


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. Vinciana S.r.l. Baroni Roberto Immobiliare la corderia di Baroni Roberto & C. Snc	Firma
--	-------

Progettisti e D.L. : 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@archiworldpec.it] via Ugo Braschi n. 67 - 47822 Santarcangelo di R. telefono 0541/625166 (2 linee) - 0541/622612 c.f. LIO MRA 55C06 I304B - Partita IVA 01268260401

Elaborato: R3 Agosto 2020	Oggetto: VALSAT - Rapporto ambientale Allegato 2 Scheda e cartografia del POC1 – modifiche e testo comparato <i>sostituisce rapporto VALSAT R3 del marzo 2019</i>
--	---

 Geologica Tecnologie per il territorio Consulenze ambientali Piazza Marini 25, 47822 Santarcangelo di R. (RN) Tel. 0541/624073 - geologica2016@gmail.com	Dott. Geol. Arianna Lazzarini <i>tecnico in Valutazione di Impatto Ambientale</i>
--	---

In rosso: testo variato – il blu: testo aggiunto

<p>POC1 VIGENTE – SCHEDA 6-6BIS – AN.C.16 “Ex Corderie”</p> <p>proposta 34 - Società CIC snc (proprietà 1) proposta 55 - Antoniacci, Archema, Baroni, Canducci, Lombardi, Teodorani (proprietà 2)</p>	<p>POC1 VARIANTE (PUA) – SCHEDA 6-6BIS – AN.C.16 “Ex Corderie”</p> <p>proposta 55 – ARCA SpA, Roberto Baroni, Imm.re La Corderia Snc, Vinciana Srl (sub-ambito A) Teodorani Renato (sub-ambito B) proposta 34 - Società CIC snc (sub-ambito C)</p>														
<p>SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO AN.C.16 (a,b), COLL.C (b) - SANTARCANGELO DI R. via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza (ex corderia)</p>	<p>SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO AN.C.16 (a, b, c), COLL.C (b) – scheda 6bis – SANTARCANGELO DI ROMAGNA via Togliatti, via Piave, viale della Resistenza (ex corderie)</p>														
<p>OBIETTIVI DI QUALITA’ DEL PSC Obiettivi generali della pianificazione: consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato del centro e migliorare la viabilità locale. Obiettivi specifici: l’intervento prevede all’interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale. Obiettivi specifici per l’edilizia residenziale sociale: In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell’obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all’art. 57 comma 5 delle Norme del PSC.</p>	<p>OBIETTIVI DI QUALITA’ DEL PSC Obiettivi generali della pianificazione: consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato del centro e migliorare la viabilità locale. Obiettivi specifici: l’intervento prevede all’interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale. Obiettivi specifici per l’edilizia residenziale sociale: In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell’obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all’art. 57 comma 5 delle Norme del PSC</p>														
<p>OBIETTIVI DI QUALITA’ DEL POC L’ambito è particolarmente strategico per la città. L’intervento deve 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’ambito viene attivato con la possibilità di attuazione per sub-ambiti come indicati nel Masterplan. Consistente parte dell’area identificata con COLL.C (b) viene ceduta a verde. L’area attorno è edificata con usi prevalentemente residenziali. Particolare attenzione deve essere prestata al rapporto fra l’intervento e la prospettiva dietro rappresentata dallo skyline del centro storico.</p>	<p>OBIETTIVI DI QUALITA’ DEL POC L’ambito è particolarmente strategico per la città. L’intervento deve 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’ambito viene attivato con la possibilità di attuazione per sub-ambiti come indicati nel Masterplan. Consistente parte dell’area identificata con COLL.C viene ceduta a verde e viabilità per una superficie pari a circa mq. 12.000,00. L’area attorno è edificata con usi prevalentemente residenziali. Particolare attenzione deve essere prestata al rapporto fra l’intervento e la prospettiva dietro rappresentata dallo skyline del centro storico.</p>														
<p>DATI DI RIFERIMENTO IDENTIFICAZIONE CATASTALE (sub-ambito a) Foglio nr. 20, 47, 48, 49, 55, 710, 794, 795, 912, 913, 921, 922, 987, 988, 2090</p> <p>(sub-ambito b) Foglio nr. 20, 86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954</p> <p>SUPERFICIE TERRITORIALE da scheda d’ambito P.S.C. (ST complessiva) 53.500 mq sub-ambito a) e b) 33.000 mq COLL.C (b) 20.500 mq</p> <p>Superficie territoriale (ST) proprietà 1 30.189 mq Superficie territoriale (ST) proprietà 2 22.573 mq Superficie utile (SU) proprietà 1 5.040 mq residenza mq 2.200 SU (valore indicativo) ricettivo mq 2.840 SU (valore indicativo) Superficie utile (SU) proprietà 2 6.699 mq residenza mq 680 SU (valore indicativo) terziario/commerciale mq 5.093 SU (valore indicativo) esistente mq 640 SU (valore indicativo)</p> <p>Hmax 3 piani (sono fatte salve maggiori altezze per gli edifici esistenti) Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC</p>	<p>DATI DI RIFERIMENTO IDENTIFICAZIONE CATASTALE (sub-ambito A) Foglio nr. 20, 47, 48, 55, 710, 794, 795, 912, 913, 922 (parte) 987, 988, 2090</p> <p>(sub-ambito B) Foglio nr. 20, 49, 921, 922 (parte)</p> <p>(sub-ambito C) Foglio nr. 20, 86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954</p> <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> <table border="0"> <tr> <td><i>ST complessiva catastale</i></td> <td style="text-align: right;"><i>52.612 mq.</i></td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale (ST) sub-ambito A</i></td> <td style="text-align: right;"><i>15.484 mq.</i></td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale (ST) sub-ambito B</i></td> <td style="text-align: right;"><i>6.939 mq.</i></td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale (ST) sub-ambito C</i></td> <td style="text-align: right;"><i>30.189 mq</i></td> </tr> <tr> <td><i>Superficie utile (SU) sub-ambito A</i></td> <td style="text-align: right;"><i>4.060,50 mq</i></td> </tr> <tr> <td><i>Superficie utile (SU) sub-ambito B</i></td> <td style="text-align: right;"><i>2.638,50 mq.</i></td> </tr> <tr> <td><i>Superficie utile (SU) sub-ambito C</i></td> <td style="text-align: right;"><i>6.040,00 mq</i></td> </tr> </table> <p><i>Hmax 3 piani – 4 piani per il sub-ambito C nel rispetto del cono di visuale libera del centro storico (sono fatte salve maggiori altezze per gli edifici esistenti)</i> <i>Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC</i></p>	<i>ST complessiva catastale</i>	<i>52.612 mq.</i>	<i>Superficie territoriale (ST) sub-ambito A</i>	<i>15.484 mq.</i>	<i>Superficie territoriale (ST) sub-ambito B</i>	<i>6.939 mq.</i>	<i>Superficie territoriale (ST) sub-ambito C</i>	<i>30.189 mq</i>	<i>Superficie utile (SU) sub-ambito A</i>	<i>4.060,50 mq</i>	<i>Superficie utile (SU) sub-ambito B</i>	<i>2.638,50 mq.</i>	<i>Superficie utile (SU) sub-ambito C</i>	<i>6.040,00 mq</i>
<i>ST complessiva catastale</i>	<i>52.612 mq.</i>														
<i>Superficie territoriale (ST) sub-ambito A</i>	<i>15.484 mq.</i>														
<i>Superficie territoriale (ST) sub-ambito B</i>	<i>6.939 mq.</i>														
<i>Superficie territoriale (ST) sub-ambito C</i>	<i>30.189 mq</i>														
<i>Superficie utile (SU) sub-ambito A</i>	<i>4.060,50 mq</i>														
<i>Superficie utile (SU) sub-ambito B</i>	<i>2.638,50 mq.</i>														
<i>Superficie utile (SU) sub-ambito C</i>	<i>6.040,00 mq</i>														

<p>Superficie utile (SU) 11.739 mq</p> <p>DOTAZIONI TERRITORIALI Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.</p>	<p><i>Superficie utile (SU)</i> <i>12.739 mq</i></p> <p>DOTAZIONI TERRITORIALI Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.</p>
<p>USI Funzioni residenziali, terziari, commerciali, ricettive ed usi urbani compatibili. Relativamente agli usi commerciali è ammessa una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio-piccola. Le attività commerciali non alimentari possono essere ricomprese entro una dimensione medio-piccola struttura. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale. Pertanto gli usi commerciali di vicinato debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici per la frazione in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%). Sono escluse le funzioni b5. Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015. All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.</p>	<p>USI <i>Funzioni residenziali, terziari, commerciali, pubblici esercizi, direzionali ricettive ed usi urbani compatibili. Relativamente agli usi commerciali è ammessa una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio-piccola. Le attività commerciali non alimentari possono essere realizzate in conformità alle previsioni del RUE. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale; sono ammesse le funzioni b5 (esercizi commerciali di vicinato)</i></p> <p><i>Sub-ambito A</i> <i>Funzioni residenziali, terziarie e direzionali, commerciali comprensivi di:</i> <i>- una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensioni medio-piccola;</i> <i>- attività commerciali di vicinato;</i> <i>- pubblici esercizi.</i></p> <p><i>Sub-ambito B</i> <i>Residenziali, terziarie e direzionali, commerciali comprensivi di:</i> <i>- esercizi di vicinato</i></p> <p><i>Sub-ambito C</i> <i>Funzioni residenziali, terziarie e direzionali, turistico-ricettive</i></p> <p><i>Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015. All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.</i></p>
<p>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO L'intervento complessivo costituisce la ricucitura urbana fra due parti del capoluogo: il polo sportivo e i margini del centro storico. Il progetto tende alla realizzazione di ampi spazi pubblici costituiti dal parco urbano (interesse archeologico) ed i parcheggi a servizio del centro, che sono collocati su via Piave. La potenzialità edificatoria deve essere espressa ai lati opposti dell'ambito e connessi al parco ed agli spazi pubblici. La parte residenziale posta in particolare verso via Togliatti deve mantenere un canale di verde verso il parco; la parte terziaria/commerciale è posta a nord dell'ambito a confine con i tessuti edificati esistenti. La parte con funzioni ricettive verso via della Resistenza. Viene inoltre rifunzionalizzata la porzione comprendente i fabbricati esistenti. L'intervento prevede la cessione di buona parte dell'area verde incidente sulla proprietà 1 e le aree su cui sono collocati i parcheggi (fra cui la porzione già in uso di circa mq 4.500) e le fasce relative ai percorsi ciclopedonali e viari. Gli spazi dedicati alle funzioni pubbliche vanno messi in relazione con il polo sportivo. Dal punto di vista paesaggistico, il progetto dovrà definire gli elementi per un corretto inserimento, dal momento che percettivamente restituisce un'immagine come se fosse ai piedi del centro storico. L'accesso al complesso terziario deve avvenire da via della Resistenza, mediante realizzazione di rotatoria.</p>	<p>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO <i>L'intervento complessivo costituisce la ricucitura urbana fra due parti del capoluogo: il polo sportivo e i margini del centro storico.</i> <i>Il progetto tende alla realizzazione di ampi spazi pubblici costituiti dal parco urbano (interesse archeologico) ed i parcheggi a servizio del centro, che sono collocati su via Piave. La potenzialità edificatoria dovrà possibilmente essere espressa con collegamenti al parco e agli spazi pubblici.</i> <i>L'eventuale parte con funzioni ricettive dovrà essere collocata su via della Resistenza. Viene inoltre rifunzionalizzata la porzione comprendente i fabbricati esistenti.</i> <i>L'intervento prevede la cessione di buona parte dell'area verde incidente sul sub-ambito C e le aree su cui sono collocati i parcheggi (fra cui la porzione già in uso di circa mq 4.500) e le fasce relative ai percorsi ciclopedonali e viari. Gli spazi dedicati alle funzioni pubbliche vanno messi in relazione con il polo sportivo. Dal punto di vista paesaggistico, il progetto dovrà definire gli elementi per un corretto inserimento, dal momento che percettivamente restituisce un'immagine come se fosse ai piedi del centro storico. L'accesso al complesso terziario deve avvenire da via della Resistenza, mediante realizzazione di rotatoria.</i></p>
<p>OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' Proprietà 1 1) Cessione gratuita dell'area verde di circa 17.000 mq; entro tale dimensione sono comprese le aree di standard di legge da cedere attrezzate. La parte eccedente gli standard viene ceduta a compensazione del contributo economico. Importo euro 639.576,00 (euro 126,90/mq SU). Proprietà 2 1) Contributo economico per attrezzare il parco con valenza archeologica, opere viarie e opere connesse al centro. Importo euro 1.030.976,10 (euro 153,90/mq SU). Le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di</p>	<p>OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' <i>Sub-ambito A</i> <i>A fronte del riconoscimento della capacità edificatoria gli Attuatori si impegnano a corrispondere al Comune il contributo di sostenibilità del valore pari ad euro 624.910,95 (euro 153,90/mq SU).</i> <i>Detto obbligo verrà assolto integralmente mediante la realizzazione delle seguenti opere pubbliche, fino alla concorrenza ad esaurimento del suddetto complessivo importo del contributo pari ad euro 624.910,95:</i> <i>1) Realizzazione della strada interna all'ambito che collega via della Resistenza con via Piave.</i> <i>2) Sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza attraverso la realizzazione della rotonda.</i> <i>3) Sistemazione dell'area verde (Coll. C) a parco.</i></p>

<p>sostenibilità. Le opere di sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza con la rotatoria da cui avrà accesso il complesso terziario/commerciale potrà essere scomputata per il 50% dal contributo di sostenibilità; l'altro 50% potrà essere scomputato dagli oneri U1 in sede di PUA. Il parcheggio attrezzato posto su via Piave costituisce area di standard.</p>	<p><i>Sub-ambito B</i> 1) <i>Contributo economico per attrezzare il parco con valenza archeologica, opere viarie e opere connesse al centro del valore pari ad euro 406.065,15 (euro 153,90/mq SU)</i></p> <p><i>Sub-ambito C</i> A fronte del riconoscimento della capacità edificatoria gli Attuatori si impegnano a corrispondere al Comune il contributo di sostenibilità del valore pari ad euro 766.476,00 (euro 126,90/mq. SU) 1) <i>Cessione gratuita dell'area di circa 12.000 mq da destinare a parco urbano e a superficie di sedime della nuova strada di collegamento tra via della Resistenza e via Piave, della nuova rotonda su via della Resistenza, da realizzarsi con onere a carico degli Attuatori del sub-ambito A.</i></p> <p><i>Per tutti gli ambiti A, B e C le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.</i></p>
<p>NORMATIVA ATTUATIVA L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, anche suddiviso per sub-ambiti coincidenti con gli assetti proprietari dei due proponenti. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.</p> <p>Su parte del parcheggio pubblico è ammesso inserire il parcheggio pertinenziale, purchè il P pubblico risponda ai requisiti dimensionali minimi richiesti dalle Nta del Rue. La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.</p> <p>La cessione dei lotti o aree urbanizzate, deve avvenire secondo i tempi concordati in sede di convenzione attuativa.</p> <p>Qualora i sub-ambiti non saranno attuati contestualmente e/o in forma coordinata, la proprietà 2 potrà monetizzare gli standard di verde necessari, da riutilizzare per acquisire l'area verde all'interno dell'ambito complessivo ex corderie e/o all'esterno, al fine di realizzare il sistema delle dotazioni territoriali, come previsto dalla L.R. 20/00. All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente. Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.3 del PSC (area di ricarica diretta della falda), a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione la cui quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat. I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.</p>	<p>NORMATIVA ATTUATIVA 1) <i>sub-ambito A: con Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa privata anche suddiviso per sub-ambiti coincidenti con gli assetti proprietari</i> 2) <i>sub-ambito B: con Permesso di Costruire (PdC) Convenzionato;</i> 3) <i>sub-ambito C: con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata</i></p> <p><i>Su parte del parcheggio pubblico è ammesso inserire il parcheggio pertinenziale, purché il P pubblico risponda ai requisiti dimensionali minimi richiesti dalle Nta del Rue.</i> <i>La cessione dei lotti o aree urbanizzate, deve avvenire secondo i tempi concordati in sede di convenzione attuativa.</i></p> <p><i>Gli Attuatori del sub-ambito A si impegnano a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al contributo di sostenibilità quantificato in €. 624.910,95 e verrà prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:</i> - <i>quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione in via definitiva dell'accordo ex art. 18;</i> - <i>la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA.</i> <i>Le fideiussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc., saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA inerente il sub-ambito A.</i></p> <p><i>L'Attuatore del sub-ambito B si impegna a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al contributo di sostenibilità quantificato in €. 406.065,15 e verrà prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:</i> - <i>quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione in via definitiva dell'accordo ex art. 18;</i> - <i>la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione della Convenzione di PdC.</i> <i>Le fideiussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc., saranno invece definite in sede di Convenzione di PdC inerente il sub-ambito B.</i></p> <p><i>Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione del PUA riguardante il Sub ambito C, l'Attuatore dello stesso sub-ambito C si impegna a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune, per il rispetto e l'assolvimento degli obblighi inerenti il contributo di sostenibilità quantificato in € 766.476,00. Si impegna inoltre a cedere gratuitamente le aree di sedime della strada e rotonda al momento della sottoscrizione dell'accordo ex art. 18. L'Attuatore del sub-ambito C, onerato della predetta cessione delle aree su cui verranno realizzate le opere di allestimento del verde pubblico, di realizzazione della strada, di realizzazione della rotonda e delle opere connesse al centro, esibisce atto unilaterale d'obbligo, ritualmente trascritto, concernente l'impegno alla cessione delle dette aree, soggetto alla condizione risolutiva della mancata approvazione del PUA.</i> <i>Le fideiussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc., saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA inerente il sub-ambito C.</i></p> <p><i>Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC.</i></p>

In riferimento all'art. 14.3 del PSC (area di ricarica diretta della falda), a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione la cui quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

La presenza di un'area archeologica (art. 30, c.11 del PSC e art. 5.5 del PTCP) e l'appartenenza dell'ambito alle aree con potenzialità archeologica media (art. 30 del PSC) impone il rispetto del comma 9 "prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni che prevedano operazioni di scavo anche di modesta entità, è necessario svolgere un'attività di controllo archeologico preventivo".

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

STRALCIATO

MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

MODALITA' ATTUATIVE RELATIVE ALLA PERMEABILITA' DEI SUOLI

In base alle prescrizioni e alle modalità specifiche contenute negli art. 10, 14.3 e 56 comma 3 del PSC il criterio per la determinazione della superficie impermeabile totale per un ambito, tipo AN, ricadente in aree ARD, nel quale sia prevista una trasformazione urbanistica con edificazione deve rispettare i seguenti parametri e criteri:

1. in aree ARD la superficie di nuova impermeabilizzazione realizzabile, cioè ulteriore rispetto a quanto esistente, viene ad essere pari ad 1/3 della superficie libera (intesa come superficie che può garantire ripascimento della falda) Art. 3.5 del PTCP e Art. 14.3 del PSC;
2. la superficie permeabile in un ambito o in un sub-ambito AN (art. 56 comma 3 del PSC) non può essere inferiore del 30% della St (sup. territoriale) Art. 2.5, comma 3 del PTCP e Art. 10 del PSC;
3. la superficie di nuova impermeabilizzazione interna ad ogni sub-ambito deve essere determinata valutando la condizione complessiva di tutto l'ambito ex-corderie per come individuato nelle tavole del PSC (considerando quindi il totale delle aree verdi e "libere" esistenti e di progetto).

La Tabella seguente riporta la ripartizione delle superfici di nuova impermeabilizzazione e l'impermeabilizzazione totale massima realizzabile per ciascun sub ambito:

Sub-ambito	Sup. "non libera" stato di fatto	Nuova impermeabilizzazione	Impermeabilizzazione totale
Sub. A	6.408,60 mq	2.341,40 mq. max	8.750,00 mq. max
Sub. B	4.840,00 mq	17,30 mq. max	4.857,30 mq. max
Sub. C	0,00 mq	11.429,00 mq. max	11.429,00 mq. max
TOTALE AN.C.16	11.248,60 mq.	13.787,70 mq. max	25.036,30 mq. max

Le superfici destinate a ripascimento della falda per ciascun sub-ambito dovranno essere pertanto non inferiori a:

Sub. A mq. 6.734,00
 Sub. B mq. 2.081,70
 Sub. C mq. 18.760,00
 mq. 27.575,70

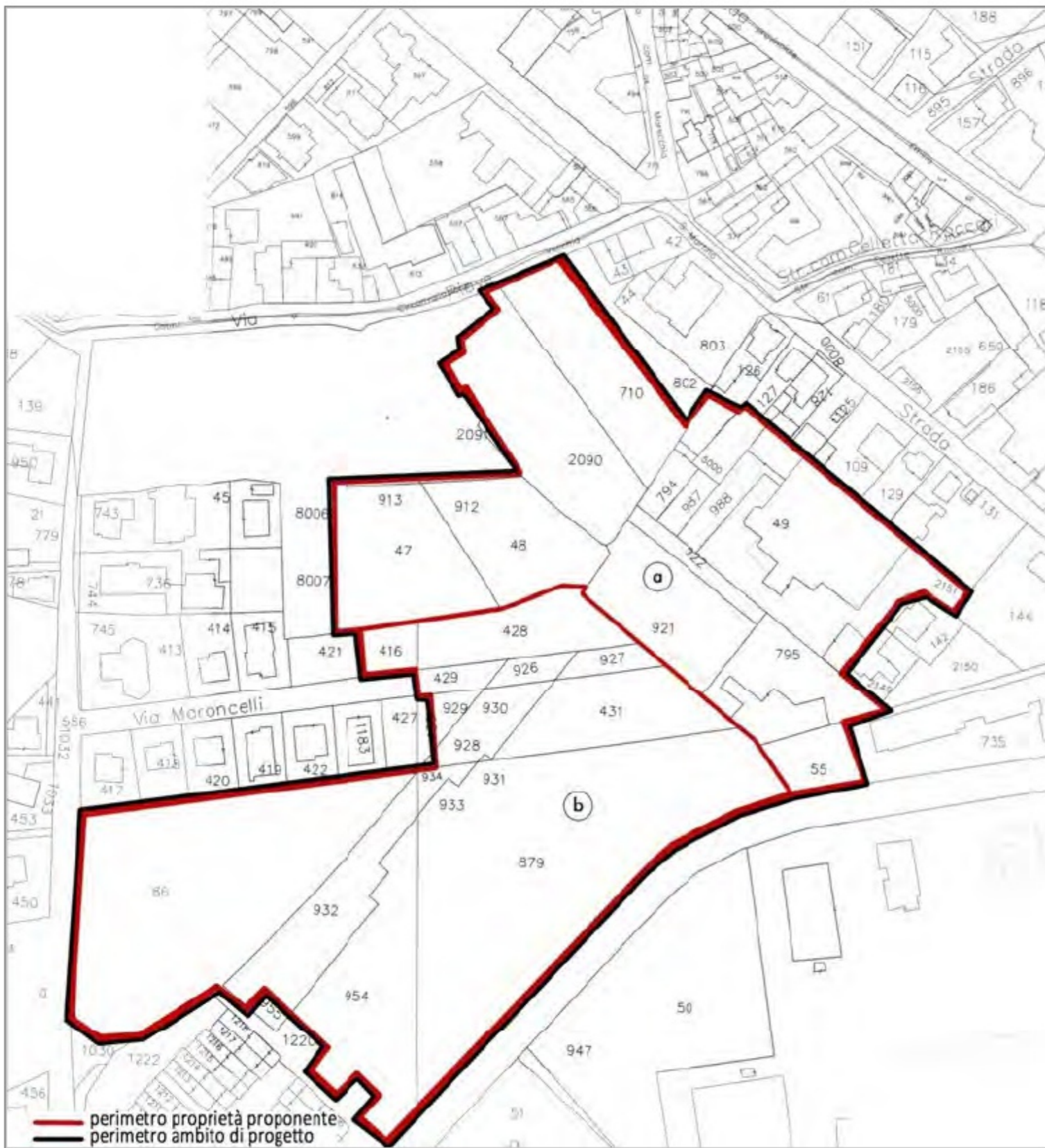
Si evidenzia che la realizzazione della strada di collegamento tra via Piave e via della Resistenza, inclusa la rotatoria, inclusi gli accessi di Arca S.p.a. alla viabilità esistente e di progetto, ricadono in parte su aree del Sub C e impegnano in quest'ultimo sub ambito circa 1429 mq di nuova impermeabilizzazione. Ciò implica che per la futura lottizzazione da realizzare nel Sub C potrà essere utilizzato un massimo di 10.000 mq di nuova impermeabilizzazione.

**Allegato 1 - corografia suddivisione ambiti interni al comparto AN.C.16
modifiche introdotte dalla variante al POC1**

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale ANC.16 ambiti (a), (b)

Suddivisione Sub-ambiti - POC1 vigente



Suddivisione Sub-ambiti - POC1 variante (PUA)

