

Studio di architettura - urbanistica - tecnologia

**Dott. Arch. Mauro Ioli**

| E-mail: [info@studioarchioli.it](mailto:info@studioarchioli.it) |

| E-mail: [mauro.ioli@archiworldpec.it](mailto:mauro.ioli@archiworldpec.it) |

| <http://www.studioarchioli.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

## **VALSAT - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

**COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

**PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI  
INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO  
RESIDENZIALE COMPRESO FRA VIA EUROPA E IL  
TRACCIATO DELLA EX FERROVIA  
SANTARCANGELO - URBINO  
AMBITO AN.A.6, IN LOCALITA' CAPOLUOGO**

# VALSAT - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

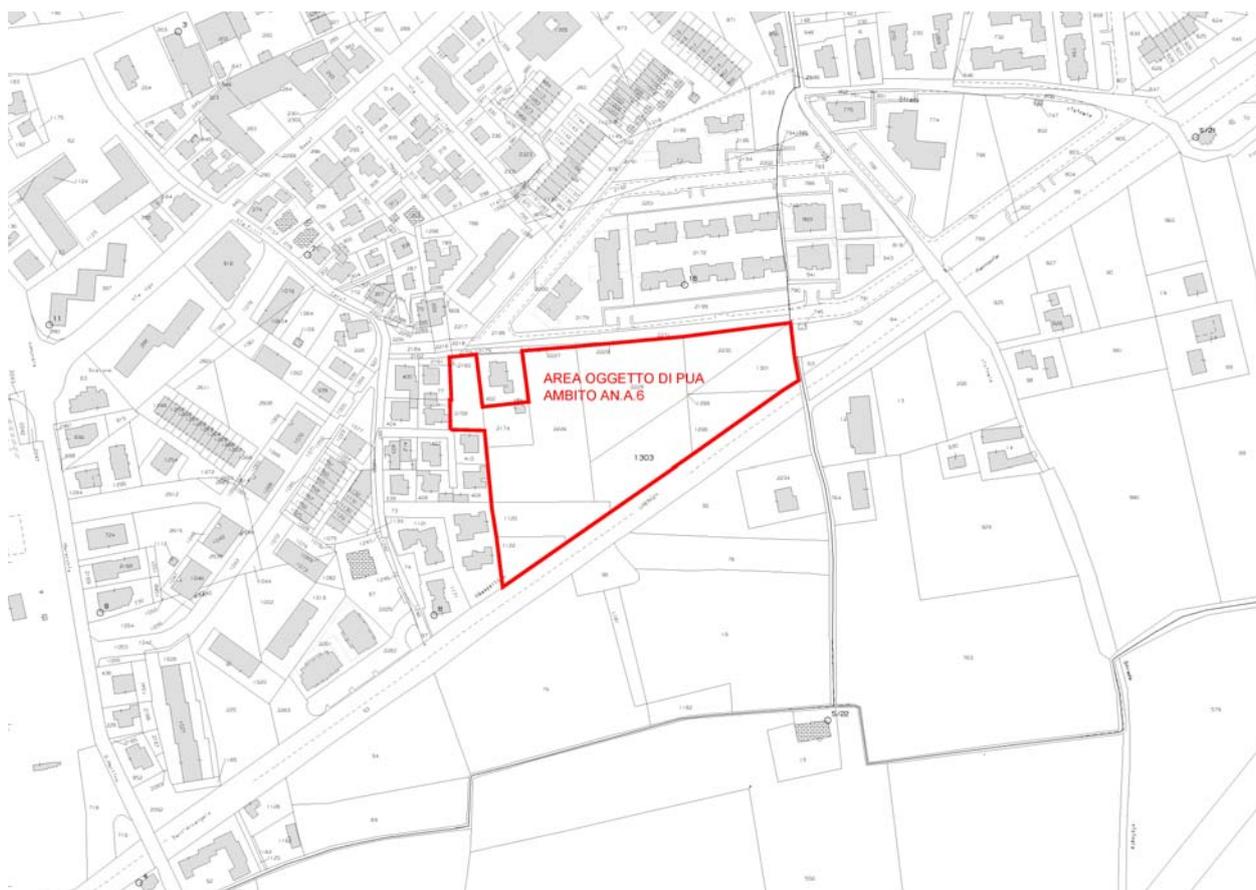
ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

La presente Verifica di assoggettabilità (screening), ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i., è realizzata al fine di determinare in maniera qualitativa i possibili impatti, indotti dal presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, sull'ambiente inteso come sistema di relazioni tra fattori antropici, climatici, naturalistici, paesaggistici, culturali ed economici.

La normativa vigente, comunitaria, nazionale e regionale, prevede che le trasformazioni territoriali attuate con piani e programmi siano sottoposte a preventiva verifica di sostenibilità ambientale, che oltre ad orientare le scelte strategiche, valuti le ragionevoli alternative che possono adottarsi, consegua l'obiettivo di mitigare eventuali effetti sull'ambiente, e assicuri il monitoraggio e il controllo degli impatti conseguenti all'attuazione dei piani e programmi. Lo scopo del presente rapporto ambientale preliminare è quello di accertare che l'attività antropica conseguente al PUA risulti compatibile con le condizioni necessarie ad uno sviluppo sostenibile.

Il comma 3, dell'art. 6 del D. Lgs. 152/2006, per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, prevede che la VAS - VALSAT sia necessaria qualora l'autorità competente (Provincia - Arpa), valuti che i piani e i programmi possano avere impatti significativi sull'ambiente in seguito alla procedura di Verifica di assoggettabilità - Rapporto Ambientale Preliminare.

Il presente "Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata" riguarda l'ambito AN.A.6, adibito a funzioni residenziali, posto nel Capoluogo di Santarcangelo di Romagna fra la via Europa, via Budriolo e il tracciato dell'ex ferrovia Santarcangelo Urbino. L'area d'intervento pianeggiante e priva di edificazioni esistenti, costituisce il completamento di un comparto residenziale più ampio, denominato "Flora", realizzato intorno agli anni '90 e sviluppato prevalentemente con fabbricati plurifamiliari a tre piani.



Estratto di mappa catastale

Detto Comparto PUA è costituito da una **Superficie Territoriale reale di 17.067 mq** che sviluppa una **Superficie Utile Lorda di 5.632 mq**, ed è composto dalle seguenti proprietà:

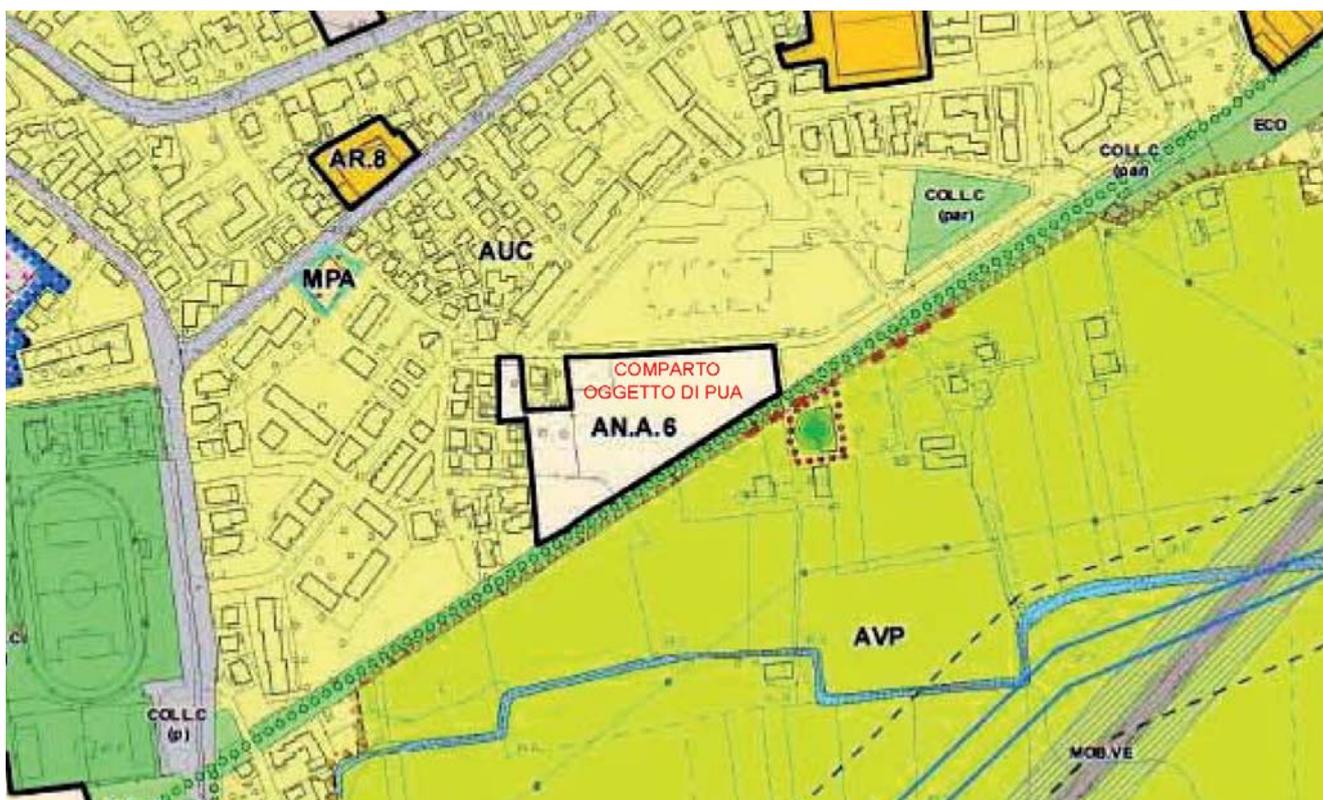
- ✓ **Sig. Loris Foschi**, Legale Rappresentante della **Società F.L.P. Costruzioni S.r.l.**, con sede legale in via Garibaldi n.26, e con sede operativa in via Don Giovanni Verità n.20/E posta nel Comune di

Santarcangelo di Romagna, P. Iva 04399930405, **proprietaria** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Santarcangelo di Romagna, al Foglio n. 20, Particelle n. 1120, 1122, 1299, 2226, 2228;

- ✓ **Sig. Sergio Silvio Baroni**, nato a Torriana (Rn) il 22/08/1958, residente a Santarcangelo di Romagna, in via Dante di Nanni n. 56, C.F. BRN SGS 58M22 I550F, **proprietario** del terreno distinto al C.T. del Comune di Santarcangelo di Romagna, al Foglio n. 20, Particella 2158 e 2160;
- ✓ **Sig. Andrea Muccini**, nato a Cesena il 22/01/1996, residente a Santarcangelo di Romagna, in via Roncaglia n.145 int.2, C.F. MCC NDR 96A22 C573W, **proprietario** del terreno distinto al C.T. del Comune di Santarcangelo di Romagna, al Foglio n. 20, Particella 2230;
- ✓ **Sig.ra Angela Maria Di Buo'**, nata a Montedinove (AP) il 18/07/1940, residente a Santarcangelo di Romagna, in via Morandi n.5, C.F. DBI NLM 40L58 F487C, **comproprietaria** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Santarcangelo di Romagna, al Foglio n. 20, Particelle 1298, 1301 e 1303;
- ✓ **Sig.ra Livia Di Buo'**, nata a Castignano (AP) il 26/02/1951, residente a Corpolo' di Rimini, in via Marecchiese n.534/A Int.1, C.F. DBI LVI 51B66 C321Y, **comproprietaria** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Santarcangelo di Romagna, al Foglio n. 20, Particelle 1298, 1301 e 1303;

La normativa Comunale attuale classifica l'ambito AN.A.6 nella Tavola 1b Variante al PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali", approvata con Delibera Consiglio Comunale n.41 del 09.05.2012, come "Ambiti di nuovo insediamento costituiti da PUA approvati all'atto dell'approvazione del PSC (art. 53 del PSC)". Infatti su tale comparto è in essere un Piano Particolareggiato approvato e una Convenzione tutt'ora valida visto il riferimento al comma 3bis, dell'art. 30 della Legge 9 agosto 2013, n. 98, conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare), che prevede: "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".

In base all'art.53 delle Norme - Variante al PSC, approvate con Delibera Consiglio Comunale n.41 del 09.05.2012, il presente PUA costituisce Variante non sostanziale al Piano Particolareggiato approvato nel 2008, in quanto non implica incremento del carico urbanistico, non comporta riduzione delle dotazioni territoriali e non modifica le categorie di destinazione d'uso che rimangono residenziali. Da tutto ciò deriva che la progettazione del PUA deve far riferimento al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento dell'Approvazione del Piano Particolareggiato, cioè all'anno 2008. In tal periodo era in vigore il Piano Regolatore Generale del 2007, che classificava l'area come "Zona C2 d'espansione", corrispondente all'art.8.2 delle N.T.A., in cui era consentita un'altezza massima dei fabbricati pari a 10 metri e il calcolo delle superfici edificabili avveniva tramite l'utilizzo della Superficie Utile Lorda.



Estratto Tavola 1b Variante al PSC - Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 09.05.2012

L'odierno comparto prevede l'edificazione di n.18 fabbricati residenziali, di due/tre piani, con tipologie che vanno dall'edificio unifamiliare alle case a schiera, fino al fabbricato plurifamiliare, con piano interrato ad uso autorimessa ad esclusione delle case a schiera con posto auto coperto ricavato al piano terra.

In totale si avranno n.60 appartamenti, per un totale di circa 202 abitanti equivalenti, con una Superficie Utile Lorda di progetto di 5.632mq.

Come da accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale, i proprietari dei terreni del comparto oltre agli standard urbanistici richiesti dalle norme di piano, provvederanno sia alla sistemazione e messa in sicurezza di parte della strada comunale di via Budriolo, frontistante il comparto, e sia alla realizzazione sul tracciato dell'ex ferrovia Santarcangelo-Urbino, di recente cessione dal Demanio dello Stato al Comune di Santarcangelo, di un percorso attrezzato compreso fra via Budriolo e la via Trasversale Marecchia. Questo percorso ciclo-pedonale che collegherà l'area del nuovo comparto/scuola Flora, con l'ambito dello Stadio comunale, rappresenterà un primo stralcio di un progetto unitario più ampio che coinvolgerà gran parte del percorso dell'ex ferrovia esistente nel Comune di Santarcangelo di Romagna, creando un "arteria verde" per la mobilità sostenibile.

### COMPATIBILITA' IDRAULICA

L'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia - Conca, nella Tavola 5.2 "Progetto di Variante 2016 - Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)", individua l'area in oggetto, come interessata da "Alluvioni frequenti P3" e pone l'obbligo di soluzioni di protezione per evitare gli allagamenti dei piani interrati. Nella Relazione di Compatibilità Idraulica, allegata al presente PUA, vengono descritti gli accorgimenti specifici adottati per il progetto in oggetto, per garantire la realizzazione dei piani interrati con uso esclusivo a vani accessori della residenza.

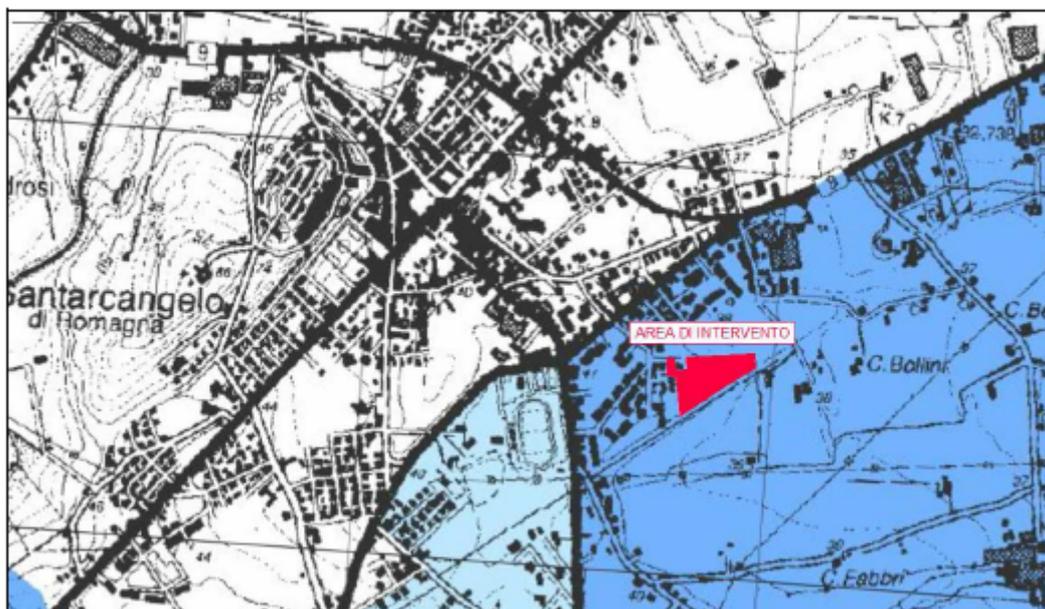


Figura 3: Estratto PGRA – Ambito territoriale reticolo secondario di pianura RSP

Al fine di salvaguardare il comparto dall'eventuale straripamento del Canale Budriolo e dall'acqua di rigurgito idraulico dal sistema fognario esistente e conseguente ruscellamento superficiale lungo via Europa con pendenza verso est, le principali soluzioni progettuali e tecniche adottate, sono:

- ✓ l'innalzamento delle quote di campagna di tutta l'urbanizzazione;
- ✓ la realizzazione di muretti di recinzione delle proprietà private, con la parte piena di altezza di almeno 50cm da terra;
- ✓ un dislivello minimo di 20cm fra la banchina stradale e l'inizio della rampa di accesso al piano interrato dei lotti privati;
- ✓ la disconnessione dei pluviali dalle reti del piano interrato dei fabbricati residenziali;
- ✓ la realizzazione di impianti di sollevamento a servizio della rampa di accesso ai piani interrati, degli eventuali corselli e delle bocche di lupo del vano interrato, opportunamente dimensionati per smaltire le portate connesse ad eventi meteorici di particolare intensità (bombe d'acqua);
- ✓ i valori di portata utilizzati per le modellazioni idrauliche sono da considerarsi cautelativi in quanto non tengono conto degli effetti di laminazione risultanti da eventuali e possibili fuoriuscite di acqua dall'alveo inciso nei tratti di canale a monte dell'area oggetto di studio;

- ✓ le reti fognarie interne ai lotti e le relative dotazioni impiantistiche saranno dimensionate per smaltire i picchi di portata connessi anche ad eventi di particolare intensità;
- ✓ nei locali interrati dei fabbricati in progetto sono previste solo funzioni accessorie all'immobile (autorimesse).

Da tutto ciò il professionista incarico Ing. Marco Donati assevera la piena compatibilità e conformità dell'intervento alla compatibilità idraulica.

## RIFIUTI E DOTAZIONI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA

Le dotazioni specifiche per la raccolta dei rifiuti, concentrate in uno o due punti di conferimento posti su strada ed accessibili ai mezzi del servizio di raccolta, rientrano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

La tipologia ed il numero di cassonetti, quale dotazione minima dell'urbanizzazione saranno concordati con Hera S.p.A. – Servizio raccolta rifiuti, nel merito dell'aggiornamento del loro parere favorevole condizionato prot. 0037989 del 29.04.2020, pratica n. 20510022.

Nel PUA in oggetto si prevede di posizionare la nuova isola ecologica di dim. 12m x 2m, nella via Budriolo frontistante il comparto, per la raccolta rifiuti di indifferenziata, carta, plastica, vetro e organico.

## RELAZIONE IDRAULICA – FOGNATURE

Il comparto in oggetto prevede la realizzazione di una nuova rete di smaltimento delle acque nere e bianche, a servizio dei fabbricati residenziali, con recapito finale nelle fognature esistenti lungo via Europa, all'altezza di via Budriolo.

A seguito di incontri preliminari con Hera S.p.A. – Servizio fognatura e depurazione si è deciso di laminare le acque meteoriche del comparto come segue:

- ✓ ogni lotto privato sarà dotato di propria vasca di laminazione con rilascio tramite pompa di sollevamento e scarico delle portate laminate nella fognatura stradale di comparto di nuova realizzazione;
- ✓ le acque delle nuove strade, parcheggi, marciapiedi e aree pubbliche da cedere, saranno raccolte dalla suddetta nuova fognatura di comparto e laminate grazie al sovradimensionamento della fognatura stessa, utilizzando un Maxitubo DN 630 mm, e grazie alla realizzazione di una vasca di espansione interrata in c.a., posta al di sotto del parcheggio pubblico frontistante via Budriolo.

Il calcolo e la verifica dei volumi di laminazione sono stati effettuati separatamente, per le aree pubbliche e per quelle private. A tal riguardo si rimanda al parere favorevole condizionato di Hera S.p.A. prot. 0037989 del 29.04.2020, pratica n. 20510022.

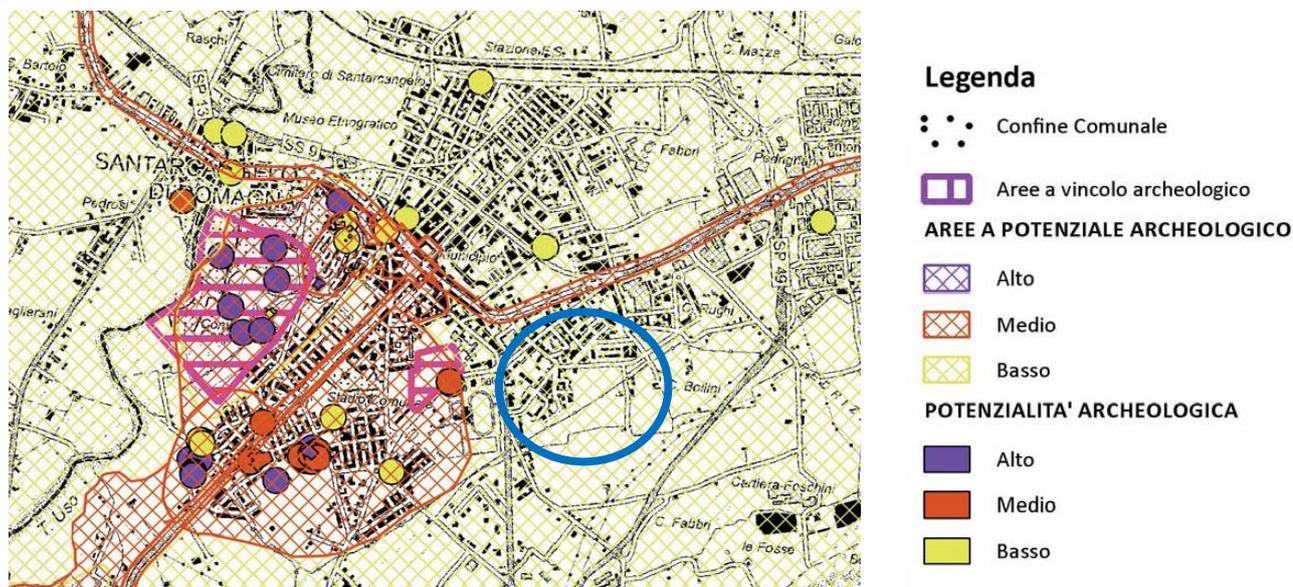


Estratto Tavola 05 "Planimetria schema fognature" del PUA

## TUTELA ARCHEOLOGICA

Le disposizioni inerenti alla tutela archeologica sono riportate nell'articolo 30 delle NTA del PSC "Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 5.5 PTCP) e siti di interesse archeologico individuati dal PSC".

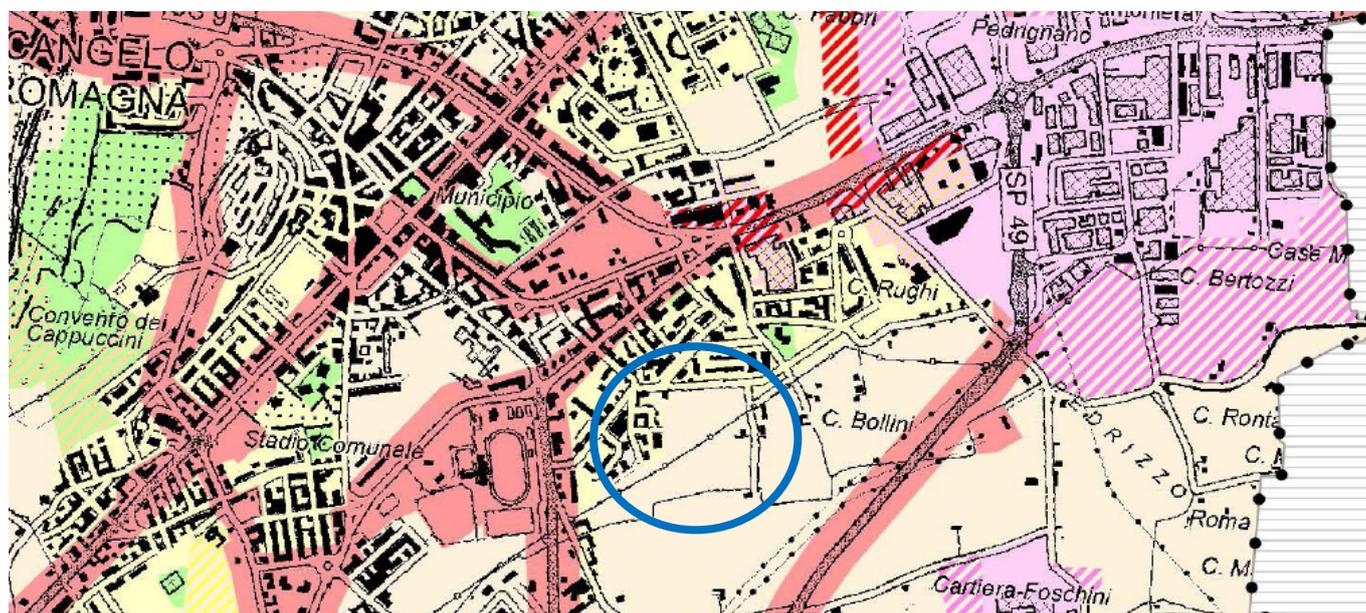
La Tavola 9 - Variante2 al RUE "Carta delle potenzialità archeologiche del territorio comunale", individua il comparto PUA in oggetto all'interno delle aree a Basso Potenziale Archeologico. In base a quanto previsto dal comma 8 all'art. 30 del PSC, è stata data comunicazione alla Soprintendenza per svolgere le indagini archeologiche preventive con rilievo magnetometrico e trincee di scavo. Tutto ciò ha portato al rilascio del "Parere favorevole con prescrizioni" da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio prot. n. 16724 del 12.12.2019. Le prescrizioni riguardano le attività di scavo dei sottoservizi e di realizzazione dei fabbricati che dovranno essere sottoposte a controllo archeologico in corso d'opera al fine di verificare l'eventuale presenza di stratigrafie archeologiche.



Estratto Tav.9 della Variante2 RUE "Carta delle potenzialità archeologiche del territorio comunale"

## ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La classificazione Acustica del Territorio Comunale avviene con un Piano di Zonizzazione Acustica approvato nel 2012, con successiva variante adottata nel 2017. L'area del comparto PUA ricade nelle Tavole del Rue n.11 e n.12 all'interno della Classe III "Aree di tipo misto", sia per lo stato di fatto, sia per il progetto. L'analisi previsionale del Clima Acustico, svolta dall'Ing. Francesca Turci, attesta che i fabbricati residenziali di progetto "sono inseriti in un contesto di clima acustico corretto e che la zona oggetto della presente analisi è idonea alla sua destinazione d'uso".



Estratto Tav.12 della Variante2 RUE "Piano di classificazione acustica del territorio comunale – Stato di progetto"

## **INDAGINE GEOLOGICA**

L'indagine geologica, eseguita dal Geol. Guglielmo Vannoni, consente di affermare che l'area oggetto di PUA può essere edificata con normali tecniche costruttive, sia per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sia per le fondazioni/piani interrati degli edifici residenziali.

La stratigrafia dell'area nei primi 7,50 m è caratterizzata dalla presenza di limi argillosi e argille limose la cui consistenza è variabile, ma comunque tra il mediamente compatto e il consistente, in successione si intercettano le ghiaie compatte in matrice argillo sabbiosa. Si evidenzia l'assenza di falda fino alla profondità di circa 3,00m.

**L'intervento progettato non genera impatti significativi sull'ambiente, l'attività antropica conseguente al PUA risulta compatibile con le condizioni necessarie ad uno sviluppo sostenibile.**

Non sono presenti altri piani, programmi o progetti in aree contermini che possano interessare il presente intervento e che possano comportare effetti cumulativi per impatti.

Per maggior dettagli si rimanda alle Tavole progettuali e allegati specifici, che compongono la documentazione tecnica del presente PUA – Ambito AN.A.6.

Santarcangelo di Romagna, Luglio 2020

Arch. Mauro Ioli

---