

Studio di architettura - urbanistica - tecnologia

Dott. Arch. Mauro Ioli

| E-mail: info@studioarchioli.it |

| E-mail: mauro.ioli@archiworldpec.it |

| <http://www.studioarchioli.it> |

via Ugo Braschi n. 67 – 47822 Santarcangelo di R.

telefono 0541/625166 (2 linee) – 334.6283509

C.F. LIO MRA 55C06 I304B – Partita IVA 01268260401

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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.

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 attuale di riferimento 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 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 del 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.

L'odierno comparto prevede l'edificazione di 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 prevedono indicativamente n.60 appartamenti, per un totale di circa 202 abitanti equivalenti, con una Superficie Utile Lorda di progetto di 5.632mq.

Questa Variante inessenziale al PUA, si è resa necessaria principalmente in quanto dall'originaria progettazione del 2006 ad oggi, sono cambiate le richieste del mercato immobiliare e per rispondere al meglio alle esigenze della comunità locale in termini di qualità, funzionalità e prestazione degli edifici residenziali e degli spazi pubblici e relazionali. Per questi motivi si è preferito progettare un nuovo impianto urbanistico con fabbricati più "diffusi", di dimensioni planimetriche e altezze più contenute, differenziandosi dalle tipologie di grandi "condomini" degli anni 2000.

Il piano risponde alle nuove normative ambientali volte a migliorare la qualità degli spazi pubblici, come il Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 30.01.2017, che ridefinisce l'attrezzabilità e l'accessibilità dei parchi pubblici e l'utilizzo di alberature anche nei parcheggi pubblici, creando punti d'ombra a beneficio nei periodi di maggior soleggiamento.

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, ceduto o di imminente cessione dal Demanio dello Stato al Comune di Santarcangelo, di un percorso attrezzato compreso fra via Budriolo e la 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. Lungo questa prima parte del tracciato, il progetto prevede la realizzazione di due "postazioni storiche" a ricordo ed illustrazione delle necessità militari che portarono fra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 all'avvio e alla realizzazione della linea ferroviaria Santarcangelo-Urbino che, seppur completata in parte nel 1918, non entrò mai in funzione. Si riporta in calce lo stralcio di un intervento pubblicato da questo Studio sulla Rivista Ariminum – Storia, arte e cultura della Provincia di Rimini, n.2 marzo-aprile 2020.

L'ideazione di questo percorso attrezzato sul sedime dell'ex tracciato ferroviario Santarcangelo-Urbino, ha fatto sì che in fase di progettazione il parco pubblico del PUA sia posizionato in aderenza a tale ambito, creando, una volta completati, uno spazio pubblico continuo senza distinzione di sorta. Tale continuità è rafforzata dal fatto che il percorso attrezzato sia posto alla stessa quota di campagna del terreno circostante, in quanto il riporto che costituiva la massicciata ferroviaria è stato completamente asportato nel corso dei decenni. L'accessibilità pedonale/ciclabile, ma anche con mezzi per la manutenzione è garantita sia dal parco pubblico del comparto, sia da via Budriolo, via F.lli Cervi e da via Vecchia Emilia/Trasversale Marecchia.

Lungo il percorso attrezzato, realizzato in calcestruzzo bianco con cemento bianco, è prevista la predisposizione per l'installazione di corpi illuminanti a palo per l'illuminazione pubblica ed è prevista la piantumazione, in aggiunta a quelle già presenti, di n.21 alberature di 1° grandezza in sostituzione dei n.324 arbusti, previsti dal Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato, nei parcheggi pubblici del PUA, creando al contempo punti d'ombra e di sosta. Nella via Budriolo frontistante il comparto sarà posizionata una nuova isola ecologica per la raccolta rifiuti di indifferenziata, carta, plastica, vetro e organico mentre sarà potenziata l'esistente isola ecologica su via Europa. La nuova cabina Enel sarà collocata in apposita area interna al PUA, in prossimità del parcheggio prossimo all'incrocio con via Budriolo e sarà direttamente accessibile dalla viabilità di progetto.

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.

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;
- ✓ una dislivello minimo di 20cm fra la banchina stradale e l'inizio della rampa di accesso al piano interrato dei lotti privati;
- ✓ disconnessione dei pluviali dalle reti del piano interrato dei fabbricati residenziali.

I fabbricati rappresentati nella serie di Tavole n.15 di oggetto "Tipologie edilizie", una volta approvato e convenzionato il PUA, potranno essere autorizzati mediante presentazione di Permesso di Costruire, rispettando l'Area e il Volume di massimo ingombro.

Tutte le variazioni contenute all'interno dell'Area e del Volume di massimo ingombro di ciascun fabbricato non costituiranno Variante al PUA.

Il PUA verrà attuato realizzando per prima cosa le opere di urbanizzazione, dalla strada di lottizzazione, ai n. 80 parcheggi pubblici, al parco urbano di circa 3.000 mq. Le suddette opere di urbanizzazione saranno costruite successivamente all'ottenimento del necessario Permesso di Costruire e saranno realizzate entro i tempi previsti dalla normativa vigente e dalla convenzione urbanistica a cui si rimanda.

La pista ciclopedonale extra comparto, da realizzare sul tracciato della ex ferrovia Santarcangelo - Urbino per il tratto indicato in tav. 10, sarà costruita successivamente all'ottenimento di specifico Permesso di Costruire nel rispetto delle linee guida progettuali predisposte dal comune per il riuso del tracciato della ex ferrovia. Tale pista ciclopedonale sarà realizzata entro i tempi previsti dalla normativa vigente e dalla convenzione urbanistica a cui si rimanda. La realizzazione dei fabbricati avverrà per stralci funzionali, in base alle indicazioni della Committenza e alle richieste del mercato immobiliare.

Nella odierna progettazione dell'impianto urbanistico sono rispettati sia gli Standard Urbanistici riferiti all'Art. 8.2 Zone C.2 d'espansione delle N.T.A. del PRG Variante 2007, sia quanto previsto nel Piano Particolareggiato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 28.03.2008, con Convenzione Urbanistica sottoscritta il 18.06.2009, vedi tabella qui di seguito riportata:

TABELLA DATI URBANISTICI			
	DI NORMA Art.8.2 Zone C.2 d'Espansione, N.T.A del PRG Variante 2007	PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 28.03.2008. Convenzione Urbanistica sottoscritta il 18.06.2009	DI PROGETTO
Sup. Territoriale di P. Particolareggiato (catastale)	-	17.908 mq	17.906 mq
Sup. Territoriale di P. Particolareggiato (reale)	-	17.067 mq	17.067 mq
Ut	0,33 mq/mq	0,33 mq/mq	0,33 mq/mq
Hmax	10 m	< 10 m	< 10 m
Sul	St (reale) x Ut = 17.067mq x 0,33mq/mq = 5.632 mq	5.632 mq	5.632 mq
Superficie fondiaria lotti	-	9.486 mq	10.032,01 mq
Parcheggi Pubblici min. 25% Sul	5.632mq x 25% =1.408 mq	1.413 mq	1.157 mq
Numero posti auto Pubblici	55	80	80
Parcheggi Pubblici mancanti da monetizzare		0.00 mq	1413-1157=256 mq
Verde Pubblico min. 75% Sul	5.632mq x 75% =4.224 mq	Parcheggio aggiuntivo prescritto = 598 mq	Verde Pubblico di progetto = 3.013,58 mq
		Marciapiedi aggiuntivi prescritti =91 mq	
		Isola rifiuti prescritta =20 mq	
		Verde Pubblico residuo =3.572 mq	
		Totale sup. Verde Pubblico = 4.281 mq	Totale sup. Verde Pubblico = 3.013,58 mq
Verde Pubblico mancante da monetizzare nella realizzazione del Verde Pubblico attrezzato extra comparto		0.00 mq	4.281 mq - 3.013,58 mq = 1267,42 mq
Parcheggi Pubblici + Verde Pubblico	5.632 mq	5.694 mq	5.694 mq di cui da monetizzare: • 256 mq di parcheggio pubblico; • 1267.42 di verde pubblico

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, __08.10.21__

Arch. Mauro Ioli

Società F.L.P. Costruzioni s.r.l., _____
Sig. Sergio Baroni, _____

Sig. Andrea Muccini, _____

Sig.ra Angela Maria Di Buo', _____

Sig.ra Livia Di Buo', _____