

ALESSANDRO MARCHI

- ARCHITETTO -

Santarcangelo di Romagna - via Cavour n.39 - tel. 340/3575923 –
e-mail_alessandromarchiarchitetto@gmail.com

LUCIANO GARAVELLI

- ARCHITETTO -

Santarcangelo di Romagna - via Cavour n.39 - tel. 338/8619839–
e-mail_arch.garavelli@gmail.com

Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

Piano urbanistico attuativo AN.C.2 - (d)
"Il grande Giardino"
(Revisione R2 - 13.03.2023)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il presente piano urbanistico attuativo di iniziativa privata riguarda l'ambito AN.C.2 - sub ambito (d) già oggetto di accordo con i privati a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 e sottoscritto in data 02/07/2020 con il Notaio Rosa Menale n, 212762 di Repertorio, n. 23354 di Raccolta; registrato a Rimini il 03/07/2020 - Ufficio Provinciale di Rimini il 03/07/2020, R.G.N. 7434, R.P. N 4907.

A norma dell'art. 68 comma 4 del vigente Regolamento urbanistico edilizio del Comune di Santarcangelo, data l'avvenuta stipula dell'accordo sopracitato si procede direttamente alla presentazione del presente Piano urbanistico attuativo.

1. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE

L'area oggetto di intervento si presenta pianeggiante, ha forma regolare e si colloca nel pieno centro abitato del capoluogo, in un contesto, ad esclusione della confinante piscina pubblica, prettamente residenziale. E' priva di costruzioni ed è attualmente coltivata a seminativo. Essa confina a nord con la predetta piscina e la rimanente proprietà dei lottizzanti, ad est con la Scuola media statale Teresa Franchini e la stradina di accesso alla medesima, a sud con la strada comunale Piadina ed infine ad est con la via Falcone.

Il comparto è catastalmente individuato nel Comune di Santarcangelo di Romagna al fg.11 part. 63, 877, 913, 937, 2182 e 2184 ed è costituito da tre diversi contesti così come stabilito dal sopracitato accordo POC 1:

- a) il primo: rappresentato dalle particelle 63, 913, 937 di complessivi mq 7756 riguarda terreni da cedere al Comune nello stato in cui si trovano
- b) il secondo: rappresentato dalla particella 2182 di mq 2015 da cedere al Comune attrezzata a parcheggio pubblico.
- c) il terzo: rappresentato dalle particelle 877, 2184 di complessivi mq 236090 da destinare ad edilizia residenziale privata, ad esclusione di mq 4800 da cedere al Comune.

Si precisa che il PUA in parola viene firmato dal 100% dei proprietari e che il progetto interessa anche aree di proprietà pubblica (zona parcheggio via Falcone, allargamento via Piadina e corte della Scuola Media statale).

Dal punto di vista ambientale si evidenzia che l'ambito fa parte delle aree di Ricarica indiretta della falda con presenza della falda freatica a mediamente -13,60 ml s.l.m., che dal punto di vista acustico l'area rientra nelle classi Aree di tipo misto (III) e Aree di intensa attività umana. Per quanto attiene all'inquinamento di tipo elettro-magnetico si precisa che l'ambito non è attraversato da elettrodotti.

Il progetto di PUA in narrativa prevede esclusivamente l'insediamento di funzioni di tipo residenziale. Tali destinazioni d'uso non sono caratterizzate da nessun impatto significativo sulla componente ambientale aria in quanto le uniche sorgenti di potenziale disturbo sono quelle legate al flusso di traffico indotto che risulta di medio-bassa consistenza e solamente di tipo leggero.

Per quanto attiene ulteriori informazioni si rimanda all'elaborato n.6 del POC 1 - Valsat Scheda AN.C.2. (b,d).

2. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FUNZIONALI, FORMALI E TECNICHE DELL'INTERVENTO

Tre sono i principali criteri formativi del PUA:

Il primo riguarda l'attestazione dell'impianto strutturale sulla via Piadina con l'accesso veicolare al comparto, per non aggravare il già

consistente flusso di traffico della Via Falcone. La sede stradale di Via Piadina sarà allargata in maniera da adeguarla al Codice della strada.

Il secondo attiene al posizionamento delle aree di standards di parcheggi e di verde pubblico: i due assi di distribuzione del traffico veicolare e di quello ciclo-pedonale si sviluppano, il primo in direzione trasversale all'area e il secondo in direzione longitudinale.

Il terzo criterio del progetto è costituito dall'individuazione del lotto pubblico da cedere al Comune, questo viene posizionato in adiacenza alla piscina pubblica in ossequio alle indicazioni ricevute.

Nel reticolo distributivo formato da questi due assi sono dislocati i lotti edificabili, con accessi carrabili sulla nuovo asse viario e con accessi pedonali dal verde pubblico.

L'intera capacità edificatoria viene utilizzata per la costruzione di n. 8 fabbricati a due piani e sottotetto fuori terra più un piano interrato e da una schiera composta da n. 6 villette.

Sul lato confinante con la Scuola media statale Teresa Franchini si prevede la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di larghezza pari a 3,50 ml (1 ml interno al comparto e 2,50 all'interno della corte della scuola), con il quale si potrà collegare la rete ciclabile esistente, che si sviluppa lungo la via Emilia, poi su Via Ca'Fabbri infine lungo il nuovo percorso verde, al polo scolastico formato della scuola media e dell'ITSE Rino Molari e da lì fino alla stazione.

2.1 TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli schemi degli edifici rappresentati negli elaborati comprendono diverse tipologie plurifamiliari con altezze contenute, massimo 11 m. (max 3 piani fuori terra), le prescrizioni della scheda d'ambito del POC, e da una schiera secondo per un totale di 68 alloggi.

In particolare:

- Tipologia A (residenziale) nelle sub-U.M.I. n. 1a, 1b, 1c e 4a, con 3 livelli fuori terra (piano terra, primo piano e sottotetto) e autorimesse a livello del piano interrato;
- Tipologia B (residenziale) nelle sub-U.M.I. n. 3a, 3b, e 4b con 3 livelli fuori terra (piano terra, primo piano e sottotetto) e autorimesse a livello del piano interrato;
- Tipologia C (residenziale) nella sub-U.M.I. n. 5 con 3 livelli fuori terra (piano terra, primo piano e sottotetto) e autorimesse a livello del piano interrato;
- Tipologia D (residenziale) nella sub-U.M.I. n. 2 con 2 livelli fuori terra (piano terra, primo piano) e autorimesse a livello del piano terra ;
- La dotazione minima di parcheggi pertinenziali degli edifici residenziali sarà assicurata prevedendo per ogni alloggio due posti auto in autorimessa al piano interrato

Si precisa che le sistemazioni interne ai lotti edificabili, le quote d'impostazione dei solai al piano terra, le sagome, l'aggregazione interna, il numero e la distribuzione tipologica delle unità immobiliari nei singoli edifici e la definizione dei prospetti rappresentate negli elaborati grafici allegati al presente progetto hanno lo scopo di dare una semplice indicazione di massima dell'intenzione progettuale, che sarà comunque oggetto di approfondimento e di verifica in sede di redazione dei progetti architettonici definitivi dei singoli fabbricati, sempre nel rispetto della Convenzione, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e della vigente normativa tecnica di settore. Nel limite della capacità edificatoria complessiva del Piano, le variazioni contenute all'interno dell'Area e del Volume di massimo ingombro di ciascun lotto così come individuati nella tavola n.13 e nel rispetto dei

distacchi minimi consentiti o approvati in deroga individuati nella tavola n.14 non costituiranno variante al PUA.

2.2 DATI DI PROGETTO

SUPERFICI

Superficie territoriale reale ambito	33715 mq
Superficie territoriale di cessione diretta	8021 mq
Superficie territoriale da urbanizzare	25694 mq
Superficie utile	4000 mq

CESSIONI E CONTRIBUTI

Contributo economico opere sostenibilità	532.800 €
Cessione gratuita area per parcheggio "Polo scolastico"	2054 mq (part 2182)
Cessione gratuita particelle	fg 11 part 63,913,937
Cessione gratuita di due lotti urbanizzati	4800 mq

PARAMETRI PER CALCOLO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

P1 = 10 mq x 100 mq di S.U. = 10% DI 4.000 mq = 400 mq
 P2 = 20 mq x 100 mq di S.U. = 20% DI 4.000 mq = 800 mq
 Vp = 60 mq x 100 mq di S.U. = 60% DI 4.000 mq = 2400 mq

	DA SCHEDA	DA PROGETTO	DIFFERENZE
Suprficie Fondiaria		11182 mq	
Superficie Utile	4000 mq	4000 mq	
Uf		0,36 mq/mq	
P1 parcheggi urb. primaria	400 mq	404 mq	+ 4 mq
P2 parcheggi urb. secondaria	800 mq	800 mq	
Vp verde pubblico	2400 mq	2850 mq	+ 450 mq
Lotti urbanizzati da cedere	5000mq	4800 mq	- 200 mq

Area da cedere urbanizzata per l'allargamento di Via Piadina	184 mq
Area da cedere urbanizzata per il riposizionamento degli stalli del parcheggio di Via Falcone	88 mq
Area da cedere urbanizzata per la realizzazione di percorso ciclo-pedonale al fianco della scuola media	77 mq
Area di proprietà comunale da modificare per la realizzazione di percorso ciclo-pedonale al fianco della scuola media	218 mq
Area di proprietà comunale da modificare all'incrocio tra Via Piadina e Via G. Falcone	415 mq

2.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nell'ambito verranno realizzate le quantità sopraindicate di standards di Parcheggi Pubblici e Verde Pubblico previste dalla scheda d'ambito del POC 1 e le necessarie dotazioni di sottoservizi.

Si evidenzia che le opere di urbanizzazione interessano le zone destinate a parcheggio dell'asta principale, quelle del parcheggio posto nella strada di distribuzione interna all'area, il verde pubblico dell'asta trasversale principale e quello di compensazione a contorno della Via Piadina, l'impianto di laminazione, le fogne nere e bianche e la pubblica illuminazione nonché tutti i sottoservizi. Tali opere comprenderanno anche la realizzazione del parcheggio a servizio del polo scolastico, al termine della Via F. Orsini e la realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra tale parcheggio e la nuova area di verde pubblico del comparto, compresa la rimozione di pavimentazione e recinzione esistenti.

Si precisa che il costo delle opere inerenti il parcheggio a servizio del polo scolastico è da detrarre dal contributo di sostenibilità.

2.3.1 OPERE INERENTI IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Si precisa che il costo delle opere inerenti il parcheggio a servizio del polo scolastico nonché i lavori previsti su Via Ca' Fabbri, e la nuova fermata bus sulla Via Emilia, sono da detrarre dal contributo di sostenibilità.

2.3.2 VIABILITA'

Secondo un progetto condiviso con i tecnici del Comune la nuova viabilità di distribuzione avverrà tramite un strada di ingresso/uscita dall'area, a senso unico, a partire dalla Via Piadina, lungo il quale si snoda il nuovo parcheggio con aiuola alberata.

I nuovi interventi comprenderanno la realizzazione e messa in opera delle necessarie segnaletiche orizzontali e verticali ai sensi del nuovo Codice della Strada.

2.4 RETI TECNOLOGICHE

Gli interventi relativi alle reti tecnologiche dei sottoservizi quali acquedotto civile, gas metano, energia elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica saranno realizzati conformemente alle disposizioni tecniche impartite dagli Enti erogatori e/o gestori.

3. ILLUSTRAZIONE DEL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Una volta stipulata la convenzione urbanistica si procederà con la presentazione di un unico permesso di Costruire che comprenda sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia quella delle opere di cui al contributo di sostenibilità.

Ad avvenuto inizio lavori delle opere di urbanizzazione verranno richiesti i permessi edilizi per la costruzione dei fabbricati, o in una unica richiesta o ovvero più richieste di P.d.C. ciascuna per una o più UMI.

Costituiscono elementi di piano e parte integrante della presente relazione, i seguenti elaborati:

1) Elaborati grafici Stato di fatto

- Tav.1 - Inquadramento Territoriale, Estratto di mappa ;
- Tav.2 - Stralcio di PSC, RUE e POC1 Rilievo Topografico, - Inquadramento Territoriale;
- Tav. 3 - Rilievo piani-altimetrico dell'area "ante operam";
- Tav. 4 - Rilievo essenze arboree esistenti;
- Tav. 5 - Rilievo impianti tecnologici e di distribuzione a rete esistenti;
- Tav. 6 - Estratti strumenti urbanistici: presenza di vincoli;
- Tav. 7 - Documentazione fotografica;

2) Elaborati grafici Stato di progetto

- Tav. 10 - Rilievo piani-altimetrico dell'area "post operam";
- Tav. 12 - Planimetria generale di progetto con individuazione aree da cedere;
- Tav. 13 - Planimetria di progetto con indicazione di aree e volume di massimo ingombro;
- Tav. 14 - Planimetria generale con individuazione delle distanze oggetto di richiesta di deroga;
- Tav. 16 - Verifica indice permeabilità
- Tav. 17 - Planimetria del percorso ciclo-pedonale
- Tav. 18 - Sistemazione parcheggio "Scuole"
- Tav. 19 - Sistemazione parcheggio "Spina"
- Tav. 20 - Risistemazione parcheggio Via Falcone
- Tav. 21 - Sistemazione verde pubblico - Verifica dotazioni
- Tav. 22 - Sistemazione verde pubblico - Opere
- Tav. 23 - Sistemazione pista ciclabile Via Ca' Fabbri
- Tav. 24 - Sistemazione nuova fermata autobus Via Emilia
- Tav. 25 - Segnaletica stradale
- Tav. 26 - Loges

- Tav. 27 - Collocazione Isole RSU
- Tav. 28 - Renders
- Tav. 29 - Tipologie edilizie
- Tav. 30 - Tipologie edilizie
- Tav. 31 - Tipologie edilizie
- Tav. 32 - Tipologie edilizie
- Tav. 33 - Tipologie edilizie
- Tav. 34 - Rete di irrigazione dell'ala gocciolante
- Tav. 35 - Tipologie edilizie - distanze dai confini

3) Elaborati progettista idraulico/fognature/gas etc..

- Relazione idraulica
- Richiesta parere per opere di urbanizzazione
- Tav I.01 Inquadramento generale - planimetria rete fognante
- Tav I.02 Inquadramento generale - planimetria acquedotto e rete gas metano

4) Elaborati progettista pubblica illuminazione/Enel/Telecom etc...

- E00 - Elenco elaborati
- E1.01 - Relazione generale
- E1.01 - Relazione Specialistica
- E2.01 - Tavola pubblica illuminazione
- E2.02 - Tavola predisposizione ENEL
- E2.03 - Tavola predisposizione TELECOM
- E03 - Schemi e calcoli
- E04 - Calcoli illuminotecnici
- Allegato 01_DG2061 Standard BOX
- Allegato 02_Telecomunicazioni
- Allegato 03-Allegato C corpi illuminanti
- Allegato 04_Prestazione IPEA corpi illuminanti
- Allegato 05_Dichiarazione di conformità corpi illuminanti
- Allegato 06_Report fotometrici corpi illuminati

- Allegato 07_Sicurezza fotobiologica corpi illuminanti
- Allegato 08_Dichiarazione di conformità corpi illuminanti(UE)
- Allegato 09_Dichiarazione del progettista
 - Conformità H3
 - Conformità regola dell'arte
 - Zone di particolare protezione

5) Allegati generici:

- Estratto di mappa scala 1:2000
- Visure catastali
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- Computo metrico estimativo delle opere rientranti nel contributo di sostenibilità
- Quadro economico opere di urbanizzazione
- Quadro economico opere rientranti nel contributo di sostenibilità
- Schema di convenzione
- Norme tecniche di attuazione (NTA)
- Relazione geologica e sismica (DGR 476/2021) con orientamenti geotecnici
- Documentazione previsionale di clima acustico
- Valsat
- Relazione specialistica Verde Pubblico
- Relazione tecnica
- Dichiarazione opere stradali
- Parere Adrigas

I TECNICI
