



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 – artt. 30 – 34

poe 1

Sindaco

Alice Parma

Assessore pianificazione urbanistica e lavori pubblici

Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale

Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici

Dirigente

Dott.ssa Ing. Natascia Casadei

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

TESTO COMPARATO

Settembre 2021

ELABORATO N. 4.1	SCHEDA AMBITO N. 10
VARIANTE AL POC 1 CON VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO AR.5 DENOMINATO "PAGLIERANI"	

Adozione	del. C.C. n. 26	del 31/07/2020
----------	-----------------	----------------

Approvazione	del. C.C. n. ____	del __ / __ / ____
--------------	-------------------	--------------------



Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio



Proposta 58 - Sias Società Immobili Antolini

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO**AR.5 - SANTARCANGELO DI R. via Emilia est****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

Obiettivi generali della pianificazione: la riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.

Obiettivi specifici: Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.

~~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. 51 comma 9 della Norme del PSC.~~

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento riguarderà la riqualificazione dell'immagine urbana all'ingresso est della via Emilia. Si tratta di un'area rilevante poichè si affaccia direttamente sulla via Emilia ed è ormai inglobata nel tessuto edilizio all'ingresso est della città. Nella parte residenziale dovrà trovare spazio un'area a gestione pubblica.

Alla proposta principale relativa all'ambito AR.5 vengono annesse le proposte puntuali relative agli ambiti AR.4 e AR.7 che trovano di seguito alla presente scheda la loro definizione.

DATI DI RIFERIMENTO AR.5 - SANTARCANGELO DI R. via Emilia est

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 21 76, 2, 250

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) 15.600 mq

Superficie di progetto (ST) 15.600 mq

Superficie fondiaria indicativa (SF) 7.600 mq

Superficie utile (SU residenziale privata) 1.523 800 mq

Superficie utile (SU terziario e commerciale) 3.394 5-500 mq

~~Lotto urbanizzato da cedere al Comune a gestione pubblica~~~~SF indicativa 2.500 mq~~~~Superficie utile (SU) 1.600 mq~~

Hmax 4 piani edifici ad uso terziario mt 14,00, 3 piani residenziale Hmax edifici residenziali mt. 11.50

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SU) 4.917 7-900 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

~~Le aree previste nelle schede, destinate a edilizia residenziale sociale (ERS), possono essere utilizzate in parte anche per altre dotazioni pubbliche, fermo restando la realizzazione della quota di diritto edificatorio riservato all'ERS.~~

USI

Funzioni Residenziali e Terziarie compatibili con la residenza. Relativamente agli usi commerciali è ammessa una struttura di vendita del settore alimentare o misto medio piccola. Le attività commerciali non alimentari possono essere ricomprese entro una dimensione di medio piccola struttura di vendita. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale. Pertanto gli usi commerciali debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici per la zona, in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%).

Si specifica che tale previsione individua il rapporto tra le "SU" (Superficie Utile) destinata ad usi commerciali ammessi da scheda, e quelli a servizi/terziario (indicativamente 2/3 usi commerciali e 1/3 terziario). 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 DGR 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.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito si affaccia direttamente sulla via Emilia ed è a completamento del tessuto edilizio del Capoluogo oltre che ad evidenziare l'ingresso alla città da est.

La proposta riguarda la sede dell'ex stabilimento industriale "Paglierani" da anni in dismissione e per il quale si prevede la demolizione e ricostruzione con nuove destinazioni di tipo commerciale, ricettivo, direzionale e residenziale. ~~con una quota a gestione pubblica da collocare nella parte retrostante.~~ Il progetto complessivo prevede oltre alla riqualificazione dell'ambito anche il miglioramento funzionale di un tratto della via Emilia che prevede ~~l'inserimento di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con la razionalizzazione dell'incrocio con~~ via Bornaccino. L'ingresso all'area avverrà quindi dal lato ~~dx~~ destro con le rotatorie a est e ovest che fungono da "ritorno". Gli interventi prevedono la sistemazione anche delle aree di accesso a via Ugo Bassi. Altri assi di permeabilità e distribuzione interna del comparto riguardano il prolungamento della via Parigi sino alla via ~~Ugo Bassi~~ Patrignani e la via Madrid lungo la quale si attestano perlopiù le residenze.

~~Il nuovo volume commerciale~~ I nuovi volumi, commerciale e terziario, si collocano lungo l'asse principale della via Emilia, le palazzine residenziali previste si collocano sull'area retrostante compresa fra la nuova strada di PUA e la via Madrid. ~~mentre il verde funge da filtro con le abitazioni limitrofe.~~

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

~~1) Cessione gratuita del lotto urbanizzato a gestione pubblica di circa mq 2.500.~~

~~2) Realizzare delle opere di riqualificazione lungo la via Emilia che comprende la pista ciclabile nel tratto fra via Bornaccino e via Piadina, e la rotatoria all'intersezione fra la via Emilia e via Bornaccino, il cui valore è pari al contributo economico ivi riportato.~~

1) Realizzazione delle opere di riqualificazione lungo la via Emilia, via Ugo Bassi e via Patrignani, nei pressi della rotatoria;

2) Realizzazione di pista ciclabile nel tratto fra via Bornaccino e via Piadina,

3) Razionalizzazione dell'intersezione fra la via Emilia e via Bornaccino,

4) Realizzazione di nuovo tratto di pista ciclabile da realizzarsi in grande parte sul sedime dell'ex ferrovia Santarcangelo Urbino.

Il valore di tali opere da realizzare si intende riferito al quadro economico delle stesse, ai sensi dell'art. 5.1.2 delle n.t.a. POC1 (esclusa IVA) come definito dal D.L.G.S. n 50/2016, da scomputarsi dal contributo economico di sostenibilità sotto riportato

Sono a carico del privato gli oneri per l'esproprio delle aree.

Importo euro 770.002,20 ~~986.580~~ (euro 156,60/mq Su residenziale e misto terziario/commerciale).

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche la sistemazione e realizzazione dei tratti di via Emilia e viabilità al contorno del comparto di attuazione da adeguare, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata ~~in variante al POC.~~ Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale. ~~fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.~~

~~Le aree da cedere a gestione pubblica possono essere utilizzate per Ers/Erp e/o per infrastrutture e dotazioni pubbliche.~~

~~La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.~~

~~La cessione dei lotti o aree urbanizzate, deve avvenire secondo i tempi concordati in sede di convenzione attuativa.~~

~~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.~~

All'approvazione del POC in occasione della stipula dell'accordo ex-art. 18 L.R. 20/2000 è già stata rilasciata una fidejussione per € 197.316,00 di importo superiore al 20% del valore del contributo economico di sostenibilità sopra definito

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC.

In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a 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 prima 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'articolo 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'articolo 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. In sede attuativa deve essere verificato il rispetto dell'articolo 10 comma 2 del PSC, in merito alla percentuale di superficie (non inferiore al 30% della superficie territoriale) che deve essere mantenuta permeabile in profondità e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti.

Deve essere rispettata la disposizione di cui all'art. 21 comma 2 della variante al PAI vigente.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla VALSAT di POC 1 approvato. I suddetti contenuti costituiscono parte integrante della presente scheda.

La superficie commerciale massima della media – piccola struttura di vendita, è ammissibile in sede di PUA condizionatamente alla redazione di uno studio ambientale (Vas) sull'intera area che affronti e risolva in particolare il tema della viabilità ed accessibilità, in relazione al carico urbanistico che viene a determinarsi. Deve essere verificata e garantita inoltre la sostenibilità delle reti tecnologiche e di eventuali criticità idrauliche.

ALTRI VINCOLI: l'area ricade in parte in zona di interesse storico e archeologico con "potenzialità archeologica bassa" (art. 30, comma 8 del PSC) ed in parte risulta interessata dalla ""potenzialità archeologica media" (art. 30 comma 9 del PSC);

VARIANTE AL P.A.I.: aree soggette ad alluvioni frequenti (elevata probabilità P3).

MODALITA' E TEMPI

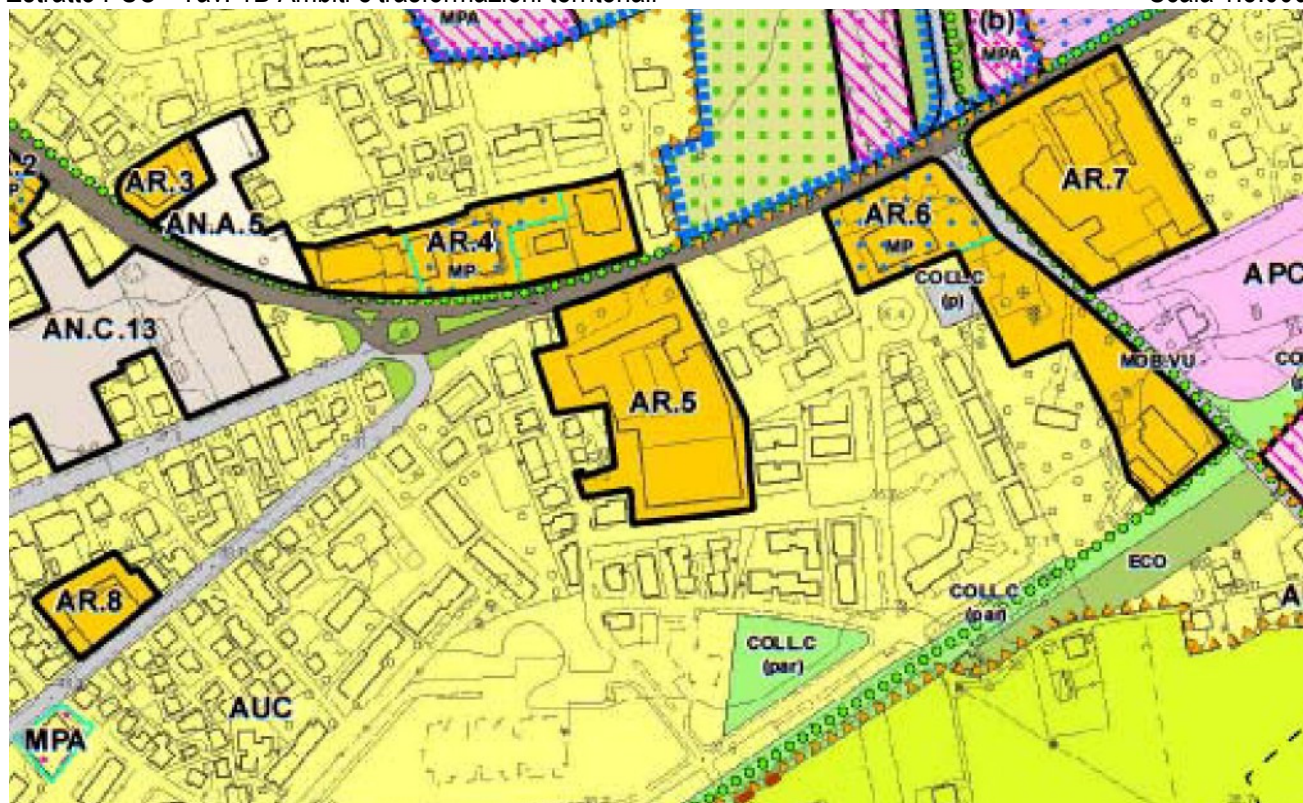
Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge secondo le disposizioni e i termini di cui alla L.R. 24/2017.



LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000

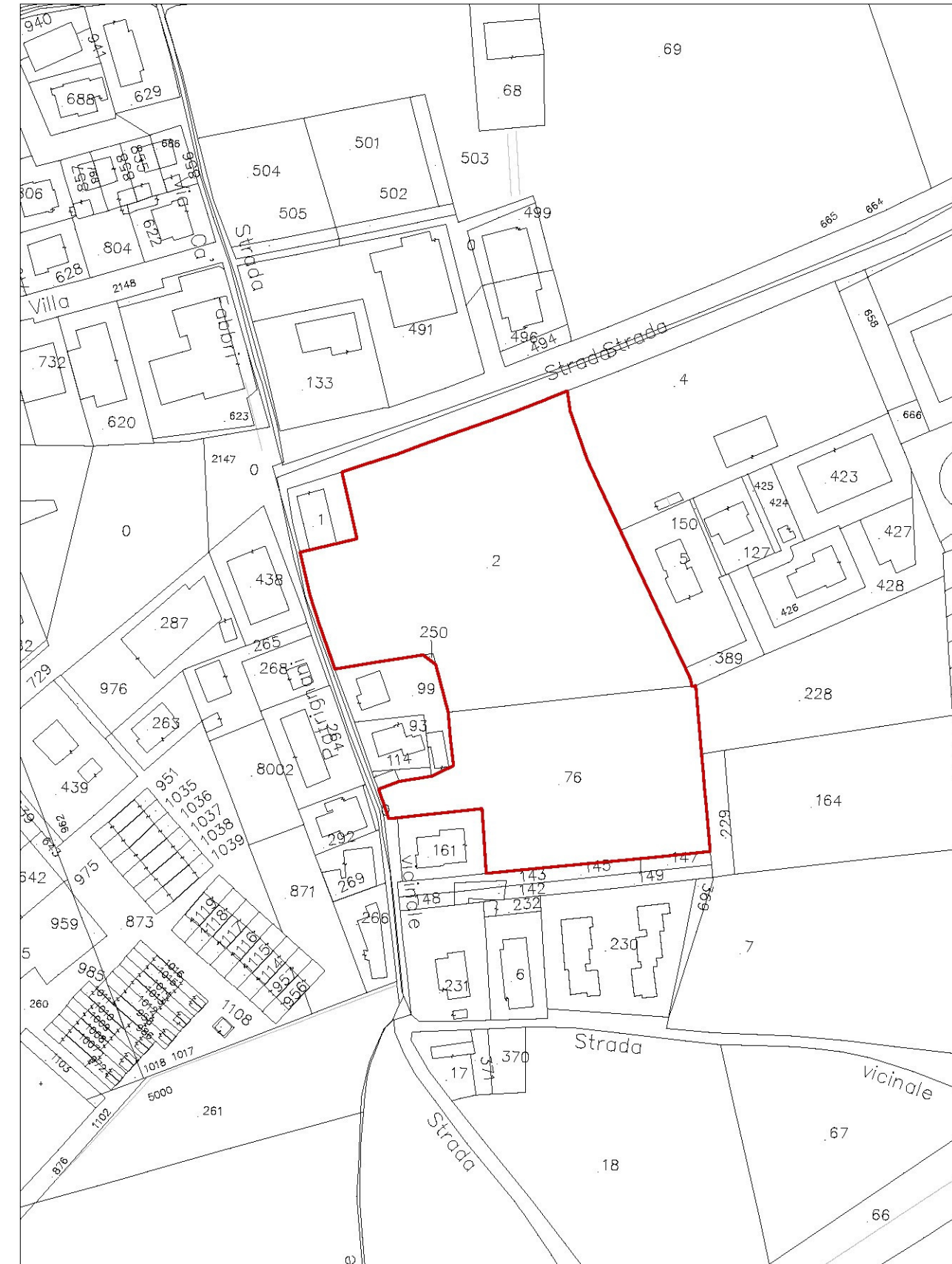


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua l'ambito di POC-1

Planimetria catastale AR.5

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà proponente