



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

Settembre 2021

<b>ELABORATO</b>	<b>RISPOSTA AI PARERI DEGLI ENTI</b>
	<b>DOCUMENTO INTEGRATIVO DI VALSAT</b>
<b>VARIANTE AL POC 1 CON VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)</b>	
<b>DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO AR.5 DENOMINATO "PAGLIERANI"</b>	

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*



**VARIANTE SPECIFICA AL POC 1 CON VALORE ED EFFETTO DI PUA  
SCHEDA D'AMBITO N. 10**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DENOMINATO "PAGLIERANI"  
AMBITO AR.5**

**INTEGRAZIONE  
AL DOCUMENTO DI VALSAT**

*IN RISPOSTA AI PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE  
E  
DELL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI RIMINI  
SULLA VALSAT ART. 5 L.R. 20/2000  
(Decreto del Presidente n. 92 del 03/08/2021)*

**Documento integrativo di Valsat**

A cura dei funzionari del Servizio Attuazione Urbanistici – SIT comunale

## **Ad integrazione del cap. Esigenze e mitigazioni**

In accoglimento dei pareri formulati dagli Enti competenti in materia ambientale intervenuti nel procedimento, per la sostenibilità ambientale della presente proposta di Piano, in sede di presentazione dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi, nonché in fase attuativa ed operativa di cantiere dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni.

In riferimento a:

### potenzialità archeologica e verifiche preventive:

Tenuto conto che l'ambito ricade in parte in Area a potenzialità archeologica media, per la parte interessata dalla viabilità storica della Via Emilia, ed in parte in Area a potenzialità archeologica bassa, ai sensi dell'art. 30 del PSC, e tenuto conto che parte dell'intervento in progetto avviene in zona già compromessa dalla presenza degli edifici esistenti, sarà necessario effettuare verifiche e controlli archeologici secondo le disposizioni di cui al parere prot. n. 12431 del 16/08/2021 della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, recepito agli atti in data 16/08/2021 prot. n. 23072:

- Nelle aree in cui sono presenti evidenti compromissioni (es. edifici esistenti) sarà necessario attivare controlli archeologici in corso d'opera;
- Nelle aree che risultano in buona parte libere potranno essere valutate verifiche archeologiche attraverso l'esecuzione di trincee/sondaggi, (da concordare con la Soprintendenza in sede di rilascio dei titoli abilitativi) in modo da poter verificare in via preventiva l'eventuale presenza di stratigrafie archeologiche e/o di resti strutturali;
- In tutte le restanti aree di intervento si dovrà attivare un'assistenza archeologica in corso d'opera

### Ricarica indiretta della falda, riduzione dell'impermeabilizzazione e corretta regimazione delle acque.

Visto che l'ambito ricade in Aree di ricarica indiretta della falda (ARI), come individuato nella tavola D del PTCP e dalla tavola 2b di PSC, disciplinate dall'art. 3.5 delle n.t.a. di PTCP e dagli artt. 14 e 14.4 del PSC,

Seppure l'area non risulta esposta a rischio idraulico ai sensi della tav. 17 di PSC, sono state previste opere di presidio idraulico costituito da maxitubo, dimensionato relativamente alla parte privata a destinazione commerciale del comparto, per una capacità di invaso di 280 mc, con rilascio della fognatura comunale pari a 43,7 l/sec per ettaro di superficie drenata.

Nel rispetto dell'art. 10 comma 2 del PSC, al fine di favorire il ripascimento della falda, l'aumento delle superfici permeabili rispetto allo stato attuale, dovrà essere verificato e certificato in sede attuativa.

Dovranno pertanto essere rispettate le seguenti prescrizioni, di cui al parere prot. n. 16738 fascicolo 07.04.03/0002/2020 del 12/10/2020 dell'Ufficio di supporto Tecnico Geologico della Provincia di Rimini, recepito agli atti in data 13/10/2020 prot. n. 25289:

- In sede di rilascio dei titoli abilitativi, devono essere prodotti i certificati dei materiali con cui verranno realizzate le superfici permeabili (posti auto e camminamenti) al fine di attestare la capacità drenante che è stata indicata essere del 100%. Tale valore dovrà essere verificato con apposito collaudo a campione;
- dovrà essere rispettata la disposizione di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda l'art. 3.5 comma 1 lettera c) relativamente alle misure da adottare per la tutela

quali-quantitativa della risorsa idrica sotterranea. In particolare, devono essere previste pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia e riportate nelle Linee guida del “Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia”;

- sono da rispettarsi le prescrizioni di cui all’art. 21, comma 2, delle NTA della Variante al PAI 2016;
- preliminarmente al rilascio del permesso a costruire deve essere ottenuta l’autorizzazione per lo scarico delle acque provenienti dal previsto sistema di presidio idraulico da parte dell’autorità idraulica competente.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni di cui al parere prot. n. PG/2021/80895 Sinadoc n. 22085/20 del 21/05/2021 di ARPAE, recepito agli atti in data 22/05/2021 prot. n. 14268:

- all’interno delle aree di intervento dovrà essere privilegiata l’adozione di sistemi atti a favorire l’infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche (es. pavimentazioni drenanti) o l’eventuale riuso delle stesse;
- tutti gli scarichi delle acque reflue dovranno essere progettati ed autorizzati secondo i dettami normativi vigenti (D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e Regolamentazione Comunale).

pericolosità sismica in relazione agli aspetti geologici e di pericolosità del territorio:

Si richiamano le prescrizioni di cui al parere prot. n. 16738 fascicolo 07.04.03/0002/2020 del 12/10/2020 dell’Ufficio di supporto Tecnico Geologico della Provincia di Rimini, recepito agli atti in data 13/10/2020 prot. n. 25289:

- per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica così come prescritto dalla legge, ricostruendo la successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette per la modellazione geologica del sito di cui al punto 6.2.1 del T.U. “Norme tecniche per le costruzioni”. Le indagini e le prove utilizzate per la ricostruzione del modello geologico/geotecnico dovranno essere eseguite e certificate dai laboratori di cui all’art. 59 del DPR n. 380/2001, come stabilito al paragrafo 6.2.2, comma 6, del medesimo T.U.;
- dovranno essere utilizzate fondazioni superficiali irrigidite, preferibilmente attestate sul banco di ghiaia presente nel sottosuolo;
- dovrà essere rispettato quanto previsto dalla normativa sismica di riferimento in merito all’altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade;

tutela dall’inquinamento acustico, luminoso ed elettromagnetico:

Visto il vigente Piano di Classificazione Acustica (PCA) e tenuto conto della Relazione acustica, redatta dal Tecnico Competente in Acustica (T.C.A.) del 14/05/2021, di cui alla documentazione di PUA, e le norme vigenti in tema di tutela dall’inquinamento acustico, luminoso ed elettromagnetico, si dà atto che dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, di cui al parere prot. n. PG/2021/80895 Sinadoc n. 22085/20 del 21/05/2021 di ARPAE, recepito agli atti in data 22/05/2021 prot. n. 14268:

per la tutela dall’ inquinamento acustico:

- realizzare le opere di mitigazione così come proposte e valutate:
  1. barriera acustica, posizionata al confine sud-est, lungo il confine di proprietà dell’area esterna sul retro del futuro supermercato, con dimensioni: lunghezza lato nord-est = 17,5 m; lunghezza lato sud-est = 13,0 m; altezza = 3,5 m (rif. a pag. 25 del documento Valutazione previsionale di clima e impatto acustico emessa il

- 19/02/2020);
2. muro di altezza 2 m, al confine sud-ovest dell'area carico/scarico del supermercato (rif. a pag. 2 del documento Valutazione previsionale di clima e impatto acustico-Integrazione emessa il 15/04/2021);
  3. pensilina, posta a copertura delle operazioni carico/scarico merci, con dimensioni: lunghezza = 25,4 m; larghezza = 3 m; altezza = 4,9 m dal piano di campagna; la pensilina dovrà avere le caratteristiche tipologiche descritte dal T.C.A. a pag. 2 del documento Integrazione emessa il 14/05/2021;
- collocare gli impianti sulla porzione di copertura del supermercato lato sud-est, come rappresentato nelle Fig. 3 – 4 pag. 4 del documento Integrazione emessa il 14/05/2021, ad altezza di 1 m sopra la copertura, corrispondente all'altezza di 6,8 m dal piano di campagna; lungo la copertura, si dovrà realizzare il parapetto alto 1 m (rif. pag. 4 del documento Integrazione emessa il 14/05/2021);
  - effettuare un monitoraggio acustico in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, con particolare attenzione alla nuova viabilità, ed un monitoraggio post-operam al fine di verificare il rispetto dei limiti acustici vigenti (di immissione assoluti e differenziali), sia nel periodo diurno che notturno; tale monitoraggio dovrà essere eseguito all'interno dell'area di intervento ed in corrispondenza dei ricettori residenziali limitrofi potenzialmente esposti alle emissioni di rumore derivanti dalle opere in progetto e dovrà essere sottoposto alle valutazioni di competenza in capo all'Amministrazione Comunale, come definito dalla L.447/95;
  - qualora nel corso delle attività previste (incluse le operazioni di carico-scarico, passaggio mezzi pesanti, fruizione area cassonetti, funzionamento degli impianti tecnologici - condizionamento/trattamento aria, impianti piscina, altri-) emergano criticità tali da non garantire il rispetto dei suddetti limiti, dovranno essere adottate le misure utili e necessarie per confermare idonei livelli di rumore all'interno dell'area di intervento e per la tutela dei ricettori esistenti collocati in prossimità delle nuove opere;

per la tutela dall'inquinamento luminoso:

- gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere conformi alle norme vigenti (L.R.19/2003 e D.G.R. n.1732 del 12/11/2015);

per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico:

- non dovrà prevedersi la permanenza di persone per più di quattro ore giornaliere (art.4 lett.H L.36/2001) all'interno delle fasce di rispetto degli impianti elettrici;
- per la costruzione e l'esercizio della cabina di trasformazione elettrica, dovrà essere rilasciato parere ai sensi della L.R. 10/1993 e ss.mm.ii.;
- si evidenzia che la DPA (Distanza di Prima Approssimazione) dovrà essere calcolata rispetto al manufatto complessivo, costituito dai due locali (Cabina Enel pubblica e Cabina Enel privata), e che per la stessa valgono le restrizioni previste dalla normativa di settore (esclusione di permanenza di persone per più di quattro ore giornaliere);
- in fase di progettazione esecutiva dei fabbricati dovrà essere verificato il rispetto dei limiti previsti dalle norme vigenti in materia di protezione dall'esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza (D.P.C.M.08/07/2003) generati da impianti SRB.

In accoglimento del parere motivato di Valsat, di cui al Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 92 del 03/08/2021, assunto agli atti in data 03/08/2021 al prot. n. 21572:

- il progetto degli edifici dovrà tener conto delle migliori soluzioni tecniche costruttive al fine di ottimizzarne i consumi; in particolare, dovranno essere recepite le disposizioni previste nell'atto di coordinamento tecnico per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici approvato con DGR 967/2015; inoltre, si dovrà dare attuazione all'art. 5 della LR 26/2004, che stabilisce che, per gli interventi di nuova

- urbanizzazione di superficie utile totale superiore ai 1.000 mq, sia valutata in fase di progetto la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento;
- dovranno essere recepite le prescrizioni dei soggetti competenti in materia ambientale in riferimento alle verifiche da eseguire in fase attuativa degli interventi.