

PROPOSTA DI VARIANTE POC

CAPITOLO 1 – NORMATIVA URBANISTICA / STRUMENTI ATTUATIVI

Il comparto oggetto della presente relazione è classificato dal vigente PSC quale ambito AR.5 – proposta 58 POC1 del Comune di Santarcangelo di Romagna.

Di seguito si trascrive la scheda di denominazione ambito relativa PROPOSTA:

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 DI QUALITA' DEL POC

L'intervento riguarderà la riqualificazione dell'immagine urbana all'ingresso est della via Emilia. Si tratta di un'area rilevante poiché 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

Fogli n. 21, part.le 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 mq.

- superficie utile (SU terziario e commerciale) 3'394 mq. (360+720+2314)
- Hmax 4 piani terziario, Hmax edifici residenziali mt. 11.50
- carichi insediativi massimi ammissibili dal POC:
superficie utile (SU) 4'917 mq. (1'523+3'394 mq)

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

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.

Si specifica che la previsione secondo la quale “gli usi commerciali debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici della zona in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%) 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° 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, sanitario, direzionale e residenziale. Il progetto complessivo prevede oltre alla riqualificazione dell'ambito anche il miglioramento funzionale di un tratto della via Emilia che prevede la razionalizzazione dell'incrocio con via Bornaccino. L'ingresso all'area avverrà quindi dal lato 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 interventi sulla viabilità riguardano il prolungamento della via Bruxelles sino via Patrignani e la via Madrid lungo la quale si attestano perlopiù le residenze. I nuovi volumi, commerciale e terziario, si collocano lungo l'asse principale della via Emilia le tre palazzine residenziali previste si collocano sull'area retrostante compresa fra la nuova strada di PUA e la via Madrid, il parcheggio pertinenziale del complesso sarà totalmente compartimentato (vedi tavole integrative) con la sola eccezione per i mezzi di approvvigionamento

del supermercato. Per gli utenti del complesso l'unico varco di uscita e di entrata sarà quello previsto sulla Via Emilia.

DESCRIZIONE DELLE OPERE AL DIRETTO SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO

Si intendono tutte le opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà quali:

- viabilità e parcheggi
- segnaletica stradale
- impianto di illuminazione pubblica
- allacciamenti agli impianti di:
 - fognatura bianca
 - fognatura nera
 - laminazione
 - acquedotto
 - energia elettrica
 - linea telefonica
 - gas
- opere a verde

Dette opere comportano un costo complessivo di € 1'101'302,17 (come da quadro economico allegato)

Come evidenziato all'interno della tavola G, la superficie totale delle aree da cedere è pari a mq. 4'418.00.

Le sopra descritte opere di urbanizzazione, verranno eseguite contestualmente alla costruzione degli edifici e dovranno risultare idonee al collaudo in corrispondenza della richiesta/rilascio dei certificati di Agibilità/Abitabilità dei previsti fabbricati; e comunque dovranno essere completate entro 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- 1) Realizzazione delle opere di riqualificazione lungo la via Emilia, Via Ugo Bassi, 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.
- 5) Realizzazione del golfo di fermata autobus sulla Via Emilia (part.la catastale 70) vicino l'intersezione tra la Via Emilia e la Via Bornaccino

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 (euro 156,60/mq x 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 da adeguare, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Le sopra descritte opere, verranno realizzate secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- quelle circostanti l'area di intervento (parcheggi di Via Patrignani / Via Ugo Bassi e fermata autobus prospiciente edificio commerciale) e la razionalizzazione dell'incrocio tra la Via Emilia e Via Bornaccino compreso il golfo di fermata, contestualmente le opere di urbanizzazione del comparto e quindi entro 3 anni dalla stipula della convenzione;
- La pista ciclabile lungo la Via Emilia verrà realizzata entro 3 anni dalla disponibilità delle aree necessarie alla sua realizzazione il cui onere è a carico dei lottizzanti mentre le procedure di esproprio/acquisizione restano a carico del Comune di Santarcangelo di R;
- I termini per la realizzazione della pista ciclabile sul tracciato della ex ferrovia Santarcangelo-Urbino, sono indicati in anni 5 (60 mesi) dalla disponibilità delle aree private.

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; 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 secondo le disposizioni e i termini di cui alla L.R. 24/2017, mentre i permessi di costruire dei fabbricati previsti, dovranno essere rilasciati entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della convenzione urbanistica.

Si precisa che la capacità edificatoria privata progettata differisce da quella prevista così come dimostrato nel sottostante quadro:

CONFRONTO DATI SCHEDE E PROGETTO

	POC	PROGETTO VAR.TE	DIFFERENZA
S.U. RESIDENZIALE PRIVATA	800	1'523	+ 723
S.U. TERZIARIO E COMMERCIALE	5'500	3'394	- 2.106
S.U. LOTTO ERS (indicativo)	1.600	//	- 1.600
contributo di sostenibilità previsto =			
da scheda = mq. 6'300 x 156,60 €/mq.	986.580,00 €		
contributo di sostenibilità proposto =			
mq. 4.917 x 156,60 €/mq.		770.002,20 €	- 216.577,80 €

La minore superficie utile progettata, è stata dettata dalle esigenze di non sovraccaricare in maniera eccessiva il carico urbanistico sul comparto ed alleggerire di conseguenza il fardello delle opere necessarie per la sostenibilità dell'intervento che avrebbe ulteriormente appesantito la situazione logistica – ambientale del luogo. Si ritiene pertanto che il dovuto, a titolo di contributo di sostenibilità, sia, come dimostrato nella sopracitata tabella da considerarsi nell'importo di € 770.002,20 anziché € 986.580,00.

Tale richiesta risulta motivata dalla necessità di ridurre il carico urbanistico dovuto alla capacità insediativa massima ammessa dalla scheda d'ambito n. 10 di POC 1 vigente, vista la limitata Superficie Territoriale dell'ambito in relazione alle Superfici Utili previste e al reperimento delle conseguenti dovute dotazioni territoriali, e si concretizza in:

- Modifica dati di riferimento scheda d'ambito per riduzione delle Superfici Utili massime e Hmax fabbricati;
- Conseguente diverso valore del contributo economico di sostenibilità in base alla riduzione del carico urbanistico;
- Definitivo progetto dell'ambito di trasformazione in base ai nuovi parametri urbanistici e alle dotazioni relative ai parcheggi da reperire;
- Conseguente definizione delle opere da realizzare a scapito del contributo con la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile da realizzarsi sul sedime dell'ex ferrovia Santarcangelo-Urbino, esterno al comparto, in sostituzione della cessione gratuita del lotto urbanizzato di cessione pubblica.

Resta da valutare inoltre quanto segue:

Il PUA in variante non prevede la realizzazione e cessione al Comune di verde pubblico; i dovuti mq. 2'950 (2'036 + 914 mq) saranno quindi compensati tramite il pagamento di € 60,00/mq. come previsto dalla vigente normativa. Si ha pertanto che la monetizzazione del verde corrisponde ad € 177'000.00 (mq. 2'950 x €/mq. 60) in quanto la trasformazione urbanistica dell'area in oggetto e le destinazioni d'uso in essa inserite, non la rendono idonea per tale utilizzo e che nel Capoluogo risultano disponibili o di prossima realizzazione diversi spazi destinati a verde pubblico attrezzato.

STANDARD URBANISTICI

POSTI AUTO PERTINENZIALI



1) SUPERMERCATO S.U. mq. 2'314 S.V. 1'500 mq

1 POSTO AUTO ogni 13 mq. di Superficie di Vendita.

parcheggi pertinenziali SUPERMERCATO > 116 p.a. (1500 S.V./13)

2) ATTIVITA' SANITARIE/TERZ. etc. S.U. mq. 360
Piano Terra

1 POSTO AUTO ogni 25 mq. di Superficie Utile

parcheggi pertinenziali ATTIVITA' SANITARIE/TERZIARE > 15 p.a. (360 S.U./25)

3) UFFICI/STUDI etc. S.U. mq. 720
Piano Primo e Secondo

1 POSTO AUTO ogni 40 mq. di Superficie Utile

parcheggi pertinenziali UFFICI/STUDI > 18 p.a. (720 S.U./40)

TOTALE POSTI AUTO PERTINENZIALI IN PROGETTO 150 > 149
TOTALE POSTI AUTO PERTINENZIALI DOVUTI 149

4) EDILIZIA PRIVATA S.U. mq. (472+469+582)=1'523 mq.

1 POSTO AUTO ogni 50 mq. di Superficie Utile

parcheggi pertinenziali EDILIZIA PRIVATA S.U. 1'523 > 31 p.a. (1'523/50)
di cui n° 20 p.a. ricavati nell'area cortilizia, i restanti p.a. sono garage.

PARCHEGGI PUBBLICI

1) SUPERMERCATO / TERZIARIO S.U. mq. (2'314+360+720) = 3'394

P1 = 20mq per 100 mq. di S.U. = mq. 3'394 x 20% = **mq. P1 679**

P2+V= 80 mq per 100 mq. di S.U.
di cui 20% P2
di cui 80% Verde

P1 = P2 = mq. 679 mq. x 2

Verde = mq. 2'036

R.U.E. 2 art. 59

2) EDILIZIA PRIVATA S.U. 1'523

P1 = 10 mq. per 100 mq. di S.U. = mq. 1'523 x 10% = **mq. P1 152**

P2 +V= 80 mq. per 100 mq. di S.U.
di cui 20% P2 = mq. 1'523 x 20% = **mq. P2 305**
di cui 80% Verde = mq. 1'523 x 60% = **mq. V 914**

TOTALE P1+P2 DOVUTI = (679X2) + 305 + 152 = 1'815 mq.



P1 + P2 (SUPERMERCATO/TERZIARIO/RESIDENZE) = DOVUTI 1'815
P1 + P2 IN PROGETTO 1'994 mq > 1'815 mq.

2 – DESCRIZIONE DELL'AREA, DATI CATASTALI, STATO DI FATTO, NATURA DEL LUOGO

L'immobile oggetto del presente intervento di trasformazione è posto alle porte del capoluogo, sulla via Emilia provenendo da Rimini. L'immobile è costituito da un grande complesso di capannoni industriali già sede della "Costruzioni meccaniche s.r.l." censito al catasto fabbricati del comune di Santarcangelo di Romagna al foglio 21 particella 2, sub. 1 graffato con la particella 76 cat. D/1 rendita catastale € 32.286,82 in via Emilia n. 1938, piano S-T-1. Il terreno circostante e sottostante è censito al catasto terreni di detto comune al foglio 21 particella 2 (ente urbano) di mq. 10.008 e 76 (ente urbano) di mq. 5.412 e terreno di mq. 10 censito al catasto terreni di detto comune al foglio 21 particella 250, area urbana, centiare 10.

L'intera superficie sopradescritta risulta in grande parte ricoperta dai capannoni (mq. 7.900 circa corrispondenti al 51% della superficie dell'area) mentre la rimanente parte è pavimentata con asfalto componendosi di spazi di manovra, parcheggi e viabilità interna; dell'intera superficie di mq. 15.430 catastali e mq. 15.362 reali, solo mq. 1.508 sono adibiti a verde privato (area antistante la palazzina uffici).

L'area gode attualmente di buona accessibilità avendo il fronte principale rivolto verso la via Emilia dalla quale si accede direttamente agli stabilimenti.

Si ritiene che la collocazione geografica dell'immobile in narrativa lo renda pienamente adatto alle funzioni previste, proposte e progettate e questo, ancor di più, a seguito delle migliorie previste in sede progettuale alla viabilità della zona.

CAPITOLO 3 – PROGETTO DELL'INSEDIAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

DESCRIZIONE GENERALE

L'intervento comporta in primo luogo la demolizione totale di tutti i fabbricati esistenti, con conferimento del materiale di risulta delle demolizioni secondo la normativa vigente; si fa presente che una grande parte dei capannoni ha copertura in eternit.

1. A demolizione effettuata, verranno eseguite le opere di urbanizzazione a sostegno dell'insediamento, consistenti in:
 - a) Parcheggi pubblici per mq. 1.815 (P1 + P2) calcolati sulla S.U. del supermercato/terziario/residenze (evidenziazione colore verde – tavola A)
 - b) Parcheggi pertinenziali per n° 150 stalli (evidenziazione in blu – tavola A)
 - c) Viabilità di servizio all'insediamento e di attraversamento (strade, marciapiedi etc.):
strade = mq. 1.651 + mq.415 = mq. 2'066 (tavola P)
 - d) Verde pubblico per una superficie complessiva di mq. 0.00 (si richiede la monetizzazione)
 - e) Opera di fognatura
 - f) Opere relative alla raccolta, laminazione e allontanamento delle acque piovane
 - g) Sotto-servizi:
 - Gas metano
 - Acquedotto
 - Telecom
 - Enel

h) Pubblica illuminazione

Opere afferenti il così detto contributo di sostenibilità

- Razionalizzazione dell'intersezione tra la via Emilia e la via Patrignani
 - Pista ciclabile lungo la via Emilia da realizzarsi in nuova sede attraverso il tombinamento del fosso esistente, nel tratto compreso tra la nuova rotatoria e l'inizio del centro abitato
 - Pista ciclabile sul sedime dell'ex ferrovia Santarcangelo – Urbino
 - Sistemazione area individuabile tra il fondo di via Patrignani (che diverrà a senso unico) e la rotatoria di "Tuttozoo", nello specifico realizzazione di aiuola spartitraffico al fine di regolarizzare l'immissione dei veicoli nella rotatoria.
 - Realizzazione di posti auto all'interno dell'aiuola esistente, opportunamente risistemata e dotata di isola ecologica (Via Patrignani/Via Ugo Bassi).
 - Risistemazione della pubblica illuminazione a seguito degli interventi sopracitati.
2. Realizzazione di un complesso edilizio da adibirsi per la parte maggiore a supermercato alimentare composto di piano terra destinato alla vendita e servizi relativi e da un primo piano destinato a servizi per il personale di complessivi mq. 2'314 mq.. Sulla copertura verranno installati gli impianti per il trattamento del clima, nonché i pannelli solari e fotovoltaici. La rimanente parte dell'edificio (mq. 1'080 di S.U.) sarà adibita ad attività terziarie.
3. Realizzazione di n. 3 edifici residenziali privati della S.U. complessiva di mq. 1.523,00.

CAPITOLO 4 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PUA E RELATIVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ad avvenuta approvazione del PUA in variante e conseguente stipula della relativa convenzione urbanistica, potranno, in sintonia con la convenzione medesima, essere richiesti e rilasciati i permessi di costruzione per la realizzazione di:

- a) Opere di urbanizzazione
- b) Opere facenti parte del così detto contributo di sostenibilità
- c) Edificio commerciale/terziario
- d) Edifici residenziali privati

Tutti gli interventi saranno conformati e alle previsioni di PUA e al rispetto delle normative comunali, regionali e nazionali in materia; in particolare si fa riferimento alle L.R. 15/2013 nonché alla redigenda convenzione urbanistica che detterà prescrizioni, termini e modalità degli interventi nonché le eventuali e possibili varianti al PUA medesimo.

CAPITOLO 5 – IMPORTO DEI LAVORI

In base al computo metrico redatto l'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione e relative al contributo di sostenibilità è il seguente:

a) Opere relative al comparto	€ 891'158.16
b) Opere relative al contributo di sostenibilità	
- Razionalizzazione incrocio	€ 50.421,48
- Pista ciclabile ex ferrovia Santarcangelo-Urbino	€ 261.229,80
- Pista ciclabile via Emilia e fermata autobus	€ 373.659,80
- Razionalizzazione aiuola Via Patrignani/Via Ugo Bassi	€ 13'708.57
Totale opere contributo di sostenibilità	€ 699'019.65

N.B. Il contributo di sostenibilità corrisponde ad € 770.002,20; se a consuntivo ci sarà una differenza tra il dovuto e la spesa effettivamente sostenuta questa dovrà essere trasformata in altre opere di pubblico interesse, viceversa l'impegno dei lottizzanti si esaurirà al raggiungimento della somma di € 770.002,20.

CAPITOLO 6 – CONSIDERAZIONI IN ORDINE Vs. RICHIESTA INTEGRAZIONI

Si premette che tutta la documentazione richiesta e/o le modifiche prescritte sono state recepite e/o prodotte.

In ordine ai sottoscritti punti si osserva quanto segue:

Pt.14: Per la gestione delle acque meteoriche per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia si evidenzia che:

Non sono previsti sistemi di infiltrazione nel sottosuolo di acque potenzialmente contaminate;

Più in generale non sono previsti sistemi di trattamento di acque di prima pioggia o dilavamento ai sensi della DGR 1860/06 punto A.1 comma I:

I ORIENTAMENTI INTERPRETATIVI ED ESPLICATIVI RELATIVI AL PARAGRAFO 8 DELLA DIRETTIVA N. 286/2005 (Aree esterne di attività commerciali e/o di produzione dei beni)

A.1 Criteri di esclusione totale delle superfici impermeabili scoperte dall'ambito di applicazione della direttiva.

I. Per gli insediamenti/stabilimenti destinati ad attività commerciale o di produzione di beni/servizi dotati di una superficie esterna impermeabile e scoperta, il primo criterio di esclusione dagli obblighi di gestione delle acque di prima pioggia o di lavaggio derivanti dalla predetta superficie è quello previsto al punto 8.1.1 – III, lettera C della direttiva, ossia tale superficie deve essere destinata esclusivamente a parcheggio degli autoveicoli delle maestranze e dei clienti, compresi quelli a servizio dell'attività dell'azienda, nonché al transito degli automezzi anche pesanti connessi alle attività svolte. Per aree destinate a parcheggio di notevole estensione, resta salva la facoltà delle province, in riferimento alle esigenze di tutela/salvaguardia degli usi specifici delle acque dei corpi

idrici significativi e di interesse, previsti dagli strumenti di pianificazione locale, di prescrivere sistemi di gestione delle acque di prima pioggia.

Essendo l'area già impermeabilizzata quasi totalmente allo stato attuale e andando con il progetto a ridurre il coefficiente di deflusso dell'area stessa per un principio di invarianza idraulica non si è valutata necessaria la laminazione delle acque di pioggia.

Pur tuttavia, quale misura integrativa di mitigazione, in accordo con quanto indicato nella VALSAT è stato previsto in alcune zone il sovradimensionamento dei collettori fognari (maxi-tubo) e la creazione di un volume di accumulo e laminazione.

In quest'ottica la scelta è ricaduta sui collettori del lotto privato del supermercato poiché nel lotto privato è possibile prevedere la posa di collettori scatolari, non più accettate dal gestore Hera che massimizzano il volume ottenibile in relazione alla loro lunghezza.

In questo modo si sono ottenuti 292 mc. di volume utile di laminazione.

La posa di ulteriori maxi tubi nelle strade pubbliche di nuova realizzazione (prolungamento via Bruxelles e strade di lottizzazione) potrebbe essere eseguita solo con collettori DN800 (massimo ammesso da Hera) realizzando quindi volumi minimi e frazionati tra loro con difficoltà di gestione e controllo delle acque rilasciate

Pt.16: Si è provveduto a dotare l'area di carico/scarico merci con apposite barriere fono assorbenti verificate dall'Ing. Paganelli Andrea di cui si allega "Valutazione previsione di clima e impatto acustico"; all'interno di tale relazione vi è rappresentato il corretto posizionamento delle barriere.

CAPITOLO 7 – ALLEGATI

Tavole urbanistiche/architettoniche e di urbanizzazione (strade, marciapiedi, etc. ...) in n° 3 copie

- *A* *planimetria generale di progetto con standard*
- *B* *planimetria generale con distanze dai confini*
- *C* *planimetria generale con individuazione percorso carico/scarico merci*
- *D* *progetto palazzina uffici/terziario/supermercato*
- *E* *progetto/stato di fatto della razionalizzazione dell'intersezione via Emilia/Bornaccino*
- *F* *planimetria pista ciclabile in progetto e segnaletica fino part.la 70*
- *F.1* *comparativa pista ciclabile progetto*
- *F.2.* *progetto fermata autobus su V. Emilia*
- *G* *individuazione aree da cedere*
- *H* *aree da espropriare*
- *H.2.* *aree da espropriare in aggiunta alla tavola H*
- *H.3* *aree da espropriare pista ciclabile ex ferrovia*

- *I palazzina A residenziale*
- *L palazzina B residenziale*
- *M palazzina C residenziale*
- *N pista ciclabile aggiuntiva (pt. 1)*
- *O pista ciclabile aggiuntiva (pt. 2)*
- *P verifica superfici indicate nella presente relazione*
- *Q verifica superfici permeabili in profondità*
- *R parcheggio pubblico Via Patrignani/Via Ugo Bassi*
- *S sez. stradali e part. Costruttivi pt. 1*
- *S.1 sez. stradali e part. Costruttivi pt. 2*
- *T inquadramento generale*
- *U rendering*
- *V progetto verde*
- *Z segnaletica stradale*
- *X individuazione urbanizzazioni*
- *Documentazione fotografica stato di fatto*

Tavole urbanistiche stato di fatto

- *As rilievo stato di fatto*
- *Bs estratti PSC – RUE – POC*
- *Cs rilievo piano-altimetrico con individuazione di due sezioni stradali*
- *Ds punti di scatto*
- *Es impianto fognario esistente*
- *Fs vincoli urbanistici*
- *F1s tavola allegata a condono*

Tavole progettista elettrico/pubblica illuminazione etc. ...

- *00 elenco elaborati*
- *1.01 relazione generale*
- *1.02 relazione di calcolo*
- *2.01 parcheggi*
- *2.02 Via Emilia*
- *2.03 Incrocio*
- *2.04 Enel*
- *03 schemi e calcoli*

- 04 *calcoli illuminotecnici*

Tavole progettista idraulico/fognature/gas etc. ...

- RT *relazione idraulica*
- 01 *inquadramento e stato di fatto*
- 02 *fognatura*
- 03 *acquedotto - gas metano*
- 04 *particolari tipici*

Allegati generici

- *RELAZIONE DI PREVISIONE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO*
- *VALSAT*
- *COMPUTO METRICO OO.UU.*
- *COMPUTO METRICO OPERE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'*
- *SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA*

Il tecnico