

# COMUNE DI SANTARCANGELO

## PROGETTO DI P.U.A.

### AREA AN.C.11 - Frazione di San Vito, Comune di Santarcangelo di Romagna - Via Emilia vecchia

#### RELAZIONE TECNICA

##### -INTEGRAZIONE 1 (Revisione 1)-

Proprietà:	<b>INIZIATIVE ROMAGNA SRL</b> , con sede in Santarcangelo di Romagna (RN) Via del Carpino n. 8, iscritta al Registro delle Imprese di Rimini al n. 02710450400, iscritta al R.E.A. di Rimini al n. 277816, C.F. e P.IVA: 02710450400, in persona del <b>Dott. Manlio Maggioli</b> C.F. MGGMNL31E11I304U, nella sua qualità di Amministratore Unico
Progettista incaricato:	<b>Arch. GIOVANNI GAVELLI</b> c.so A. Diaz n°64 - Forlì C.F. GVL GNN 52B15 D704H
Rilievo topografico e progettista pista ciclabile secondo stralcio:	<b>Geom. MAURO BENVENUTI</b>
Relazione geologica:	<b>Dott. Geol. MASSIMILIANO FLAMIGNI</b>
Progettista collaboratore verde pubblico:	<b>Dott. For. GIOVANNI GRAPEGGIA</b>
Progettista collaboratore invarianza idraulica, reti fognature, acqua e gas:	<b>Ing. MASSIMO PLAZZI</b>
Progettista collaboratore reti E- distribuzione, Pubblica Illuminazione, Telecom e Fibra ottica:	<b>P.I. ANDREA PADOVANI</b>
Documentazione impatto acustico:	<b>Dott. PAOLO GALEFFI</b>
Valutazione di sostenibilità ambientale:	<b>Ing. DANTE NERI</b>

## **Indice**

1. Individuazione dell'area
2. Riferimenti normativi e previsioni progettuali del PUA
3. Opere previste dal POC e contributo di sostenibilità
4. Impostazione urbanistica, lotti privati e futuri interventi edilizi
5. Vincoli e fasce di rispetto

### **1 Individuazione dell'area**

L'area AN.C.11 è situata in località SAN VITO del Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA fronte via Emilia vecchia, fra le vie Don Luigi Sturzo e Francesco Brici, catastalmente è individuata al foglio n.7 del Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo, particelle n. 144, 673, 699, di proprietà INIZIATIVE ROMAGNA SRL.

Urbanisticamente l'area è identificata come AN.C.11 ed è individuata nella scheda 19 delle Schede d'ambito del POC 1.

A livello cartografico l'area è individuata nelle tavole 1A del RUE, 1B, 2B e 3B del PSC del Comune di Santarcangelo.

La mezzeria della via Emilia Vecchia funge da dividente fra il Comune di Santarcangelo ed il Comune di Rimini.

### **2. Riferimenti normativi e previsioni progettuali del PUA**

Come specificato al punto precedente, l'area di intervento è individuata nella scheda 19 delle Schede d'ambito del POC 1 che fissa gli obiettivi di qualità e norma le modalità di attuazione.

Per quanto riguarda gli obiettivi di qualità del PSC, l'intento è quello di consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato della frazione, mediante la realizzazione di un insediamento residenziale e di una zona destinata a terziario.

E' inoltre prevista la cessione al Comune di Santarcangelo di un'area di circa 23.000 mq per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (Ers / Erp), per circa 3.500 mq di Superficie Utile (SU).

Per quanto riguarda invece gli obiettivi di qualità del POC, le finalità sono quelle di rafforzare la centralità della frazione in termini di servizi commerciali e di interesse pubblico.

La realizzazione di un polo residenziale e di un polo commerciale locale con servizi di interesse pubblico e un'ampia area verde a servizio di tutta la frazione, partecipano a questo obiettivo di rafforzamento e riqualificazione della frazione.

E' inoltre previsto il completamento della pista ciclabile, con la realizzazione del progetto del secondo stralcio, quale contributo di sostenibilità.

La scheda d'ambito attribuisce all'area di intervento una Superficie Territoriale (ST) pari a mq. 74.003 coincidente con la superficie catastale.

La Superficie Territoriale reale derivante dal rilievo topografico dell'area risulta pari a mq. 73.807.

La Superficie Fondiaria di progetto è pari a mq. 31.484, di cui 14.077 mq. destinati alla realizzazione del polo terziario commerciale e mq. 17.407 destinati alla realizzazione del polo residenziale.

La Superficie Utile (SU) residenziale è pari a mq. 3.000 ai quali si sommano 1.500 mq. di Superficie Accessoria (SA) per l'Art. 3.1, Comma 3.1.1 delle Norme di POC 1 che disciplina:

*“Per i nuovi insediamento alla Superficie utile/Superficie utile lorda (Su)/(Sul) come definita nelle schede d'ambito, si può aggiungere la Superficie accessoria entro una dimensione massima del 50% della Su/Sul. Ciò vale anche per gli interventi minori.”*

La Superficie Utile (SU) commerciale è pari a mq. 4.000 ai quali si sommano 2.000 mq. di Superficie Accessoria (SA) con le stesse modalità previste per la Superficie residenziale.

Progettualmente si è scelto di destinare il 50% della SA ammessa per il polo terziario-commerciale al polo residenziale.

Si ottiene quindi che la SA ammessa per il polo terziario commerciale passa da 2.000 mq a 1.000 mq, mentre quella ammessa per il polo residenziale passa da 1.500 mq a 2.500 mq.

L'area di futura cessione al Comune di Santarcangelo per la realizzazione degli interventi Ers / Erp è pari a mq. 23.020.

Essa ricomprende una quota di 519 mq. per la realizzazione della rotatoria che permetterà il collegamento della futura viabilità dell'area ERS con quella dell'attuale progetto di urbanizzazione; una quota di 365 mq. per la realizzazione del golfo di fermata del BUS sulla via Emilia vecchia oltre a 197 mq. occupati dalle scarpate del fosso di scolo “Fontanaccia”.

Sempre all'interno dell'area ERS sono infine previste le realizzazioni delle fognature pubbliche (bianche e nere) fino al raggiungimento della via Emilia vecchia e di una depressione morfologica per l'invarianza idraulica della futura area pubblica dell'intero comparto AN.C.11.

Tali dotazioni pubbliche sono ammesse dalla scheda d'ambito che disciplina:

*“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.”*

Per quanto concerne gli interventi residenziali il numero massimo di piani fuori terra è pari a 3 (terra, primo e secondo).

Il piano interrato, è stato inserito nelle tipologie edilizie, al fine di non escludere la possibilità di realizzazione in presenza di specifiche esigenze, ma data la bassa edificabilità sarà sempre da preferirsi l'edificazione fuori terra.

Relativamente agli usi la scheda d'ambito ammette le funzioni residenziali, direzionali e commerciali di servizio e le strutture socio-assistenziali.

L'attuale progetto, oltre alla destinazione d'uso residenziale a.1 ed in conformità a quanto ammesso dalla scheda d'ambito, prevede la realizzazione di una Medio-piccola struttura di vendita alimentare o mista (1.500 mq. SV) uso b6.1a con esclusione della possibilità che la futura struttura costituisca una galleria commerciale.

Gli esercizi commerciali di vicinato, uso b.5 saranno quindi limitati e integrati ai servizi privati e pubblici per la frazione in un rapporto equilibrato (indicativamente pari al 50%).

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di studi professionali ed uffici in genere uso b.4, pubblici esercizi uso b.11 ed artigianato di servizio alla persona uso b.12.

Sarà comunque possibile, in fase di realizzazione degli interventi edilizi, valutare la possibilità di ulteriori destinazioni d'uso fra quelle ammissibili nel QUADRO SINOTTICO DEGLI USI - L.R. 15/2013 art. 28, nel rispetto della scheda d'ambito e degli standard urbanistici reperiti.

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 D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, in ottemperanza alla scheda d'ambito, le strutture commerciali non potranno superare complessivamente i 2.500 mq. di SV.

### **3. Opere previste dal POC e contributo di sostenibilità**

La scheda normativa prescrive le opere previste dal POC ed il contributo di sostenibilità:

- 1) Cessione gratuita dell'area a gestione pubblica di circa mq 23.000 (vedere punto precedente),
- 2) Realizzazione e cessione gratuita al Comune di una sala di quartiere di circa 100 mq.
- 3) Realizzazione del completamento del percorso ciclabile di collegamento al centro, il cui valore è pari al contributo economico pari ad euro 459.900,00 (euro 65,70/mq Su residenziale e misto terziario/commerciale).

Con Deliberazione della Giunta del Comune di Santarcangelo n.180 del 22/12/2022 è stato modificato il contributo di sostenibilità, pertanto la realizzazione e cessione della sala di quartiere è stata sostituita dal completamento del percorso ciclabile di cui al punto 3 (autorizzato con Permesso di Costruire n.14 del 04.11.2022).

L'intervento ricomprende fra le opere di urbanizzazione dovute, la realizzazione e la cessione di un'area a verde pubblico (parco) di circa 7.000 mq. e della rotatoria sulla via Emilia vecchia.

Il progetto prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico pari a 7.401 mq. suddivisa in tre macro-aree.

Una con una superficie pari a mq. 1.118 (849 + 269) in prossimità della futura rotatoria sulla via Emilia vecchia e due con una superficie rispettivamente pari a mq. 5.127 e mq. 1.156 ad ampliamento delle aree a verde pubblico ricadenti all'interno dell'adiacente comparto AN.A.2.

Il progetto del verde pubblico concordato con la Pubblica Amministrazione e redatto dal Dott. For. Giovanni Grapeggia, di fatto, è stato sviluppato in modo da creare un'unica ampia area a verde (area di PUA + area già del Comune di Santarcangelo) attraversata oltre che dalla pista ciclabile esistente, da un lungo percorso "vita".

E' prevista a carico del Soggetto attuatore, unicamente la sistemazione dell'area a verde entro il perimetro di PUA.

Nell'ottica di un progetto unitario, è indicata anche la sistemazione dell'area a verde esterna al perimetro di PUA, ma non la realizzazione.

La sistemazione della futura area a verde pubblico in prossimità della pista ciclabile esistente di collegamento con la via F. Brici è stata progettata in modo da creare un declivio naturale con una lieve pendenza per risolvere il dislivello fra l'attuale parco pubblico e quello adiacente di progetto.

La rotatoria sulla via Emilia vecchia è stata traslata (verso EST), rispetto alla posizione individuata nella scheda d'ambito in modo da non interessare l'attuale tubazione SNAM.

La soluzione è stata sviluppata in modo da creare un unico punto di accesso "protetto" alle abitazioni con gli attuali passi carrai direttamente sulla via Emilia vecchia.

La geometria ed il posizionamento della rotonda sono stati stabiliti in ottemperanza alle prescrizioni del Comune di Rimini (P.G. n. 0030850/2021 del 04/11/2021) ed alle indicazioni ricevute dal Comune di Santarcangelo (e-mail del 09.09.2022).

Tale punto di accesso è stato arricchito con la creazione di due ampie aree a verde pubblico, attraversate da due percorsi pedonali pavimentati in betonella accostata.

In tali aree non sono previste piantumazioni ad alto fusto, al fine di non ridurre la visibilità per i veicoli in immissione nella rotatoria.

L'attuale tratto della via Emilia vecchia che sarà intercluso dalla viabilità mediante l'uso di cordoli monolitici della larghezza di 50 cm., rimarrà inalterato e quindi perfettamente individuabile.

#### **4. Impostazione urbanistica, lotti privati e futuri interventi edilizi**

L'area di intervento si sviluppa lungo la via Emilia Vecchia e si collega alla frazione di San Vito tramite la viabilità secondaria garantita ad ovest dalle vie don Luigi Sturzo e Giacomo Brodolini e a sud dalla via Francesco Brici.

Sulla via Emilia Vecchia è prevista la realizzazione di una nuova rotonda come da previsioni del POC e come indicato al punto precedente.

Di seguito verrà illustrato come la nuova posizione della rotonda, rispetto a quella indicata nella scheda d'ambito, oltre ad evitare le attuali tubazioni SNAM, garantirà uno sviluppo più organico, assicurando una continuità "naturale" alla nuova viabilità.

La zona è caratterizzata da un tessuto a media-bassa densità e nella frazione è presente un servizio scolastico secondario di primo livello; a sud-est si apre la campagna caratterizzata da aree coltivate.

Il disegno complessivo prevede il prolungamento delle via don luigi Sturzo e Francesco Brici, in maniera tale da raccordarsi in una rotatoria situata in posizione baricentrica rispetto l'attuale area di intervento.

Da tale rotatoria il prolungamento della via Francesco Brici prosegue fino al raggiungimento della via Emilia vecchia alla quale si raccorda mediante la realizzazione di una nuova rotonda, mentre il prolungamento della via don Luigi Sturzo si interrompe, una volta superata la rotatoria, in modo tale da ricreare il futuro "stacco" per la futura viabilità dell'area ERS.

Entrambe le rotatorie di progetto avranno un diametro esterno pari a m.30 ed una singola corsia di scorrimento con una larghezza di m. 8.

Le strade avranno doppio senso di scorrimento, con una larghezza pari a m. 7 e saranno dotate di parcheggi a pettine della profondità di 5 m. più un ulteriore metro per le manovre.

Gli stalli auto saranno realizzati in calcestruzzo permeabile o comunque mediante una soluzione tale da garantire almeno il 50% di permeabilità (es. betonella drenante) e saranno dotati di alberature per l'ombreggiamento dei veicoli in sosta.

Lungo il prolungamento della via Francesco Brici, prima di raggiungere la rotatoria di intersezione con il prolungamento della via don Luigi Sturzo, è prevista la realizzazione di una strada a fondo cieco per la distribuzione ai futuri lotti residenziali.

Tale strada avrà una larghezza di m.6 con parcheggi a pettine della profondità di m. 5.

Lungo l'intera viabilità principale di progetto sarà realizzato un percorso ciclo-pedonale, in sede protetta, con una larghezza complessiva pari a m. 3,50.

I lotti residenziali sono stati individuati in modo tale da garantire uno sviluppo in continuità con l'attuale centro abitato di San Vito.

Tale soluzione progettuale, preventivamente concordata con la Pubblica Amministrazione, ha reso necessario lo spostamento dell'area ERS prevista nella scheda d'ambito.

L'orientamento del tessuto residenziale è indicativamente ortogonale all'asse della via Emilia Vecchia ai fini di preservare le pause all'interno del tessuto urbano e rispettando le orditure della trama agricola esistente.

Il polo commerciale locale sarà dotato di un doppio fronte sia lungo la via Emilia Vecchia che lungo la nuova viabilità di progetto interna all'ambito, ben mitigata dal verde.

Sarà accessibile sia dalla via Emilia vecchia, mediante la realizzazione di un nuovo passo carraio, che dalla viabilità di progetto mediante un passo carraio sul prolungamento della via don Luigi Sturzo ed un passo carraio sul prolungamento della via Francesco Brici.

Sul prolungamento della via don Luigi Sturzo verrà inoltre realizzato un secondo passo carraio per l'uscita dei veicoli pesanti dall'area di carico/scarico merci.

A protezione di tale area di carico/scarico sarà realizzata una barriera acustica a tutela del prospiciente centro abitato.

La viabilità è stata sviluppata in modo che le manovre dei mezzi pesanti avvengano interamente entro l'area privata, evitando così di interessare la viabilità principale.

Le dotazioni dei parcheggi pertinenziali saranno interamente soddisfatte nell'area esterna, con posti auto realizzati con betonella permeabile ed alberature per l'ombreggiamento.

Sui fronti dell'edificio sarà realizzato un portico pedonale privato, gravato da servitù di uso pubblico.

In linea con le previsioni della scheda d'ambito le future abitazioni private, nel rispetto del rapporto con il limitrofo territorio agricolo e nell'ottica di un'abitare più naturale e sostenibile ("agrivillaggio"); avranno tipologie abitative a bassa densità.

Le abitazioni destinate alla residenza sociale nell'ambito ERS avranno invece tipologie a media densità.

Data la bassa densità insediativa, nei lotti privati, oltre alle ampie aree a verde potranno essere realizzate delle piscine pertinenziali che costituiscono Superficie Accessoria (SA) aggiuntiva rispetto alla SA prevista dagli indici (TABELLA 03 della TAVOLA 3).

L'intervento ha l'obiettivo di rafforzare la centralità della frazione in termini di servizi commerciali e di interesse pubblico.

L'area è delimitata nel lato sud est dal corso d'acqua Scolo Fontanaccia, nei confronti del quale saranno garantite le fasce di rispetto così come da regolamento del Consorzio di Bonifica della Romagna.

## **5. Vincoli – fasce di rispetto.**

L'area di intervento è interessata dai seguenti vincoli:

1. E' presente il limite del centro abitato sulla via Emilia vecchia che di fatto colloca l'area al di fuori del territorio urbanizzato (vedere Art. 33, comma 2 (P) del PSC)
2. Fino al raggiungimento del limite di cui al punto 1 è prevista una fascia pari a 20 m. per il rispetto della via Emilia vecchia (strada con classificazione F)

3. La cartografia individua una fascia di potenzialità archeologica media in corrispondenza della via Emilia vecchia ed una potenzialità bassa all'interno dell'area. (vedere Art.30 commi.5 (P) e 6 (P) del PSC)

4. Sul confine del lato Sud-Est dell'area di intervento, a margine della futura area ERS, è presente il fosso di scolo consorziale "Fontanaccia".

E' prevista una fascia di in edificabilità pari a 10 m. dal ciglio del fosso.

5. In prossimità del confine di proprietà lato Nord-Ovest è presente una rete SNAM.

E' inoltre in previsione la realizzazione di una nuova rete che sostituirà quella esistente, direttamente da SNAM.

La servitù relativa alla rete esistente individua una fascia di rispetto di 12 m. dall'asse della tubazione.

La nuova rete di progetto prevede una fascia di rispetto di 13,50 m. da asse tubazione.

Nelle tavole di progetto sono individuate entrambe le fasce di rispetto che sostituiscono l'indicazione di rispetto del metanodotto riportata nella tavola 3B del PSC. (vedere Art. 84 comma 2 del RUE)

6. Sono presenti due linee aeree E-distribuzione, la prima in prossimità dell'attuale rete SNAM sarà interrata (vedere TAV. di progetto), la seconda, in prossimità dello scolo Fontanaccia, ricadendo all'interno dell'area ERS non subirà attualmente variazioni, ma sarà eventualmente oggetto di progettazione nell'ambito di sviluppo di tale area.

Forlì, Gennaio 2023

La Proprietà  
**Iniziative Romagna srl**  
Amm. Unico **Dott. Manlio Maggioli**

Progettista  
**Arch. Giovanni Gavelli**