

# COMUNE DI SANTARCANGELO

## PROGETTO DI P.U.A.

**AREA APC.N2.2 - Frazione di San Bartolo,  
Comune di Santarcangelo di Romagna,  
Via A. Costa, via Emilia ovest**

### **NTA (NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE) - INTEGRAZIONE 1 -**

Proprietà:	<b>EDIL IMPIANTI 2 SRL</b> con sede in Santarcangelo di Romagna (RN) Via A. Costa n. 139 - P. IVA - Cod. Fiscale: 04 097 670 402 <b>PATRIZIA CAMPIDELLI</b> C.F. CMPPRZ60D54I304Y, 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:	<b>TOPOCAD – Studio associato Geometri Nevio Semprini, Davide Filipucci, Alan Bertozzi</b>
Relazione geologica:	<b>Dott. Geol. FRANCO BATTISTINI</b>
Progettista collaboratore verde pubblico:	<b>Paesaggista FILIPPO PIVA</b>
Progettista collaboratore invarianza idraulica, reti fognature:	<b>Ing. MASSIMO PLAZZI</b>
Progettista collaboratore reti acqua, gas, antincendio: Progettista collaboratore reti E-distribuzione, Pubblica Illuminazione, Telecom e Fibra ottica:	<b>Ing. MICHELANGELO COSTA</b> <b>P.I. ANDREA PADOVANI</b>
Documentazione impatto acustico:	<b>MONITORA – Dott. Andrea Nisi</b>
Valutazione di sostenibilità ambientale:	<b>Ing. DANTE NERI</b>

## 1. PIANI ESECUTIVI

Le opere d'urbanizzazione inerenti il Piano Attuativo si effettuano nell'ambito del progetto di utilizzazione dell'area mediante specifici progetti esecutivi delle opere.

I progetti esecutivi riguarderanno in particolare la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, i parcheggi, le reti Telecom, Enel, fibre ottiche, Gas, Hera acquedotto, illuminazione pubblica e fognature bianche e nere.

Tali infrastrutture da realizzare a cura del Soggetto Attuatore su progetti redatti a firma di Tecnici abilitati, saranno da sottoporre, dopo l'approvazione del PUA, all'approvazione degli organi competenti e subordinate al rilascio di Permesso di Costruire.

## 2. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO EDILIZIE.

Per quel che riguarda le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato o attuativo in esame, si fa riferimento alle norme contenute nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Santarcangelo consistente in PSC, RUE e POC1 e a tutte le norme regionali e nazionali vigenti in materia urbanistica-edilizia, ad eccezione delle eventuali deroghe richiamate nelle richieste di approvazione del piano particolareggiato e negli elaborati ed allegati del progetto comunque consentite dall'articolato del RUE stesso.

## 3. PRINCIPALI DATI DI PROGETTO

I principali dati di progetto del piano particolareggiato, riferiti all'intero comparto, sono illustrati nelle tabelle riportate nella TAV. 3 "PUA TIPO";

### 3.1 PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pertinenziali (Pr) possono essere realizzati nei piani interrati o negli spazi interni ai lotti di proprietà, compreso il fronte strada, nelle quantità e nelle modalità indicate dagli art. 57 e 58 delle NTA del RUE vigente.

## 4. QUANTITA' EDIFICATORIE, ALTEZZA DEGLI EDIFICI E ALTRI PARAMETRI.

Per quel che riguarda i dati d'edificabilità dei singoli lotti (SU+SA) si fa riferimento alle tabelle specifiche inserite nella TAV. 3 "PUA TIPO".

### 4.1 EDIFICIO COMMERCIALE-TERZIARIO

- Superficie utile (SU) **mq. 1.600.**

E' previsto utilizzare, in base all'Articolo 3.1 delle NTA del POC1 e come indicato nella Tabella di PUA, le relative superfici a **SA** (superficie accessoria) entro la dimensione massima del **50% della SU commerciali e/o terziarie.**

- E' previsto un edificio che potrà ospitare una **sola struttura commerciale con superficie di vendita fino a mq. 1.500,00 non alimentare**, ed altre strutture di vicinato (max mq. 250 SV) fino al massimo edificabile di mq. 1.600;

- **non** sarà possibile insediare **2 medio-piccole strutture di vendita** anche se la loro somma rimanesse entro i mq. 1.600;

- è possibile avere una struttura commerciale medio piccola non alimentare, strutture di vicinato (anche alimentare) ed attività di servizio o terziarie;

- **l'altezza massima** consentita dei fabbricati commerciali (H max) è prevista in mt.10,00 attenendosi poi alle indicazioni del DGR 922 del 28.06.2017 e sue modifiche negli elaborati dei futuri Permessi di Costruire.

Avendo l'area classificazione di vulnerabilità idrogeologica "ARI" – Aree di ricarica indiretta della falda (Art. 14,4 comma 1 (P) del PSC) occorrerà garantire che l'area permeabile "profonda" di progetto risulti pari o superiore a quella di nuova impermeabilizzazione.

L'attuale rispetto della permeabilità è dimostrato nella TAV. 09 di progetto.

Le eventuali modifiche progettuali dovranno essere tali da mantenere il rispetto di tale parametro.

- l'edificio commerciale potrà avere 2/3 livelli fuori terra ed uno interrato a parcheggi e/o SA fino ad esaurimento della totale capacità edificatoria SU+SA;

#### **4.2 EDIFICIO STORICO DA RECUPERARE**

- L'edificio rurale, di particolare rilevanza testimoniale, sarà recuperato a livello edilizio e tipologico ed adibito a funzioni terziarie, di servizio privato o esercizi pubblici;  
- sarà previsto un recupero funzionale anche ai fini idraulici, onde evitare possibili fenomeni d'allagamento dell'edificio stesso, vista la quota del terreno esistente sensibilmente più bassa dell'attuale quota stradale della Via Emilia e delle stesse strade di progetto di PUA;  
- tale recupero idraulico-funzionale potrà avvenire con le più moderne tecniche d'innalzamento dell'intero edificio e suo rifacimento strutturale delle fondazioni, o in alternativa mediante elevazione della corte dell'edificio teso alla tutela dell'allagamento dello stesso piano terra.

#### **5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE NEL PUA**

In merito alle opere di urbanizzazione da prevedere nel PUA presentato si allegano elaborati progettuali che si possono configurare come progetti definitivi; dopo le Conferenze di Servizio in cui tutti gli Enti si esprimeranno e si potrà avere un quadro definitivo delle opere da costruire, e dopo l'approvazione del PUA da parte del Consiglio Comunale, si presenterà progetto esecutivo delle opere pubbliche da realizzare di cui si chiederà idoneo permesso di costruire.

#### **6. OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'.** **ROTATORIA ESISTENTE SU VIA EMILIA ed INCROCIO TRA VIA SAN BARTOLO - VIA ANDREA COSTA**

Essendo a carico del Soggetto Attuatore della Proposta 7 - **APC.N2.2:**

- *la realizzazione delle opere di completamento e di qualificazione della rotonda provvisoria esistente sulla Via Emilia;*
- *la sistemazione con goccia dell'incrocio tra via San Bartolo e via Andrea Costa;*

il Progettista del Piano Urbanistico in nome e per conto del Soggetto Attuatore, come da accordi diretti con il Settore Lavori Pubblici del Comune di Santarcangelo, rimane a disposizione per tutti gli incontri necessari con ANAS o altri Enti interessati per fissare i punti base di progetto ed i vincoli tecnico - economici per elaborare e condividere gli stessi.

#### **7. TEMPI DI ATTUAZIONE**

Il piano, viste le sue dimensioni, sarà attuato in un unico stralcio come opere pubbliche di urbanizzazione, e nel periodo di validità previsto (10 anni dalla data di approvazione) per quel che riguarda i singoli interventi.

I singoli Permessi di Costruire potranno essere presentati solo a seguito dell'approvazione del Piano, della trascrizione e registrazione della Convenzione, della richiesta ed ottenimento del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazioni e della comunicazione di Inizio Lavori delle stesse Opere di Urbanizzazione.

Forlì, Giugno 2023

Progettista  
**Arch. Giovanni Gavelli**