

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**

RELAZIONE INTEGRATIVA - INTEGRAZIONE 1 -

Proprietà:	EDIL IMPIANTI 2 SRL con sede in Santarcangelo di Romagna (RN) Via A. Costa n. 139 - P. IVA - Cod. Fiscale: 04 097 670 402 PATRIZIA CAMPIDELLI C.F. CMPPRZ60D54I304Y, nella sua qualità di Amministratore Unico
Progettista incaricato:	Arch. GIOVANNI GAVELLI c.so A. Diaz n°64 - Forlì C.F. GVL GNN 52B15 D704H
Rilievo topografico:	TOPOCAD – Studio associato Geometri Nevio Semprini, Davide Filipucci, Alan Bertozzi
Relazione geologica:	Dott. Geol. FRANCO BATTISTINI
Progettista collaboratore verde pubblico:	Paesaggista FILIPPO PIVA
Progettista collaboratore invarianza idraulica, reti fognature:	Ing. MASSIMO PLAZZI
Progettista collaboratore reti acqua, gas, antincendio:	Ing. MICHELANGELO COSTA
Progettista collaboratore reti E-distribuzione, Pubblica Illuminazione, Telecom e Fibra ottica:	P.I. ANDREA PADOVANI
Documentazione impatto acustico:	MONITORA – Dott. Andrea Nisi
Valutazione di sostenibilità ambientale:	Ing. DANTE NERI

Oggetto: Relazione tecnica integrativa in risposta alla richiesta di integrazioni del Comune di Santarcangelo (e-mail del 07.10.2022).

Richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata ambito APC.N.2.2 denominato "Edil impianti 2 commerciale" sito in località SAN BARTOLO del Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA fra le vie A. Costa e S.S. n.9 Via Emilia, catastalmente è individuata al foglio n. 10 del Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo, particelle n. 7, 125, 379, 381, 383 di proprietà EDIL IMPIANTI 2 SRL.

Istanza presentata dalla Sig.ra PATRIZIA CAMPIDELLI, nella sua qualità di Amministratore Unico della Ditta EDIL IMPIANTI 2 srl, che ha assunto prot. n. 36308 e 36309 del 28/12/2021 del Comune di Santarcangelo.

In relazione alla richiesta di integrazioni del Comune di Santarcangelo si risponde in modo puntuale quanto segue:

- 1) Sono state predisposte le TAV. 06 "PROGETTO SU RILIEVO E CATASTALE" e la TAV. 07 "QUOTE ALTIMETRICHE E SEZIONI".
Nella prima è presente la sovrapposizione della planimetria di progetto (parte pubblica) sul rilievo dello stato attuale con quote altimetriche esistenti (anche delle aree limitrofe) e di progetto.
Nella seconda è presente la planimetria generale di progetto con indicazione della sistemazione dei lotti privati e delle quote altimetriche di progetto.
Sono inoltre presenti le sezioni trasversali e longitudinali di progetto con l'indicazione (giallo e rosso) dei riporti e degli sterri.
In entrambe le tavole sono riportate in rosso le quote altimetriche di progetto dell'adiacente PUA "ADRIAUTO" ricavate dalla TAV. 17 del relativo progetto di PUA.
Per riportare le quote utilizzando un unico sistema di riferimento è stato necessario aggiungere 1,04 m. alle quote altimetriche del PUA "ADRIAUTO".
- 2) E' stata predisposta la TAV. 22 "ABITAZIONE ESISTENTE" con piante, prospetti, sezioni e foto del fabbricato esistente.
Per quanto riguarda i profili altimetrici del terreno circostante fare riferimento alla sopra citata TAV. 07.
- 3) Il progetto del fabbricato sarà presentato con apposita pratica edilizia in una fase successiva all'approvazione del PUA.
Come indicato in relazione trattandosi di un edificio con classificazione di "interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione", si prevede di restaurare il fabbricato, nel rispetto degli elementi tipologici ed il riutilizzo per pubblici esercizi (ristorazione) oppure per studi professionali (ad esempio studio medico) e/o comunque per altre destinazioni terziarie compatibili.
- 4) La strada di arrocco parallela alla Via Emilia è stata progettata fino all'ingresso del PUA "ADRIAUTO", chiudendo tale ingresso, al fine di consentire un unico accesso alla strada di arrocco, con uscita in corrispondenza del PUA "ITALPACK" (vedere TAV. 03 "PUA TIPO").
- 5) Nella TAV. 03 "PUA TIPO" è indicata l'ipotesi di raccordo tra la strada di comparto ed il prolungamento della via Tazio Nuvolari, all'interno del PUA "ADRIAUTO".
- 6) Nella TAV.20 "SEGNALETICA" è stata aggiunta la segnaletica verticale per identificare il parcheggio pubblico.
- 7) Sempre nella TAV. 20 "SEGNALETICA", nel parcheggio pubblico è stato individuato il posto auto riservato alla ricarica dei mezzi elettrici, mediante apposita segnaletica verticale ed orizzontale.

- 8) La cabina E-Distribuzione è stata spostata in altra posizione, preventivamente concordata (vedere TAV. 16 “E-DISTRIBUZIONE”).
- 9) Nella TAV.20 “SEGNALETICA” è stata indicata la segnaletica verticale necessaria all’individuazione degli attraversamenti pedonali.
Ove possibile, tale segnaletica sarà affissa direttamente ai pali di pubblica illuminazione in corrispondenza degli attraversamenti stessi (vedere particolare il TAV. 17 “PUBBLICA ILLUMINAZIONE”).
- 10) In merito al presente punto 10 si segnala che la caratterizzazione geotecnica dei vari orizzonti riscontrati (Capitolo 7 - 7.1 “Parametri geotecnici e modello geotecnico”) è riportata alle pag. 23-25., inoltre alle pag. 57-62 sono indicate le risultanze delle prove di laboratorio, utilizzabili per ricavare lo spessore del pacchetto sottofondo - strato di usura.

Si evidenzia altresì che per il sito di intervento, anche in ragione dei fenomeni di essiccamento segnalati all’interno della relazione geologica, si è comunque utilizzato un pacchetto sovradimensionato rispetto a quello che solitamente viene previsto nella viabilità di comparto e pertanto i lavori, se eseguiti a regola d’arte, garantiranno certamente le caratteristiche prestazionali imposte dalla normativa vigente presa a riferimento (capitolati ANAS, Norma UNI 11531,...).

Nello specifico, come evidenziato nell’elaborato grafico TAV. 08 “PACCHETTI E PARTICOLARI”, per il pacchetto stradale si prevedono i seguenti standard prestazionali minimi in termini di portanza:

- ≥ 150 kg/cmq al livello del terreno naturale (piano di imposta del pacchetto stradale);
- ≥ 500 kg/cmq al livello sommitale dello strato di fondazione in materiale di recupero (macinato selezionato da demolizione fabbricati);
- ≥ 1500 kg/cmq al livello sommitale dello strato in misto granulare cementato.

Tali livelli prestazionali saranno garantiti dalle verifiche in corso d’opera (prove di carico secondo le indicazioni fornite dalla Norma CNR BU N. 146 del 14 Dicembre 1992) da effettuarsi, a cura della Direzione Lavori e/o Collaudatore, durante le varie fasi delle lavorazioni.

- 11) Nel pacchetto relativo all’utilizzo di betonella permeabile, viene indicato come fondazione il misto cementato, tale soluzione è normalmente tale da garantire almeno il 50% di permeabilità.
Qualora non fosse possibile raggiungere tale livello prestazionale, in fase esecutiva, verrà concordato con la pubblica Amministrazione un diverso pacchetto.
- 12) E’ stata predisposta la TAV. 11 “PROFILI LONGITUDINALI FOGNE “HERA” con i profili longitudinali delle fogne bianche e delle fogne nere.
I particolari dei pozzetti sono stati inseriti nella TAV. 6 “FOGNE HERA”.
- 13) Tutti gli elaborati che costituiscono il progetto di PUA, sono stati aggiornati sulla base delle modifiche sopra indicate.
- 14) E’ stata predisposta la TAV.23 “EDIFICIO COMMERCIALE”, riportante la tipologia edilizia del nuovo fabbricato (lotto 2), costituita da: planimetria, piante, prospetti, sezioni, con l’indicazione dei materiali e dei colori e tabelle riepilogative delle superfici.
Per quanto riguarda il rispetto dei parcheggi pertinenziali (Pr) dovuti da norma (art. 58 RUE), si rimanda alla TAV.04 “SISTEMAZIONE LOTTI”.
- 15) I rendering del nuovo edificio di progetto (lotto 2) sono stati inseriti nella TAV. 23 “EDIFICIO COMMERCIALE”.

Per le viste con un più ampio ambito di riferimento, sono state predisposte le TAV. 24 e 25 "PROSPETTIVE DI INSIEME 1 e 2".

- 16) Predisposta specifica tavola per la permeabilità dei suoli TAV. 09 "PERMEABILITA'" riportante le tabelle di calcolo e le planimetrie con indicazione dei materiali ed il loro grado di permeabilità.
- 17) Predisposto specifico elaborato grafico per il superamento delle barriere architettoniche TAV. 18 "LOGES", con indicazione delle pavimentazioni tattili (loges) per utenti ipovedenti.
- 18) Prodotta specifica tavola delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale, comprendente l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (strade, marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi P1 e P2, verde pubblico, ecc.); nella stessa tavola sono indicate anche le necessarie sistemazioni esterne al perimetro di PUA.
- 19) Prodotto computo metrico estimativo e relativo quadro economico di tutte le opere pubbliche da realizzare, con riferimento all'ultimo preziario regionale disponibile.
- 20) Prodotto elaborato "piano di manutenzione del verde".
- 21) Prodotta la tavola con la planimetria riportante l'indicazione delle trincee di scavo al fine dell'ottenimento del benessere della Soprintendenza archeologica; in data 06.06.2023 è stata inoltre inviata richiesta di controllo archeologico preventivo, mediante PEC, alla Soprintendenza (Dott.ssa Annalisa Pozzi) alla quale ha fatto seguito la risposta della Soprintendenza Prot. 9036 del 07.06.2023 (allegata alla presente integrazione).
- 22) Prodotto lo schema di Convenzione Urbanistica,
- 23) Così come concordato con la Pubblica Amministrazione e come indicato nella TAV. 03 "PUA TIPO" il progetto della sistemazione/completamento della rotatoria tra la S.S. n. 9 Emilia, la S.P. 13bis (Santarcangelo-Bellaria) e la Via Andrea Costa, opera rientrante nel contributo di sostenibilità previsto nella scheda di POC1 sarà presentata successivamente all'integrazione del progetto di PUA.
- 24) Per il verde è stata integrata la relazione specialistica redatta dal Paesaggista Filippo Piva. Per le attrezzature si rimanda alla specifica TAV. 19 "VERDE PUBBLICO E PRIVATO". Si precisa che relativamente agli arredi ludici e/o da esterno, saranno installate unicamente n.6 panchine, di cui 5 posizionate lungo il tracciato della pista ciclabile. Le forniture di arredi previste dal regolamento Comunale che non saranno fornite, verranno monetizzate, così come da quantificazione indicata nel computo metrico.
- 25) Tutte le attrezzature di arredo da posizionare nelle aree destinate a verde pubblico rispetteranno i CAM (DM 05.02.2015 "*Criteri ambientali minimi per l'acquisto di articoli per l'arredo urbano*" e DM n° 63 del 10.03.2020 "*Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde*").
- 26) Integrata la documentazione con le dichiarazioni relative alla pubblica illuminazione:
 - a. Dichiarazione di conformità del progetto illuminotecnico alla L.R.19/2003 secondo il modello di cui all'allegato H3 alla direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015
 - b. Dichiarazione di progetto a regola d'arte
 - c. Dichiarazione zone di particolare protezione
 - d. Schede tecniche corpi illuminanti con certificazioni

Nell'ambito dell'integrazione, è stata rivista la sistemazione planimetrica dei lotti privati. Sostanzialmente è stata eliminata la previsione di parcheggio al piano interrato dell'edificio commerciale e conseguentemente la necessaria rampa di accesso.

I parcheggi pertinenziali sono stati comunque garantiti mediante la creazione di un parcheggio inerbito con grado di permeabilità pari al 100%.

L'accesso a tale parcheggio è stato garantito dalla creazione di uno stradello in calcestruzzo drenante, con accesso diretto dalla strada di lottizzazione, caratterizzato da un senso unico di scorrimento ed un'uscita sulla via Andrea Costa, con obbligo di svolta a destra.

Oltre agli elaborati rispondenti ai suddetti punti, si presentano Valutazione previsionale di clima acustico e Valsat aggiornate.

Documentazione aggiuntiva o sostitutiva della documentazione oggetto della prima presentazione, oltre alla presente relazione tecnica integrativa:

- Relazione Tecnica;
- NTA;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Schema di convenzione urbanistica;
- Relazione paesaggistica (verde);
- Relazione reti fognature e invarianza idraulica;
- Piano di manutenzione del verde;
- Valsat;
- Computo metrico estimativo;
- Quadro Tecnico economico;
- Richiesta di controllo archeologico preventivo (Soprintendenza Prot. 9036 del 07.06.2023)
- Calcoli illuminotecnici lottizzazione;
- Schema impianto attraversamento pedonale
- Relazione illuminotecnica;
- Pubblica illuminazione:
 - a. Dichiarazione di conformità del progetto illuminotecnico
 - b. Dichiarazione di progetto a regola d'arte
 - c. Dichiarazione zone di particolare protezione
 - d. Schede tecniche corpi illuminanti, con certificazioni

TAV 01 – “INDIVIDUAZIONE”;

TAV 02 – “RILIEVO”;

TAV 03 – “PUA TIPO”;

TAV 04 – “SISTEMAZIONE LOTTI”;

TAV 05 – “SUPERFICI DA CEDERE”;

TAV 06 – “PROGETTO SU RILIEVO E CATASTALE”;

TAV 07 – “QUOTE ALTIMETRICHE E SEZIONI”;

TAV 08 – “PACCHETTI E PARTICOLARI”;

TAV 09 – “PEREABILITA”;

TAV 10 – “FOGNE (HERA)”;

TAV 11 – “PROFILI LONGITUDINALI (FOGNE HERA)”;

TAV 12 – “ACQUA (HERA)”;

TAV 13 – “GAS (ADRIGAS)”;

TAV 14 – “FIBRA OTTICA”;

TAV 15 – “TELECOM”;

TAV 16 – “E-DISTRIBUZIONE”;

TAV 17 – “PUBBLICA ILLUMINAZIONE”;

TAV 18 – “LOGES”;
TAV 19 – “VERDE PUBBLICO E PRIVATO”;
TAV 20 – “SEGNALETICA”;
TAV 21 – “TRINCEE”;
TAV 22 – “ABITAZIONE ESISTENTE”;
TAV 23 – “EDIFICIO COMMERCIALE”;
TAV 24 – “PROSPETTIVE D’INSIEME 01”;
TAV 25 – “PROSPETTIVE D’INSIEME 02”;
TAV 26 – “PLANIVOLUMETRICO”;
TAV 27 – “PUA DI PROGETTO + PUA “ADRIAUTO” + PUA ITALPACK”

Documentazione ed elaborati oggetto della prima presentazione, che restano validi:

- Diritti di segreteria e marca da bollo;
- Procura speciale e documenti di identità;
- Relazione Fotografica;
- Parere E-Distribuzione;
- Relazione tecnica reti gas;
- Relazione tecnica reti acqua;
- Relazione geologica.

Forlì, Giugno 2023

La Proprietà
Edil Impianti 2 srl
Amm. Unico **Patrizia Campidelli**

Progettista incaricato
Arch. Giovanni Gavelli