

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 TECNICA - 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

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 APC.N2.2 è situata in località SAN BARTOLO del Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA fra le vie A. Costa ed Emilia ovest, 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.

Urbanisticamente l'area è identificata come APC.N2.2 ed è individuata nella scheda 13 (proposta 7) delle Schede d'ambito del POC 1.

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

2. Riferimenti normativi e previsioni progettuali del PUA

Come specificato al punto precedente, l'area di intervento è individuata nella scheda 13 (proposta 7) 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 il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.

Nel rispetto di quanto prescritto dalla scheda d'ambito il progetto è stato sviluppato in modo tale che l'edificazione sarà contenuta nella parte sud dell'ambito, al fine di lasciare libera la parte di area a sud della rotatoria, che sarà sistemata a verde pubblico.

Particolare attenzione è stata posta nell'arredo di quest'ultima e nella conformazione degli edifici, data la localizzazione dell'area di intervento che di fatto si configura come "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

Per quanto riguarda invece gli obiettivi di qualità del POC, occorre premettere quanto indicato nella scheda d'ambito:

Gli ingressi dalla via Emilia a Santarcangelo sono frutto di una edificazione prevalentemente a carattere produttivo o commerciale sviluppatasi spontaneamente nel tempo, che la pianificazione non ha potuto governare efficacemente.

Ne consegue che le finalità del POC 1 sono quelle di coordinare gli interventi dei privati, sia quelli di riqualificazione che quelli di nuova edificazione, per dare una nuova immagine ai due ingressi principali alla città

Il PSC si prefigge l'obiettivo di sviluppo coordinato delle quattro aree direttamente affacciate sulla via Emilia ovest.

Per le tre aree che si affacciano direttamente sulla via Emilia (APC.N2.2, APC.E, APC.N2.4), l'indirizzo è quello di attività prevalentemente commerciali, anche alimentari.

Il progetto, in linea con l'obiettivo del PSC, prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, tale da ospitare fino ad una media struttura di vendita al dettaglio non alimentare (Max. 1.500 mq. SV).

I 1.500 mq. di SV sono comunque da intendersi quale superficie massima per la media struttura di vendita.

L'edificio potrà essere frazionato in modo da ospitare una media struttura di vendita di dimensione inferiore, ad esempio 1.000 mq. e la superficie residua potrà essere suddivisa per l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato (max. 250 mq. SV) e/o pubblici esercizi.

Ad ogni modo potrà essere realizzata una sola media struttura di vendita.

Per quanto riguarda invece l'abitazione esistente, si prevede il restauro e il riutilizzo per pubblici esercizi (ristorazione) oppure per studi professionali (ad esempio studio medico) e/o comunque altre destinazioni terziarie compatibili.

Cogliendo l'opportunità di rendere più efficiente e sicura la viabilità di accesso, sul lato via Emilia ovest si propone una viabilità secondaria, parallela alla viabilità principale (strada di arrocco), con un unico ingresso in corrispondenza dell'attuale passo carraio dell'area di intervento (APC.N2.2) ed un'unica uscita (per la re-immissione sulla via Emilia ovest) in corrispondenza dell'area APC.N2.4 (PUA "ITALPACK").

Sono stati sviluppati i percorsi ciclabili ed i percorsi pedonali protetti in modo da raccordarsi con quelli esistenti o comunque con quelli previsti nelle aree adiacenti.

Il Comune di Santarcangelo avrà la funzione di organo coordinatore affinché lo sviluppo delle aree limitrofe avvenga in maniera organica, secondo uno schema direttore al fine di riqualificare l'intera area come "ingresso alla città".

La scheda d'ambito attribuisce all'area di intervento una Superficie Territoriale (ST) pari a mq. 14.495, la Superficie Territoriale reale derivante dal rilievo topografico dell'area risulta pari a mq. 13.640.

La Superficie Fondiaria di progetto è pari a mq.6.863, suddivisa in due lotti: uno di mq. 1.429 (LOTTO 1) a servizio dell'abitazione esistente e l'altro di mq. 5.434 (LOTTO 2) destinato ad accogliere il nuovo edificio a destinazione commerciale.

La Superficie Utile (SU) attribuita all'abitazione esistente è pari a mq. 540, mentre quella ammessa per gli edifici di nuova edificazione è pari a mq. 1.600 ai quali si sommano 800 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."

Relativamente agli usi la scheda d'ambito ammette funzioni terziarie compatibili, usi di carattere terziario, di servizio e assimilabili (compreso attività di servizio alle persone, alla casa, attività culturali, ricreative, sanitarie-assistenziali).

Come sopra indicato si prevedono la realizzazione di una Medio-piccola struttura di vendita non alimentare (max. 1.500 mq. SV) uso b6.1n e la possibilità di esercizi commerciali di vicinato, uso b.5, 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.

3. Opere previste dal POC e contributo di sostenibilità

La scheda normativa prescrive quale contributo di sostenibilità la realizzazione delle opere di completamento e qualificazione della rotatoria provvisoria posta all'intersezione fra la S.S. 9 "Emilia" - via A. Costa e la S.P. 13 Santarcangelo Bellaria, e di sistemazione con goccia dell'incrocio via San Bartolo-via A. Costa, il cui valore è pari al contributo economico di euro 97.920,00 (euro 61,20/mq Su terziario compreso cambio d'uso SUE).

Fra le opere di urbanizzazione dovute, prescrive la realizzazione e la cessione di un'area a verde pubblico attrezzata frontistante la via Emilia di circa 3.000 mq con profondità di circa 30 m; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi attrezzate di standard di legge da cedere.

All'interno di tale area è prevista la realizzazione del percorso ciclabile nei tratti di via A. Costa e della via "Emilia" antistanti l'ambito, nonché delle fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

Il progetto è rispettoso di tale prescrizioni, prevedendo un'area a verde pubblico di circa 2.870 mq. (1.120 mq. + 1.750 mq) fronte via Emilia ovest più una piccola area a verde di 271 mq. fronte via A. Costa per complessivi 3.141 mq.

Si precisa che, come concordato con la Pubblica Amministrazione, la fascia di circa 30 m. di profondità è stata ridotta a circa 25 m. in prossimità dell'abitazione esistente, onde evitare che l'area a verde pubblico ricadesse troppo a ridosso del fabbricato.

La dotazione di verde pubblico risulta essere altamente superiore ai 1.284 mq. previsti dagli standard urbanistici ($SU \times 0,60 = 2.140 \times 0,60$).

Relativamente agli arredi ludici e/o da esterno, saranno installate 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.

4. Impostazione urbanistica, lotti privati e futuri interventi edilizi

Il progetto si sviluppa su un'ampia area pianeggiante posta all'intersezione della via Andrea Costa e della via Emilia ed ha l'obiettivo di valorizzare l'accesso alla città di Santarcangelo da ovest configurandosi come "Porta di ingresso", accessibile da via Costa, a partire dalla quale verrà riorganizzata la nuova viabilità di urbanizzazione.

Su di essa si trova unicamente un edificio rurale classificato quale insediamento storico (IS) di seconda classe ossia: *"Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando rilevanti pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche"*

caratteristiche tipologiche.” e più precisamente 2B: *“Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione.”* (art. 11 del RUE).

Come indicato al punto 2 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.

Nel processo di restauro, si adotteranno soluzioni tecniche atte ad evitare problematiche di potenziale allagamento quali ad esempio “sollevamento” di circa 80 – 90 cm. del fabbricato, oppure dotazione di paratoie, dossi nel terreno, ecc...

Il tessuto urbano limitrofo è caratterizzato per la maggior parte da residenze e aziende artigiane; il nuovo complesso vuole dare una concreta risposta alle esigenze funzionali della collettività consolidando il tessuto produttivo insediato e consentendo una migliore organizzazione funzionale.

Il nuovo fabbricato di progetto sorgerà nella parte sud dell'area di intervento per lasciare libera la zona nelle immediate vicinanze della rotatoria che sarà destinata a verde. Tale area di circa 3.000 mq (2.870 mq. + 271 mq.) sarà attraversata da un percorso ciclabile che si collegherà con quello lungo la via A.Costa; ospiterà una depressione morfologica per l'invarianza idraulica delle aree pubbliche e delle morfologie ondulate nel terreno a protezione del percorso ciclabile.

L'edificio, di circa 1.600 mq., si svilupperà in gran parte al Piano terra, con la possibilità di avere soppalchi o piano primo.

Al piano interrato sarà possibile realizzare locali destinati a superficie accessoria (SA) nei limiti della superficie massima ammessa (800 mq).

Parte dei parcheggi pertinenziali della media struttura di vendita, saranno ricavati all'interno del lotto in un'area sistemata a parcheggio inerbito.

Tale parcheggio sarà realizzato mediante l'utilizzo di grigliati plastici tipo “Geoflor” o similare, con un pacchetto in grado di assicurare un grado di permeabilità pari al 100%.

Quest'area verde per la sosta degli autoveicoli, sarà raggiungibile mediante 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.

La viabilità di progetto disegnerà una “L” partendo da un accesso sulla via Emilia Ovest, più precisamente dalla viabilità secondaria parallela a quest'ultima e terminando con un innesto a “T” sulla via A. Costa.

Nello “spigolo” della “L” sarà presente un raccordo con la viabilità di progetto del PUA “ADRIAUTO” che sarà concordato con la Pubblica Amministrazione e la Proprietà confinante.

Lungo tale strada di progetto, a doppio senso di scorrimento, della larghezza di 7 m., saranno collocati i parcheggi pubblici su un lato e quelli privati, gravati di servitù ad uso pubblico sull'altro.

Tali parcheggi, disposti a pettine, avranno una profondità di 5 m. più un ulteriore metro per le manovre.

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

5. Vincoli – fasce di rispetto.

L'area di intervento è interessata dai seguenti vincoli:

1.L'area è classificata come ambito di vulnerabilità idrogeologica "ARI" – Aree di ricarica indiretta della falda (Art. 14,4 comma 1 (P) del PSC)

Si è quindi proceduto in modo che l'area permeabile "profonda" di progetto risultasse almeno pari o meglio superiore a quella di nuova impermeabilizzazione.

Per superficie permeabile profonda si intende quella con un grado di permeabilità pari al 100%, quindi sostanzialmente le aree a verde e quella destinata a parcheggio inerbato.

Dai calcoli si ricava una superficie impermeabilizzata pari a mq. 6.032 ed una superficie permeabile profonda pari a mq. 6.033.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione specialistica redatta dall'Ing. Massimo Plazzi.

2. E' presente un limite del centro abitato sulla via A. Costa in prossimità della rotatoria di intersezione con la S.S. via Emilia N.9 (vedere Art. 33, comma 2 (P) del PSC).

3. La cartografia individua una fascia pari a 30 m. per il rispetto della S.S. via Emilia N.9. (Art. 36 comma 1 (D) del PSC)

4. La cartografia individua una fascia di potenzialità media in corrispondenza della via A. Costa (riportata nelle Tavole di progetto), l'area è interessata da una potenzialità archeologica bassa. (vedere Art.30 commi.5 (P) e 6 (P) del PSC).

E' stata inviata alla Soprintendenza una richiesta di controllo archeologico preventivo (tramite PEC in data 06.06.2023), al fine di poter realizzare le apposite trincee di scavo, per le necessarie verifiche.

Forlì, Giugno 2023

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

Progettista incaricato
Arch. Giovanni Gavelli