

Regione Emilia Romagna
 Provincia di Rimini
 Comune di Santarcangelo di Romagna

COMMITTENTE:

IMMOBILIARE FIORDALISO SRL

Via Garibaldi 26, 47822 SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) tel/fax 0541.625 219

Il legale rappresentante: Pietro Foschi

INTERVENTO:

Variante Urbanistica

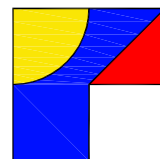
al piano particolareggiato di iniziativa privata c3 n° 15+27 via Pascoli via Pedrignone.

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO RIFERIMENTI CATASTALI

Comune di Santarcangelo di Romagna Foglio 20

PROGETTO ARCHITETTONICO:

Studio Arch. Luca Nanni
 Piazza Plebiscito, 4 - 47900 Rimini
 Tel. 0541.25300 fax 178.273.9218 email: lucnan@gmail.com
 C.F. NNNLCU64E16D530X P.IVA 03427030402



TITOLO ELABORATO:

Relazione tecnica descrittiva

SIGLA ELABORATO VU 01	SCALA	LIVELLO PROGETTAZIONE VARIANTE URB.	DISCIPLINA ARCHITETTURA	PERMESSO DI COSTRUIRE:	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
		N.O. HERA			DISEGNATO DA	VERIFICATO DA
		IDENTIFICAZIONE FILE				
	LETTERA REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE			
	3° EMISSIONE	15 febb 2017	a seguito del parere della C.Q.A.P.			
2° EMISSIONE						

Relazione

La presente variante urbanistica nasce dalla necessità di apportare alcune modifiche all'assetto fondiario ed intervenire sulla redistribuzione delle capacità edificatoria tra alcune U.M.I. non ancora edificate oltre all'esigenza di recepire le recenti indicazioni del POC in merito alla realizzazione di un edificio destinato ad edilizia convenzionata.

Dal punto di vista fondiario, l'unica modifica riguarda l'unione di due lotti attigui, individuati come UMI 8 ed UMI 9 che vengono unite in un unico lotto nella UMI 8-9. Il valore di superficie fondiario complessivo non viene modificato.

Sulla UMI 10, per la realizzazione di un edificio in edilizia convenzionata, viene prevista la dotazione di **977 mq**, indicati, quale capacità edificatoria pubblica residua da all. A alle N.T.A. nella scheda C3 15+27; all'art. 10 della Convenzione Urbanistica i 977mq sono indicati come superficie a disposizione della Pubblica Amministrazione per trasferimento in altra area.

Di conseguenza viene ridistribuita sulle UMI 2 e UMI8-9 la superficie Utile Lorda, precedentemente prevista per la UMI 10.

Al fine di ricostruire i passaggi che hanno portato all'attuale assetto del Piano Particolareggiato, si elencano i riferimenti principali:

- All. "A" NTA del PRG (estratto all. 1)
- P.P. tavola 4 "planivolumetrico" (all. 2)
- Perizia giurata del Geom. Rossi con alcune rettifiche nei valori delle superfici dei lotti (all.3)
- Ripartizione delle superfici edificabili tra i lotti a seguito della variante tipologica del 2014 con le quali vengono modificate le S.U.E. delle UMI3, 4, 5 e 6. approvato con delibera di giunta n° 51 del 27/05/2016; (all.4)

I dati relativi ai citati documenti, con le previsioni di progetto (denominate variante 2016) sono riepilogati nella tabella 1

Riferimenti urbanistici

L'allegato "A" delle NTA del PRG (Variante generale approvata con Delibera di G.P. n° 81 del 26/03/2002 in vigore dal 15.05.2002, Stesura vigente a seguito della Variante Parziale approvata con Delibera di C.C. n° 50 del 27.07.2007 pubblicata sul B.U.R. Emilia-Romagna n°138 del 12.09.2007 Stesura coordinata a seguito delle Varianti Parziali di cui all'elenco allegato), specifica con la **scheda urbanistica dell'area C3n° 15-27 Capoluogo Pascoli**, le caratteristiche dell'intervento.

Il Piano Operativo Comunale 2016-2021 recepisce la proposta avanzata dal sig. Pietro Foschi in qualità di legale rappresentante della soc. Immobiliare Fiordaliso s.r.l. (prot. 6695) di realizzare nel Piano Particolareggiato (ex zona C3 15/27, per impegni da realizzare nel ex zona C3 n° 21/a AN.A7.a.) la S.U.E. residua di cui al PUA.

Il POC-1, con l'elaborato 4.3 prevede la "modifica dell'accordo art. 18/L.R. 20/00. Realizzazione di edilizia convenzionata. Prezzo di vendita concordato con A.C. Il taglio degli alloggi fa riferimento alla delibera regionale sulle politiche per la casa. La SUL ammissibile è **977 mq** è da realizzare all'interno del comparto entro cui ricavare il lotto di circa 1100 mq. Il fabbisogno di dotazioni è già stato assolto all'interno del comparto."

Nell'elaborato 4.3 Prospetto Varianti P.U.A., alle note si spiega che:

“Non vi è aumento di potenzialità edificatoria in quanto la quota di Sul è già prevista nell’ambito e recepita nell’accordo pubblico privato già stipulato ai sensi dell’art. 18 nonché nella convenzione attuativa. In sede di convenzione attuativa , deve essere prevista l’applicazione di prezzi calmierati e relative modalità di cui alle normative regionali vigenti. Il PUA può procedere secondo le modalità da definire in sede di modifica della convenzione attuativa, e secondo le indicazioni di cui alle NTA.”

Le Norme Tecniche di attuazione del P.O.C.1, prevedono all’ art. 1.8.4. : “Il PUA derivante dalla pianificazione previgente quale ambito localizzato fra via Pedrignone / Pascoli, ex PRG zona C3 n° 15-27 e AN.C13 (nel PSC), prevede secondo il presente POC, l’utilizzo della residua capacità edificatoria indicata nell’accordo art. 18 L.R. 20/00 previgente, a scopo di edilizia convenzionata. Essendo già state assolte le dotazioni territoriali (rispetto al carico urbanistico complessivo) e non modificando le destinazioni d’uso e l’assetto urbanistico complessivo, il PUA può proseguire il suo iter procedurale di deposito ed approvazione mediante variante non sostanziale, e previa modifica e sottoscrizione della nuova Convenzione attuativa, senza attendere l’approvazione del POC. Il POC in questo caso ha valore ricognitivo.”

Verifica degli standards:

P.R.G. scheda C3 15/27	con Su priv. 2.666+ su. Pubb. 800 = 3.466 mq	Calcolo ab. Insed.	= 3.466 / 30 = 116 ab. Insed.	Standard = 116 x 30 =3.466 mq di cui 1.044 mq a P1 (il 30%) e 2.436 mq a V1 (il 70%)	Tot. = 3.480 mq
Conv. Urb. Art. 10	con Su priv. 2.666+ su. Pubb. 800 = 3.466 mq			Standard di cui 3.885 mq a P1 (pari al 60% del totale) e 2.611 mq a V1 (pari al 40% del totale)	Tot. = 6.496 mq
Standards necessari per variante 2016	con Su priv. 2.666 + Su. Pubb. 800 + Su convenzionata 977 mq= 4.443 mq	Calcolo ab. Insed.	= 4.443 / 30 = 148 ab. Insed.	Standard = 148 x 30 =4.440 mq di cui 1.333 mq a P1 e 3.108 mq a V1.	Tot. = 4.443 mq
Sup. realizzata	Standards realizzati:			Standard realizzati : P1=4.050 mq ; V1=2.581 mq	Tot. = 6.631 mq

La dotazione a standard realizzata, per una quantità pari a **6.631mq**, (di cui **4.050** mq di P1 e **2.581** mq di V1) supera ampiamente i minimi richiesti, anche con la Su complessiva pari a 4.443 mq, dopo l’incremento di **977mq**.

Infatti, dal confronto tra gli standard realizzati e quelli previsti dal P.R.G, si nota una dotazione complessiva superiore al dovuto per **2.188** mq., nelle proporzioni indicate nella precedente convenzione;

Tab. 01

Confronto tra di dati di cui alla scheda urbanistica all. "A" N.T.A. di P.R.G. , dati di Piano Particolareggiato, Perizia relativa alle superfici del Geom. Rossi, e VARIANTE 2016 - Quadro riepilogativo. La variante tipologica del 2014 non viene citata perché non ha modificato né la SF né gli standard.						
		all."A" NTA	Piano Part. 2010	Perizia Rossi	Variante 2016	
		in mq	in mq	in mq (reali)	in mq (reali)	
Superficie territoriale complessiva:		17.773	17.773	17.870	17.870	
Capacità edificatoria totale	(UT = 0,25 mq/mq)	4.443				
Capacità edificatoria privata	(UT = 0,15 mq/mq)	2.666	2.666		2.666	
Viabilità interna al comparto		1.776	1.104	1.113	1.113	
Capacità edificatoria pubblica	(Ut= 0,10mq/mq)	1.777			977	
Superficie Fondiaria di competenza privata	sup. priv in mq / 0,26	10.254	10.100	10.126	10.126	
<i>S.F. pubblica *</i>	<i>* = su area di proprietà della P.A extracomparto</i>		1.600		1.600	
Quota della SU pubblica che si realizza nell'ambito dell'attuazione del comparto in area da individuare da parte dell'amministrazione comunale	Uf pubblico = 0,50 mq/mq Sf = 1,600mq)	800	800		800	
Calcolo del numero degli abitanti insediabili:						
superficie da dividere per il numero di abitanti teorico insediabile, per ottenere il numero di abitanti insediabili		3.466	3.466		4.443	
	/30 mq	89	89		148	
Standards	= ab.				4.443	

	dovuti (30 mq/abitante)	Equivalent e x 30 =	2.666		2.666						
	di cui per P1	30%	800		800			1.333			
	di cui per V1	70%	1.866		1.866			3.110			
		totale	2.666		2.666			4.443			
	Aree di cessione individuate nella variante: (superfici in mq reali come da perizia Rossi)									Standard minimi	
P 1	Parcheggi:	sup. catastale				sup. reale		sup. reale			
	mapp. 2558 (ex 2433)	2.619				2.632		2.632			
	mapp. 2559 (ex 2435)	568				585		585			
	mapp. 2458 (ex 2458 + 2464)	817				833		833			
	totale	4.004	1.861		3.885	< 4.050		4.050	>	1.333	
V 1	Verde:	sup. catastale									
	mapp. 2457	1586						1.577			
	mapp. 2462	956						950			
	* + pista ciclabile - mapp. 2461	37						39			
	* + pista ciclabile - mapp. 2465	14						15			
	totale	2593	2.436		2.611		2.581		2.581	<	3.110
	totale generale		4.297	<	6.496	<	6.631	=	6.631	>	4.443

	Aree di cessione individuate nella variante: (superfici in mq reali come da perizia Rossi)											Standard da scheda PRG
P 1	Parcheggi:	sup. catastale				sup. reale		sup reale				
	mapp. 2558 (ex 2433)	2.619				2.632		2.632				
	mapp. 2559 (ex 2435)	568				585		585				
	mapp. 2458 (ex 2458 + 2464)	817				833		833				
	totale	4.004	1.861		3.885	<	4.050		4.050	>	1.333	
V 1	Verde:	sup. catastale										
	mapp. 2457	1586						1.577				
	mapp. 2462	956						950				
	* + pista ciclabile - mapp. 2461	37						39				
	* + pista ciclabile - mapp. 2465	14						15				
	totale	2593	2.436		2.611		2.581		2.581	<	3.110	
	totale generale	4.297	<	6.496	<	6.631	=	6.631	>	4.443		

Tabella 02 riepilogo dati relativi alle aree di cessione

		Sup. reale	Sup. catastale
Parcheggi:			
P1	mapp. 2558	2.632	2.619
	mapp. 2559	585	568
	mapp. 2458	833	817
	totale	4.050	4.004
V1	mapp. 2457	1.577	1.586
	mapp. 2462	950	956
	* + pista ciclabile- mapp. 2461	39	37
	* + pista ciclabile- mapp. 2465	15	14
	totale	2.581	2.593

Tab. 3 : Tabella riepilogativa dei dati relativi alla ripartizione della S.U.E. e della S.F. dei lotti

VARIANTE URB. 2016 - tabella riepilogativa							
	- - - -	individuazione catastale	Sup. CATAST.	S.F. REALE	S.U.E. -	VOL -	tipologia VAR. '16
UMI 1a					318,66	932,48	E
UMI 1b					290,43	900,18	E
UMI 1c					240,67	715,07	E
Tot UMI 1		2528	2.422	2.422	849,76	2.547,73	
UMI 2		2473+2460	786	786	241,00	795,30	i
UMI 3		2467	900	900	240,00	756,00	H
UMI 4		2468 + 2095	804	804	151,00	483,20	F
UMI 5		2469	732	732	151,00	483,20	G
UMI 6		2470	941	941	151,00	483,20	F
UMI 7		2434	1.040	1.064	575,85	1.813,93	D
UMI 8-9		2471+2472	1.324	1.324	306,39	980,45	L
UMI 10		2466	1.087	1.153	977,00	3.126,40	M
	-	-	-	-	-	-	-
tot		-	10.036	10.126	3.643,00	11.469,41	
dati di P.P.		-	-	10.100	2.666,00	8.397,90	
diff. PP - variante 2016		-	-	26	977,00	3.071,51	
diff. pari al		-	-	0,26%	36,65%	36,57%	

Le opere di urbanizzazione risultano terminate e collaudate, considerato il fatto che la presente variante urbanistica non riguarda tali opere, si rimanda alla relativa documentazione già presentata .

Analoga valutazione riguarda le prescrizioni particolari previste dall'allegato "A" alle N.T.A. .

Gli elaborati di riferimento della presente variante, derivano dal Piano Particolareggiato approvato, dalla perizia giurata del geom. Rossi, dalla variante tipologica del 2014 e dagli elaborati della presente variante Urbanistica, il tutto secondo lo schema di seguito allegato. In rosso, gli elaborati della presente Variante Urbanistica (VU) che integrano /sostituiscono gli elaborati precedentemente presentati.

VARIANTE URBANISTICA 2016			
elab. num.	provenienza	oggetto	scala
1	VU	Relazione	-
2	VU	Norme Tecniche di Attuazione	-
3	VU	Rilievo dello stato di fatto	1:500
4	VU	Documentazione catastale	1:500
5	VU	Documentazione fotografica	1:1000
6	VU	Planivolumetrico	1:500
7	VU	Piano quotato di progetto	1:500
		Distanze dai confini	1:500
8	VU	Tipologia edilizia "i" UMI 2	1:200
9	VU	Tipologia edilizia "L" UMI 8-9	1:200
10	VU	Tipologia edilizia "M" UMI 10	1:200
11	VU	Rendering d'insieme	