

COMUNE DI SANTARCANGELO DI R. (RN)

Provincia di Rimini

PIANO DI RECUPERO AI SENSI AI SENSI DELL'ART. 12.bis commi n° 2 e 3
DEL R.U.E. VIGENTE PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
A CIVILE ABITAZIONE SITA IN SANTARCANGELO DI R. (RN) VIA ZUPPA
n° 11

UBICAZIONE: VIA ZUPPA n° 11, 47822 - SANTARCANGELO DI R. (RN)

PROPRIETA': SIG. PAOLINI ROBERTO - C.F.: PLN RRT 68P30 H294I
VIA BELLAERE - 47822 SANTARCANGELO DI R. (RN)

PROGETTAZIONE E D.L.: DOTT. ARCH. PAOLO AMATI
PROGETTAZIONE E D.L.: DOTT. ING. STEFANO COVERI

VINCOLI DERIVANTI DA DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

ELABORATO 03

DATA: LUGLIO 2021



AI **COMUNE DI SANTARCANGELO DI R.**
SPORTELLINO UNICO EDILIZIA
Piazza Ganganelli, n° 1
47822 Santarcangelo di R. (RN)

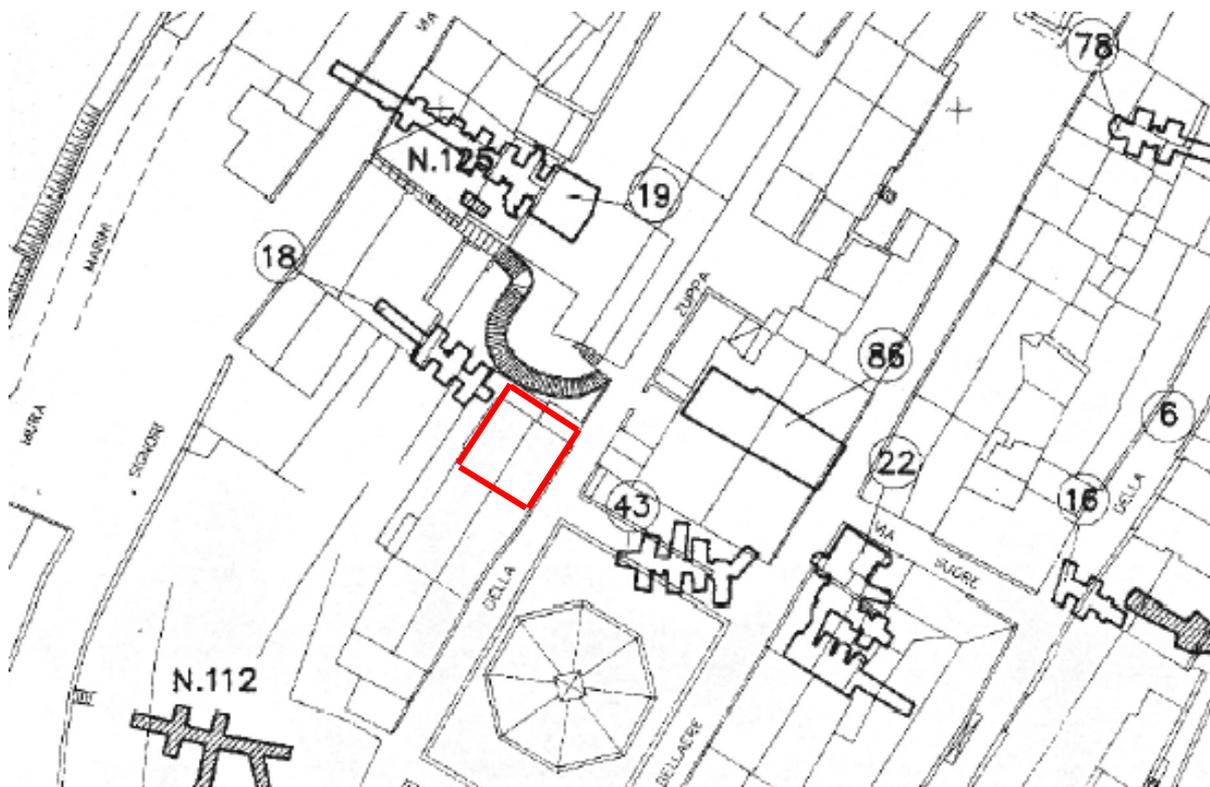
OGGETTO: ANALISI DEI VINCOLI DERIVANTI DA DISPOSIZIONI LEGISLATIVE, allegata a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12.bis commi n° 2 e 3 del R.U.E. vigente per opere di ristrutturazione edilizia ad immobile uso civile abitazione sito in Santarcangelo di Romagna (RN), Via Zuppa n° 11, in ditta PAOLINI ROBERTO, C.F.: PLN RRT 68P30 H294I.

Classificazione dell'Edificio prevista dal RUE vigente e Vincoli

Ai fini urbanistici, l'edificio in oggetto è sito all'interno del Sistema insediativo storico del comune di Santarcangelo di Romagna come definito dall'articolo 10 del RUE vigente che ne definisce le generalità.

Grotte

Dalla "Tavola 3 Centro Storico – Grotte" del RUE, della quale si riporta uno stralcio della zona di intervento, si rileva la presenza della Grotta tufacea identificata con il n° 18. Dai rilievi reperiti da atti in disponibilità dell'Amministrazione Comunale si prende atto che tale Grotta è posta ad una quota sensibilmente profonda rispetto al fabbricato.



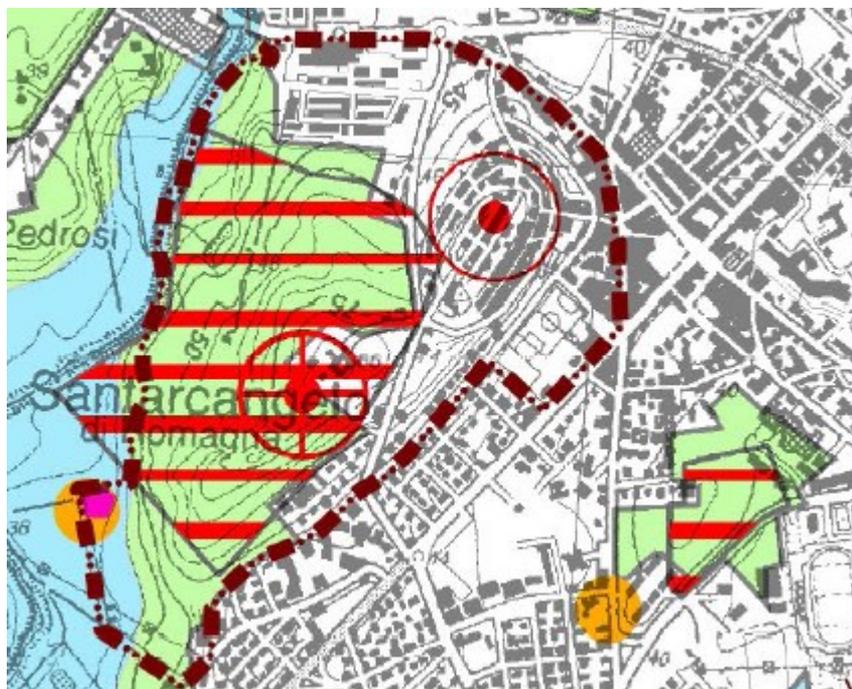
Estratto RUE Vigente – Tav. 3 - Centro Storico Grotte

Beni Paesaggistici e Culturali

La "Tav. 3 - Valorizzazione Risorse Paesaggistiche e Storiche" individua le risorse secondo gli aspetti paesaggistici e storico-culturali.

L'immobile in oggetto è collocato presso la sommità del Centro Storico di Santarcangelo che è classificato come "Punto panoramico della Bassa Collina", è quindi caratterizzato come punto di interesse lungo le vie panoramiche.

L'immobile inoltre si trova all'interno del perimetro definito di "Interesse Paesaggistico" dal D.M. 2/12/1969 col quale una porzione del Centro Storico di Santarcangelo è stata assoggettata ai vincoli di cui al Dlgs 42/2004 (ex Legge 1497/1939).



Estratto RUE Vigente – Tav. 3 - Valorizzazione Risorse Paesaggistiche e Storiche

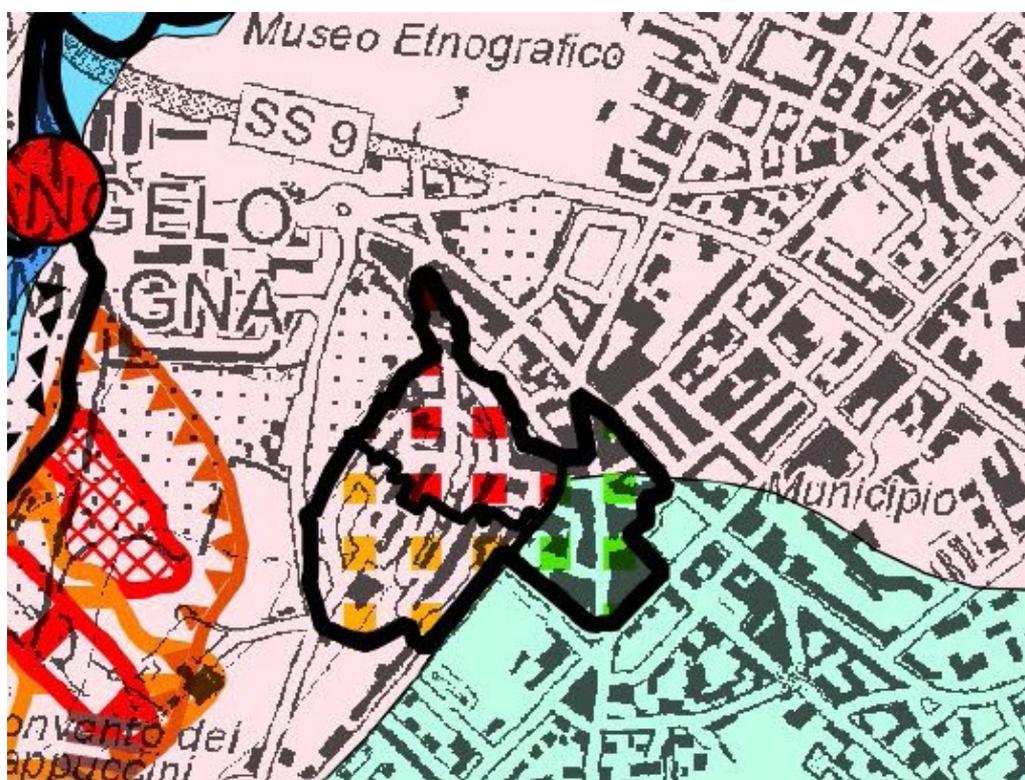
Legenda

RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO/CULTURALI

- PP.BC. Punti panoramici della bassa collina 60-200 m s.l.m
- ⊕ Punti visuali d'interesse lungo le strade panoramiche
- ⊕ Punti visuali d'interesse lungo le strade di pianura in corrispondenza di significativi cambi percettivi
- SISTEMA INSEDIATIVO RURALE
- PALEO-INDUSTRIALE (molino, fornace, opificio, stazione etc.)
- RESIDENZIALE (palazzo, casa padronale, villa etc.)
- RELIGIOSO (chiese, edicole, oratori etc.)
- MILITARE (torre, rocca, castello etc.)
- Insedimenti principali
- ▨ Aree fragili dei fiumi e dell'arenile per progressiva perdita della leggibilità nel paesaggio
- ▬ Aree Archeologiche
- ▬ fossa Viserba SX Marecchia - fossa Patara DX Marecchia
- ▬ ex ferrovie: Rimini-San Marino, Rimini-Novafeltria, Santarcangelo-Urbino
- ⋯ Beni paesaggistici

Tutele Ambientali

La "Tav. 7 - Tavola dei Vincoli Tutele Ambientali" individua i beni sotto il profilo idrogeologico e geomorfologico. L'area in oggetto è all'interno degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica ed in particolare nelle aree di ricarica indiretta della falda "ARI". Sotto il profilo degli ambiti a pericolosità geomorfologica l'edificio ricade all'interno della porzione denominata "B2 - Area urbanizzata a moderata distribuzione di cavità superficiali".



Estratto RUE Vigente – Tav. 7 - Tavola dei Vincoli Tutele Ambientali

AMBITI A VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

ARA - Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo
(art. 14.2 del PSC - art. 3.3 del PTCP)

ARD - Aree di ricarica diretta della falda
(art. 14.3 del PSC - art. 3.4 del PTCP)

ARI - Aree di ricarica indiretta della falda
(art. 14.4 del PSC - art. 3.5 del PTCP)

BI - Bacini imbriferi
(art. 14.4 del PSC - art. 3.5 del PTCP)

||||| Scarpate (art.17 c.10 del PSC - art. 4.1 c.13 del PTCP)

▭ Abitato da consolidare (art. 18 del PSC - art. 4.2 del PTCP)

▣ B1 - Area urbanizzata ad elevata concentrazione di cavità collocate su più livelli

▣ B2 - Area urbanizzata a moderata distribuzione di cavità superficiali

▣ B3 - Area urbanizzata pianeggiante con presenza di cavità

Art. 14 Zone di protezione delle acque sotterranee

14.1 Disposizioni generali (art. 3.2 PTCP)

1.(P) Nelle aree di ricarica ARA, ARD, ARI, perimetrare nella tav. 2 del PSC, è vietato l'interramento, l'interruzione e/o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

2.(P) Nelle aree di ricarica ARA non sono consentite discariche e impianti di trattamento e stoccaggio di rifiuti di qualunque tipo. Nelle aree di ricarica ARD non sono consentite discariche di qualunque tipo e impianti di trattamento e stoccaggio di rifiuti pericolosi. Nelle aree di ricarica ARI sono consentite discariche limitatamente ai rifiuti non pericolosi subordinandone la realizzazione a verifica di compatibilità idrogeologica a scala areale.

3.(P) E' vietato il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle aree ARA e nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua".

4.(P) Le attività estrattive non devono comportare rischi di contaminazione della falda e devono essere assoggettate alla definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione della attività. Non sono comunque ammessi tombinamento di invasi di cava con terreni eccedenti i limiti di qualità di cui alla colonna A del DM 471/99. Nei settori di ricarica ARA non sono ammesse nuove attività comportanti l'estrazione di materiale litoide e non ad eccezione delle fattispecie previste dell'art. 12 bis comma 2 del e norme del Piano stralcio dell'Autorità di bacino per l'assetto idrogeologico.

5.(D) Nella formazione di progetti di recupero ambientale e di eventuale riutilizzo dei bacini di ex cava potrà essere valutato il loro potenziale utilizzo come bacini di ricarica della falda e/o come bacini di accumulo della risorsa idrica

6.(P) Il potenziale utilizzo dei bacini di ex-cava per fattispecie previste dal precedente comma 5 non deve in ogni caso comportare interventi di artificializzazione e impermeabilizzazione.

14.4 ARI – Aree di ricarica indiretta della falda e BI - Bacini imbriferi (art. 3.5 PTCP)

1.(P) Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art.14.1, all'interno delle aree di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi il PSC applica disposizioni del PTCP; pertanto:

a) individua limitati interventi di nuova urbanizzazione, in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP e del PSC;

b) al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche, applica le prescrizioni di cui al precedente art. 10. Nelle Aree di ricarica indiretta (ARI) il POC e gli strumenti attuativi, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 delle norme del PTCP "Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui"

c) nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate alla urbanizzazione, nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei sparsi, valgono le disposizioni di cui al comma 7 del precedente articolo 14.2.

Art. 18 Abitato da consolidare

1.(P) Il Centro Storico del Capoluogo di Santarcangelo è soggetto alla Legge 09/07/1908 n° 445 come abitato da consolidare, la cui perimetrazione è definita dalla Delib. Cons. Reg. 8/4/81 n. 465.

2.(P) Il perimetro dell'area soggetta a detta legge è stato determinato con delibera G.R.E.R. 11/11/1997 n° 2015, ed è rappresentato nella Tavola 2 del PSC.

3.(P) All'interno di detto perimetro valgono le prescrizioni di cui agli artt. 27 e 29 del PTPR oltre che le prescrizioni generali definite nella stessa sede. Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni riportate nei commi seguenti.

4.(P) Interventi sugli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di:

— manutenzione ordinaria e straordinaria;

— restauro scientifico;

— restauro e risanamento conservativo;

— ristrutturazione edilizia;

Ad eccezione della manutenzione ordinaria tutti gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati agli obblighi di cui all'art. dell'art. 61 del DPR n°380/2001 (ex art. 2 della Legge 64/74).

5.(P) In particolare gli interventi sono articolati in relazione alla zona di appartenenza:

Zona B2

Area urbanizzata e moderata distribuzione di cavità superficiali poste quasi sempre su un solo livello, con presenza diffusa di fratturazione e fagliazione nella roccia e con scarse venute d'acqua trattandosi di un versante di testata.

Interventi ammessi:

— manutenzione ordinaria e straordinaria;

— restauro scientifico;

— restauro e risanamento conservativo;

— ristrutturazione edilizia;

— ripristino tipologico ed edilizio;

...omissis...

6.(P) Modalità di intervento sugli edifici esistenti

All'atto della presentazione dei progetti edilizi per atti abilitativi, il richiedente è tenuto a rappresentare graficamente ed alla scala adeguata cavità di qualsiasi natura (grotte, granai, pozzi, ecc.) sottostanti l'edificio oggetto della richiesta. Ad eccezione che per interventi di manutenzione ordinaria e comunque in ogni caso in cui si intervenga sulle strutture del fabbricato o ne venga cambiata la destinazione d'uso, con conseguente aumento dei carichi di esercizio, dovranno

essere predisposti specifici studi inerenti la stabilità delle cavità sottostanti estesi all'area di influenza del carico esercitato e trasmesso dall'edificio.

7.(P) Interventi sulle grotte esistenti

Gli interventi di manutenzione e/o consolidamento sulle grotte esistenti dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche del bene storico-testimoniale con uso di tecniche e materiali che non ne alterino gli aspetti tipologici e le condizioni microclimatiche interne. Interventi di "tombamento" di cavità che non rivestono alcuna importanza di tipo storico-testimoniale sono consentiti e subordinati alla verifica del reale effetto positivo sul complesso delle grotte e degli edifici soprastanti. Tali interventi sono sempre soggetti a Permesso di costruire ed al parere della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

Non è consentito ampliare le cavità esistenti o crearne di nuove.

8.(P) Scarichi e regimentazione delle acque

Non è consentito effettuare scarichi nel sottosuolo di acque nere e/o meteoriche ma è fatto obbligo dell'allacciamento alla pubblica fognatura secondo le modalità previste da apposita Ordinanza Comunale. Nel corso di lavori edili o stradali devono essere evitate infiltrazioni di acque nel sottosuolo con l'utilizzo di manti impermeabili a copertura di scavi, trincee o quant'altro.

9.(P) Aree libere

Le aree libere da fabbricati e lastricate dovranno prevedere idonei sistemi di regimentazione delle acque meteoriche da immettere nella rete fognaria. Non sono consentite impermeabilizzazioni con manto bituminoso di aree attualmente permeabili, ma dovrà essere garantita la graduale e distribuita percolazione delle acque meteoriche. Nelle zone B1, B2, B3 non è consentita la piantumazione con essenze di alto fusto o dal consistente apparato radicale.

10.(P) Uso di mezzi meccanici

Nel caso di opere di consolidamento o scavo dovranno essere usati mezzi meccanici di adeguate dimensioni (bob-cat ecc.) privilegiando il più possibile il lavoro manuale, a meno di specifiche autorizzazioni degli Uffici Tecnici Comunali.

Rischio Sismico

Il territorio del comune di Santarcangelo di Romagna è stato classificato sismico di II° categoria con Decreto Ministeriale del 23 luglio 1983 e confermato in zona 2 dalla riclassificazione sismica del territorio nazionale (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003).

Gli interventi sono quindi soggetti a quanto previsto al Capo IV (artt. 83 e seguenti) del DRP n°380/20021 e s.m.i. e alla L.R. n°19/2008 e s.m.i..

La “Tav. 8 - Tutele Storico Culturali” individua la zona tra le aree con presenza di cavità sotterranee. Rispetto a tale Vincolo valgono le considerazioni di cui al precedente punto “Grotte”



Estratto RUE Vigente – Tav. 8 - Tutele Storico Culturali

VINCOLI E RISPETTI

-  Fasce di rispetto stradale e ferroviario (art. 36 del PSC)
-  Aree di tutela art. 142 D. Lgs 42/2004 (art. 30 del PSC)
-  Aree con presenza di cavità sotterranee (art. 18 del PSC)

Art. 18 Abitato da consolidare

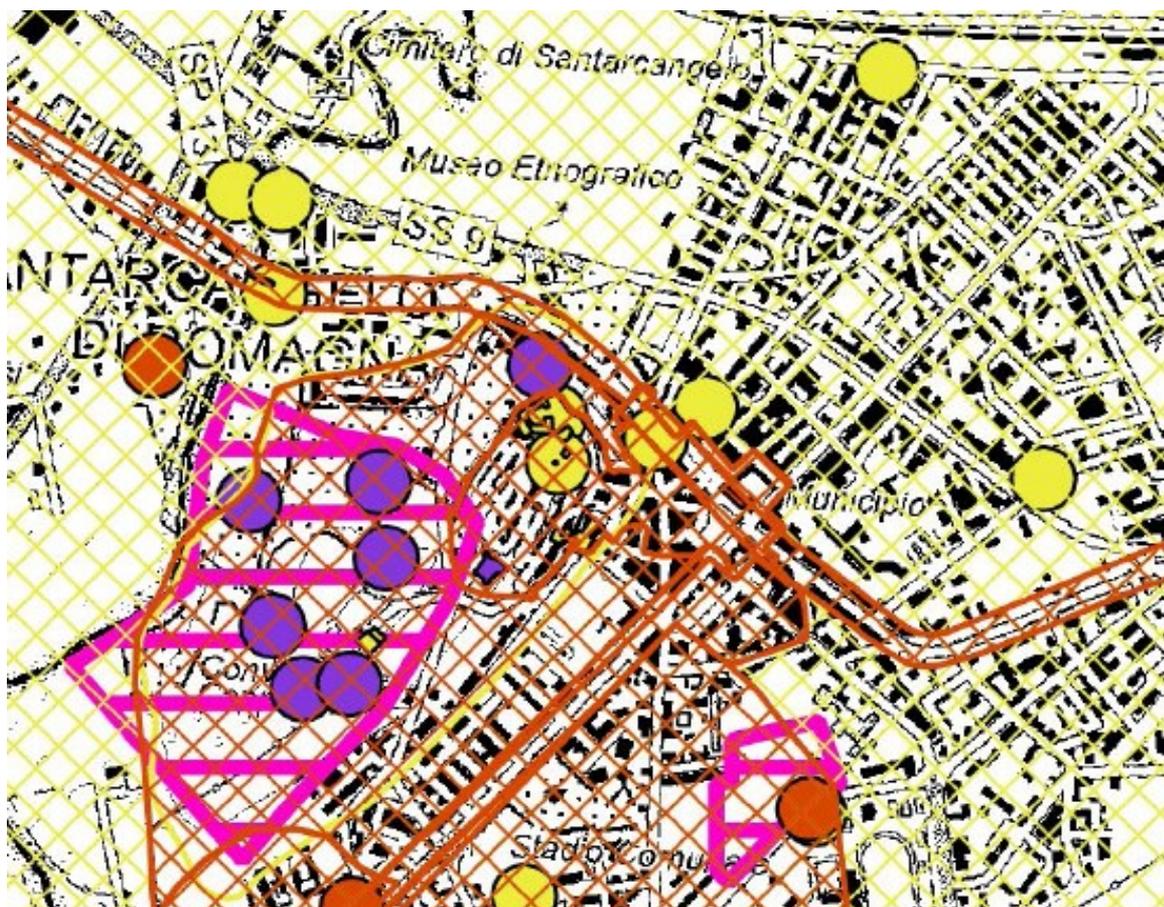
...omissis...

7.(P) Interventi sulle grotte esistenti

Gli interventi di manutenzione e/o consolidamento sulle grotte esistenti dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche del bene storico-testimoniale con uso di tecniche e materiali che non ne alterino gli aspetti tipologici e le condizioni microclimatiche interne. Interventi di “tombamento” di cavità che non rivestono alcuna importanza di tipo storico-testimoniale sono consentiti e subordinati alla verifica del reale effetto positivo sul complesso delle grotte e degli edifici soprastanti. Tali interventi sono sempre soggetti a Permesso di costruire ed al parere della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

Non è consentito ampliare le cavità esistenti o crearne di nuove.

Nella “Tav. 9 - Potenzialità Archeologica” le norme recepiscono l'individuazione effettuata dal PSC delle aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico. L'area in cui è situato l'immobile oggetto di intervento ricade in zona censita come “potenziale archeologico medio”.



Estratto RUE Vigente – Tav. 9 - Potenzialità Archeologica

Legenda

• • • Confine Comunale

□ □ Aree a vincolo archeologico

AREE A POTENZIALE ARCHEOLOGICO

▨ Alto

▨ Medio

▨ Basso

POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

■ Alto

■ Medio

■ Basso

2.B.2 TUTELA DELLE AREE DI INTERESSE STORICO E ARCHEOLOGICO

Art. 30. Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 5.5 PTCP) e siti di interesse archeologico individuati dal PSC

1 Il PSC recepisce l'individuazione effettuata dal PTCP delle aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, già rinvenuti ovvero non ancora oggetto di regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, e le aree che si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa.

2.(I) Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree di cui al primo comma, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica, ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione EmiliaRomagna. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle condizioni ed i limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del presente Piano, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità. Tali aree coincidono con "le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice" di cui all'art. 142, comma 1, lettera m del D.Lgs. 42/2004.

2. bis (P) In relazione alle aree di cui al primo comma, si richiamano integralmente le disposizioni prescrittive (P) di cui all'art. 5.5 del PTCP vigente, che devono intendersi qui recepite e trascritte.

3.(P) Negli ambiti di cui ai commi precedenti, in attesa della approvazione dei piani e progetti di cui ai precedenti commi 2 e 2.bis, si applicano le seguenti norme:

- sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
- è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza stessa;
- sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

4.(D) Le pubbliche Autorità competenti possono, in relazione a particolari necessità di salvaguardia, stabilire limitazioni al transito di mezzi motorizzati nei terreni di cui al presente articolo.

Disciplina dei siti di interesse archeologico individuati dal PSC

5.(P) Il PSC individua nelle tavole 3 zone di territorio a diversa potenzialità archeologica, entro le quali gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti al vincolo del controllo archeologico preventivo. La carta delle potenzialità archeologiche - che forma, con i relativi allegati, parte integrante del Quadro Conoscitivo del presente Piano - individua tre livelli di potenzialità del territorio: bassa, media, alta:

Bassa: Area con ipotetica presenza di stratificazione deducibile da analisi storiche, geologiche, geomorfologiche o dalla vicinanza con siti di maggiore potenzialità.

Media: Area con presumibile presenza di stratificazione archeologica per attestazioni dirette o indirette, quali fonti scritte o modelli insediativi. Area con presenza di stratificazione archeologica accertata di cui non è nota la qualità e la quantità del deposito.

Alta: Presenza di stratificazione archeologica complessa accertata di cui non è noto il grado di conservazione.

6.(P) La perimetrazione delle aree a potenzialità bassa, media e alta è riportata nella Tav. 3 del PSC. Tutto il restante territorio deve essere considerato, ai fini della tutela archeologica, come insieme di aree non conosciute archeologicamente, oppure nelle quali non è presente stratificazione archeologica perché è stato raggiunto il terreno sterile su tutta la superficie indagata a seguito di uno scavo o per motivi di carattere naturale. In caso di terreni interessati dalla presenza di depositi fossiliferi questi sono da considerarsi di interesse archeologico. Sono da escludere tutti quei fenomeni che possono aver coperto sottostanti stratificazioni antropizzate (ad esempio alluvioni, esondazione, depositi di terreno). Per queste aree valgono le leggi di tutela nazionali vigenti

7.(P) Ferme restando le norme di tutela di cui al Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004 s.m.i. e le norme di cui agli articoli 2, 3 e seguenti della Legge 109 del 25.06.2005 in merito alle opere di archeologia preventiva per quanto riguarda i lavori di interesse pubblico, tutti gli interventi di scavo riguardanti il territorio comunale di Santarcangelo sono soggetti alle prescrizioni di cui ai commi seguenti qualora ricadano in aree di interesse archeologico di cui al comma precedente

...omissis...

9.(P) Area a potenzialità archeologica media

In queste aree, prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni che prevedano operazioni di scavo anche di modesta entità, è necessario svolgere una attività di controllo archeologico preventivo. La proprietà interessata deve inviare una comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell' Emilia Romagna con allegato il progetto preliminare contenente la localizzazione dell'intervento e la descrizione delle opere di scavo e delle relative profondità completa di sezioni. In relazione all'area specifica di intervento ed alla natura dell'intervento stesso, la Soprintendenza valuterà e comunicherà le modalità di esecuzione delle indagini preventive, che possono essere di varia natura, i cui costi sono a carico della proprietà. Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà al Comune e alla proprietà le eventuali disposizioni di tutela e le eventuali successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività preliminari di cui sopra.

Con osservanza.

Santarcangelo di R. (RN), 06/07/2021

La Proprietà

I Tecnici

(ROBERTO PAOLINI)

(Dott. Arch. PAOLO AMATI)

(Dott. Ing. STEFANO COVERI)