

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)

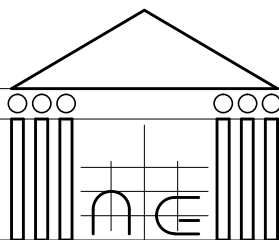
PROGETTAZIONE E D.L.: DOTT. ARCH. PAOLO AMATI
PROGETTAZIONE E D.L.: DOTT. ING. STEFANO COVERI

VALSAT (V.2)

ELABORATO 08

DATA: LUGLIO 2021

AGGIORN. AGOSTO 2021



studio

stefano coveri

ingegnere

santarcangelo di r. via don minzoni 48 tel. 0541/620513

INDICE

1 - PREMESSE

2 - OGGETTO DELLA VALSAT

3 - CONTENUTI DELLA VALSAT

4 - QUADRO CONOSCITIVO:

A) ELEMENTI DI SINTESI DEL R.U.E. E SPECIFICI DEL PIANO

B) ANALISI DEL CONTESTO URBANO E STORICO-EVOLUTIVA DEL FABBRICATO

5 - OBIETTIVI E SCELTE DEL PIANO DI RECUPERO

6 - STIMA DEGLI EFFETTI DEL PIANO E MISURE ATTE AD IMPEDIRE O A
MITIGARE EVENTUALI CONSEGUENZE NEGATIVE

7 - AMMISSIBILITA' DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

8 - ANALISI SINTETICA SUOLO-SOTTOSUOLO

1 - PREMESSE

La **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, introdotta dalla direttiva europea n. 42/2001 e recepita a livello nazionale con il decreto legislativo 152/2006, è il procedimento amministrativo preventivo, volto ad assicurare che nella formazione e approvazione di un piano o programma, siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'ambiente che è prevedibile deriveranno dall'attuazione dello stesso, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

In Regione Emilia - Romagna per i Piani urbanistici e territoriali si applica la L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che, in continuità con la L.R. 20/2000, prevede l'integrazione nella **Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT)** degli aspetti ambientali (VAS) con gli aspetti territoriali.

La ValSAT è un procedimento che accompagna l'elaborazione del Piano/Programma, divenendone quindi parte integrante e complementare al fine di:

- contribuire al perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale;
- individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che le azioni previste nel Piano potrebbe avere sull'ambiente, sulla salute umana, sul patrimonio culturale e paesaggistico;
- considerare e valutare le ragionevoli alternative che possono adottarsi in virtù degli obiettivi di sostenibilità ambientale, dell'ambito territoriale del Piano e dei possibili impatti;
- assicurare il monitoraggio del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e il controllo degli impatti.

La ValSAT costituisce parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione dei Piani/Programmi.

2 - OGGETTO DELLA VALSAT

La presente ValSAT è relativa al Piano di Recupero che viene redatto in attuazione dell'art. 12.bis commi 2 e 3 del RUE vigente col quale si intende realizzare la Ristrutturazione Edilizia di un fabbricato residenziale sito nel Centro Storico di Santarcangelo di Romagna (RN) in via Zuppa n°11 di proprietà del sig. Paolini Roberto; il Piano di Recupero si rende necessario per poter operare con una categoria di intervento non prevista dalle Norme Tecniche del vigente RUE, ma giustificata dalle analisi storiche e tipologiche eseguite sugli immobili.

3 - CONTENUTI DELLA VALSAT

La ValSAT, in conformità alle disposizioni normative, si sviluppa secondo i seguenti contenuti:

- analisi dello stato di fatto attraverso la definizione di un quadro conoscitivo, dello stato e delle tendenze evolutive dei sistemi naturali e antropici nell'ambito di attuazione del Piano;
- definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, territoriale e sociale, di salubrità e sicurezza, di qualificazione paesaggistica e di protezione ambientale relativi al Piano;
- individuazione degli effetti del piano sul territorio e l'ambiente prodotti dal Piano;
- individuazione delle misure atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte di piano ritenute comunque preferibili;
- valutazione di sostenibilità in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale dei contenuti del Piano;
- monitoraggio degli effetti del piano, con riferimento agli obiettivi ivi definiti ed ai risultati prestazionali attesi.

4 - QUADRO CONOSCITIVO:

A) ELEMENTI DI SINTESI DEL R.U.E. E SPECIFICI DEL PIANO

In riferimento al presente Piano di Recupero si riportano in sintesi gli elementi del quadro conoscitivo come espressi nella ValSAT del RUE vigente della quale si estraggono gli elementi pertinenti il Piano in oggetto:

2.2.1 IL SISTEMA INSEDIATIVO TERRITORIALE

Il comune di Santarcangelo di Romagna è classificato dal PTCP come centro intermedio vallivo.

(....)

Per quanto riguarda la struttura storica del territorio, Santarcangelo di Romagna si caratterizza, oltre che per l'elevato grado di conservazione dell'insediamento antico urbano, anche per la diffusione capillare dell'insediamento nel territorio rurale.

Lo sviluppo storico dell'insediamento urbano, in prossimità del centro storico è stato determinato dall'attrattività della zona tra la via Emilia e la Ferrovia a partire dalla realizzazione del nuovo viale di collegamento con la stazione e della deviazione della Strada statale.

Sono presenti 98 beni di valore storico architettonico, perlopiù concentrati nel Centro Storico di Santarcangelo, e 183 beni storici di interesse testimoniale diffusi sul territorio, tra cui numerosi complessi-edifici rurali suddivisi in varie tipologie.

2.2.2 PATRIMONIO ABITATIVO E ATTIVITÀ EDILIZIA

In base ai dati del Censimento 2001, a Santarcangelo di Romagna il patrimonio abitativo ammonta a 7.527 alloggi.

Le abitazioni occupate da residenti sono 6.995, pari a quasi il 93% del totale, mentre quelle censite come "abitazioni non occupate" sono solo 493, il 6,5% del patrimonio abitativo.

Tale valore è tra i più alti in tutta la provincia.

(....)

La lettura dei dati relativi all'attività edilizia, dal 1991 al 2001 (fonte:Censimento Istat), evidenzia come a Santarcangelo si sia registrato il più alto incremento di abitazioni edificate, nel decennio considerato, tra i comuni dell'entroterra (1.159 nuove residenze, il che significa un incremento del 15,4% del proprio patrimonio edilizio abitativo); è il quarto valore più alto in assoluto dopo il capoluogo, Riccione e Bellaria.

Se poi si incrociano i dati relativi alla dinamica di crescita della popolazione residente con quelli di crescita delle abitazioni si evince come negli ultimi 40 anni le abitazioni siano cresciute in numero più che proporzionale rispetto ai residenti. Infatti, tra il 1971 e il 2001, a fronte di un aumento di 4.235 residenti, sono state costruite 5.610 abitazioni; addirittura nel decennio successivo il rapporto è diventato quasi di 2 a 1, cioè 2 nuove abitazioni per ciascun residente.

(....)

Per quanto riguarda le trasformazioni più recenti del sistema insediativo è opportuno precisare che a Santarcangelo si registra un'attività edilizia residenziale leggermente superiore a quella media provinciale: nel periodo 2000-2005 le abitazioni progettate sono state 841, l'11,2% di quelle esistenti al 2001 (in provincia l'attività nel periodo considerato è stata pari al 10,4%)."

(....)

A fronte di questi elementi di analisi va fatto presente che le ultime politiche regionali riguardo lo sviluppo urbano hanno come obiettivo un livello di "consumo zero" del territorio, privilegiando quindi allo stesso tempo i processi di rigenerazione urbana nell'ambito del quale ben si inserisce il presente Piano di Recupero.

2.2.4 IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI: SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE - LIVELLO DI DOTAZIONE DEI SERVIZI

In merito al livello di dotazione di servizi Santarcangelo di Romagna è classificato dal PTCP come centro di livello elevato, con forte caratterizzazione produttiva. Infatti possiede un'alta dotazione di servizi culturali-ricreativi, socio/sanitari (a Santarcangelo è ubicato uno dei quattro presidi ospedalieri della Provincia), una media dotazione di servizi economici e turistici, mentre è privo di servizi amministrativi sovralocali.

(....)

2.2.11 IL SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE

LA PRESSIONE ANTROPICA

Santarcangelo di Romagna ha una densità abitativa di 451 abitanti per kmq, valore tra i più elevati tra i comuni dell'entroterra. Anche se non si può prendere a riferimento la densità della popolazione quale indicatore per la determinazione della qualità del territorio, il dato sopra richiamato ben riesce a rappresentare il carico antropico/insediativo che grava sulle risorse naturalistiche, ambientali e paesaggistiche presenti.

(....)

RISCHIO SISMICO

Il Comune di Santarcangelo di Romagna, come tutti i comuni della Provincia di Rimini, è stato classificato sismico di II categoria con Decreto Ministeriale del 23 luglio 1983 e confermato in zona 2 dalla recente riclassificazione sismica del territorio nazionale (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003). Considerando il contesto urbanistico e delle attività socioeconomiche, l'intero territorio provinciale è esposto ad un elevato rischio sismico.

(....)

L'immobile è quindi soggetto al Capo IV (artt. 83 e seguenti) del DRP n°380/20021 e s.m.i.

ABITATO DA CONSOLIDARE

Sotto il profilo degli ambiti a pericolosità geomorfologica l'edificio ricade all'interno dell'Abitato da Consolidare nella porzione denominata "B2 – Area urbanizzata a moderata distribuzione di cavità superficiali", è quindi assoggettato all'art.61 del DRP n°380/20021 e s.m.i e all'art. 11 della L.R. n°19/2008 e s.m.i., nonché le prescrizioni generali di cui agli artt.27 e 29 del PTPR.

Si dovranno poi rispettare le prescrizioni di cui all'art. 18 del PSC vigente e specificatamente i seguenti commi:

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 alle procedure regionali riguardanti l'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;*

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.

INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Santarcangelo di Romagna rientra nell'agglomerato: zona del territorio provinciale riconosciuto come area a maggior rischio di insorgenza di episodi acuti. Dalle indagini effettuate nel territorio provinciale emerge come siamo in presenza di un'area del territorio dove uno o più inquinanti (Materiale Particolato e Ozono) comportano il rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme, anche se, per alcune criticità, si rileva una condizione migliore rispetto al resto dell'agglomerato.

Al riguardo, l'area in oggetto è posta in sommità al Centro Storico dove la qualità dell'aria è particolarmente buona sia grazie alla limitata presenza di traffico veicolare dovuta in parte alle caratteristiche intrinseche dell'antico abitato ed in parte alle scelte dell'Amministrazione di stabilire tale area come Zona a Traffico Limitato, sia per l'assenza di insediamenti produttivi.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Il comune è attraversato dalle linee elettriche ENEL a 132 kV n. 185, Santarcangelo-Rimini nord, di complessivi 4,3 km, n.778, Santarcangelo-S.Martino, che si sviluppa per 7,6 km, e dalla linea n. 779 Santarcangelo-Unicem, di 4,0 km.

L'area in oggetto non è interessata dal passaggio di linee elettriche che possano produrre inquinamento elettro-magnetico.

Nello specifico il presente Piano di Recupero riguarda esclusivamente un fabbricato e la sua corte inseriti in continuità con altri fabbricati in linea lungo la via della Zuppa una delle tre vie costituenti il nucleo più antico del Centro Storico di Santarcangelo.

Questa porzione di abitato è caratterizzata da abitazioni di piccola e media dimensione, perlopiù in serie, allineate sui fronti di piccole stradine urbane costituenti un tessuto ad anello con trame trasversali; il livello di urbanizzazione che si è consolidato a partire dal XI° secolo ad oggi è consolidato e tutelato in primo luogo dalle Norme del RUE; alle abitazioni si alternano alcuni "vuoti" costituiti dalle corti o dalle abitazioni crollate definendo un contesto di interesse paesaggistico con viste e vedute di "Interesse Paesaggistico" tutelate dal Dlgs 42/2004 (ex Legge 1497/1939) in seguito alle disposizioni del D.M. 2/12/1969 col quale una porzione del Centro Storico di Santarcangelo è stata assoggettata a tale tutela.

La Relazione allegata al Piano di Recupero descrive meglio il contesto urbano e l'analisi storica riguardante il fabbricato oggetto del Piano.

B) ANALISI STORICO - EVOLUTIVA DEL FABBRICATO

L'edificio si colloca alla sommità del colle nell'area più antica del centro storico caratterizzata da un tessuto di piccole abitazioni ordinate sui fronti delle stradine.

Anch'esso infatti si presenta con un lato fronte strada, in serie ad un fabbricato di simili caratteristiche, con una corte sul lato opposto in parte pavimentata ed in parte organizzata con orti e giardini terrazzati che assecondano la pendenza del colle.

Si tratta di un tessuto consolidatosi tra il 1100 ed il 1400 come ambito funzionale alla fortificazione della Rocca Malatestiana che si trova nelle immediate vicinanze.

Dal punto di vista storico e paesaggistico è di interesse anche la presenza del vicino Serbatoio dell'Acquedotto degli inizi del 1900 che assieme alle altre costruzioni di rilievo (Campanone nuovo, Convento delle Monache, ...) definisce lo sky-line e le caratteristiche di valore paesaggistico del Centro Storico di Santarcangelo di Romagna riconosciute con D.M. 02/12/1969; tali valenze sono integrate anche dalle costruzioni di "tessuto" caratteristiche del colle, tessuto del quale fa parte anche il fabbricato in oggetto.

Le origini del fabbricato non sono note, ma di certo come sempre avvenuto in questi ambiti, si sono succeduti nel tempo interventi di trasformazione, demolizioni ed ampliamenti che nel nostro caso sembrano aver rispettato le caratteristiche di tessuto predette.

Le prime testimonianze dell'edificio si hanno nel cosiddetto "Catasto Gregoriano" risalente all'anno 1831 nel quale figura solo una parte dell'immobile oggi presente (vedi foto allegata alla relazione Tecnica).

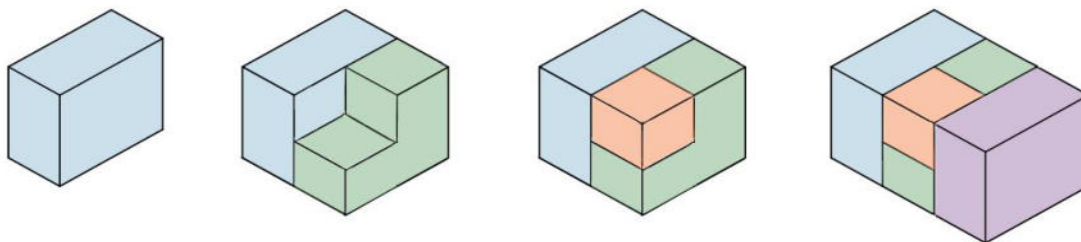
La consistenza dell'edificio rimane la medesima anche nella successiva planimetria del 1871 e nella cartografia catastale aggiornata all'anno 1884.

Confrontando la planimetria del 1884 con quella successiva risalente al 1913 si nota una diversa conformazione planimetrica dell'immobile con un ampliamento ad "L" sul retro realizzato tra fine '800 e inizio '900; dai rilievi e ritrovamenti di cui si parlerà in seguito probabilmente in tale circostanza veniva realizzato anche una porzione di piano interrato sul fronte strada.

Nel 1964 è stata rilasciata una licenza edilizia per realizzare l'ampliamento che ha portato l'immobile nella sua configurazione attuale. Va fatto però presente che lo stato di fatto allegato al titolo edilizio riportava un fabbricato a pianta pressoché quadrata, col fronte strada ampliato rispetto alla situazione documentata nel 1913. Tali opere risalgono presumibilmente al periodo tra le 2 guerre.

Le immagini e la documentazione sopra citata sono inserite nella Relazione Tecnica facente parte del presente Piano di Recupero.

A chiarimento di quanto sopra esposto si riporta lo schema evolutivo precedentemente descritto derivante dall'analisi storica eseguita.

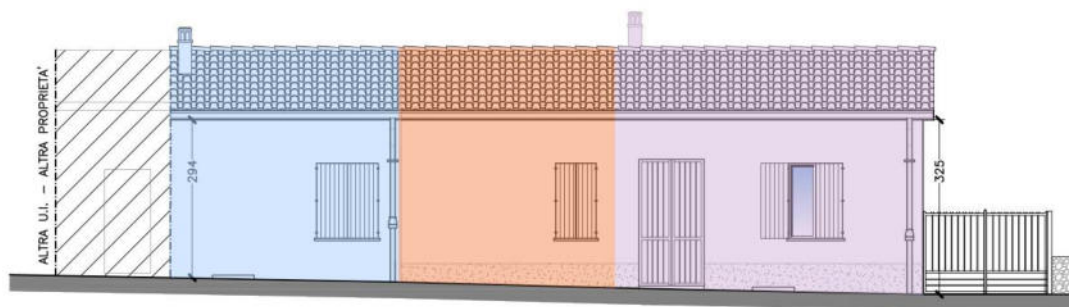


Nucleo antico presente nel 1831

Ampliamento fine '800 - inizi '900

Intervento risalente agli anni '30

Ampliamento autorizzato nel 1964



FRONTE SU VIA ZUPPA

STATO DI FATTO

- A ■ Parte di edificio risalente a prima dell'800
- C ■ Parte di edificio risalente al 1930
- D ■ Parte di edificio ampliata nel 1964



PROSPETTO RETRO

STATO DI FATTO

- A ■ Parte di edificio risalente a prima dell'800
- B ■ Parte di edificio modificata e ricostruita fine 800/inizi 900
- D ■ Parte di edificio ampliata nel 1964

Il fabbricato quindi è scomponibile in nuclei risalenti ad epoche diverse, riconoscibili anche nella diversità dei materiali utilizzati.

Al fine di individuare in maniera più chiara le trasformazioni dell'immobile sono state eseguite alcune indagini esplorative, ed in particolare si sono esaminate le pareti esterne ed i solai (vedi allegato 4 - doc. fotografica dei sondaggi).

Nel prospetto prospiciente la corte, analizzando la parte originaria dell'edificio, questa si presenta con una distribuzione delle aperture abbastanza disarticolata e casuale. Indagando tale prospetto si è notato come la porta-finestra posta nella camera da letto piano terra (**rif.to foto 14-15-16**) avesse dimensioni originarie diverse rispetto a quelle oggi visibili, in quanto negli anni '60 è stata inserita l'avvolgibile a rullo sotto l'architrave ligneo originario. Eseguendo alcuni sondaggi sull'architrave si sono ritrovati anche gli sguinci dell'apertura originaria più larga dell'attuale.

L'analisi di questo ritrovamento ha innescato la necessità di un approfondimento anche sulle altre aperture del nucleo originario, al fine di conoscerne l'esatta consistenza, unitamente all'eventuale ricerca di aperture murate nel tempo.

Si è così notata la presenza a livello del piano seminterrato, nel locale sgombero, di alcune tracce di aperture tamponate adiacenti alla porta d'accesso al vano sgombero (**rif.to foto 17-18-19-20-21**); in particolare, eseguendo un saggio orizzontale sull'intonaco a livello dell'architrave, si è notato come questa abbia un architrave in cemento di epoca recente. Approfondendo le indagini per tutta la lunghezza della parete, è emersa l'architrave di un'antica apertura tamponata posta esattamente in linea con la porta-finestra al piano superiore (**rif.to foto 17-18-19-20-21**).

Proseguendo l'analisi sull'apertura nel ripostiglio al piano seminterrato, dai sondaggi effettuati nell'intorno della stessa, dimostrano che si trova nella sua posizione originaria.

Accanto ad essa si trova il piccolo finestrino aperto sicuramente durante i lavori degli anni '60 contestualmente alla creazione del piccolo bagno (**rif.to foto 22-23**).

Alla luce di quanto emerso nel nucleo originario, con le aperture incolonnate tamponate o ristrette nel tempo, anche nella porzione centrale dell'immobile si è deciso di indagare la zona circostante il cassettoni. Si sono così ritrovate tracce dell'antico architrave di legno posizionato ad una quota più bassa e che delinea la posizione della vecchia apertura originaria incolonnata a quella sottostante. Questo evidenzia il fatto che la finestra esistente posta nella camera al piano terra sia ascrivibile all'intervento anni '60 (**rif.to foto 24-25-26-27**).

Dalle analisi effettuate sulla facciata ed evidenziate nella documentazione soprastante, sono emersi in maniera molto chiara la sovrapposizione e la diversità dei materiali utilizzati, come le diverse riprese di intonaco, in parte a base di cemento, in parte a base di calce evidenziando le diverse epoche di intervento alla luce della ricostruzione storica sopra descritta.

Infine, avendo notato la presenza di un'apertura tamponata (**rif.to foto 30-31-32**) al piano seminterrato su un muro interno affacciato su una porzione di interrato "mancante" rispetto alla regolarità del piano terra, è stata effettuata una breccia nel tamponamento ed è stata rilevata la presenza di macerie, quindi si è indagato anche il solaio della zona pranzo al piano terra (**rif.to foto**

28-29) scoprendo che il vano sottostante effettivamente risulta riempito con materiale di risulta da demolizioni; ciò porta ad affermare che tale vano al piano interrato fosse presente e coevo con la parte fuori terra realizzata tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 con funzioni di cantina; d'altra parte la presenza del vano si giustifica ampiamente col fatto che il profilo originario del colle era più basso dell'attuale piano di giacenza della via Zuppa, quindi in ogni caso sarebbe stata necessaria la presenza di un muro di contenimento e quindi di un vano interrato. Le indagini ed i ritrovamenti hanno rafforzato la ricostruzione dell'evoluzione del fabbricato sopra esposta.

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile si ritiene che non vi siano particolari elementi di pregio, anzi le predette trasformazioni, soprattutto quelle degli anni '60, hanno introdotto elementi incongrui con le caratteristiche del Centro Storico; ciò giustifica ulteriormente l'ipotesi di intervento mediante "Ristrutturazione Edilizia" come meglio descritto di seguito.

5 - OBIETTIVI E SCELTE DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero definisce le modalità di intervento per la Ristrutturazione del fabbricato e la valorizzazione della corte nel rispetto dei criteri di tutela e valorizzazione del Centro Storico e sostanzialmente delle Norme Tecniche del R.U.E. vigente, ma utilizzando una categoria di intervento diversa da quella prescritta attualmente dal R.U.E.; tale scelta oltretutto essere ampiamente giustificata negli elaborati del Piano di Recupero, porta ad un organismo edilizio che meglio soddisfa i principi e gli obiettivi dello stesso R.U.E..

Gli obiettivi e le finalità del Piano si ispirano e rispettano i criteri generali della pianificazione urbanistica del Centro Storico di Santarcangelo nel quale si trova il fabbricato in oggetto, quali:

- la conservazione dei caratteri tipologici e storico-architettonici degli edifici;
- il mantenimento e rafforzamento della vitalità del centro storico;
- la salvaguardia degli usi residenziali, artigianali, di commercio di vicinato.

Accanto a questi si vuole promuovere un intervento di recupero filologico del fabbricato, che da una parte conservi gli elementi caratteristici del tessuto urbano di interesse storico-testimoniale e dall'altro adegui l'immobile alle attuali esigenze di vivibilità degli spazi, attuando al contempo miglioramenti sia sotto il profilo igienico-sanitario, strutturale ed energetico.

Attraverso il Piano non si hanno modifiche dell'impianto urbano, della viabilità, e più in generale del contesto antropizzato, se non il riuso di un fabbricato che, ristrutturato, porti ad un organismo edilizio adeguato alle attuali normative in ordine igienico-sanitario, strutturali anche nei confronti del rischio sismico, di sicurezza impiantistiche e di risparmio energetico, infine sarà possibile

operare al fine di tutelare e valorizzare l'ambito paesaggistico tutelato attraverso una serie di interventi di riordino delle facciate e realizzazione di particolari architettonici armonici con il contesto nel rispetto di quanto previsto dalle specifiche Norme Tecniche del RUE.

6 - STIMA DEGLI EFFETTI DEL PIANO E MISURE ATTE AD IMPEDIRE O A MITIGARE EVENTUALI CONSEGUENZE NEGATIVE

Considerate le caratteristiche del Piano di Recupero che presenta un impatto molto limitato sul territorio e sull'ambiente, facendo comunque riferimento a quanto riportato nel corrispondente capitolo della ValSat del RUE vigente si può affermare che non ci sono effetti negativi del Piano in termini di sostenibilità ambientale e territoriale, pertanto si ritiene non si debbano prevedere corrispondenti misure di mitigazione e compensative specifiche del presente Piano, che non siano già previste nella ValSat del RUE vigente e che si attuano attraverso gli oneri concessori che saranno a carico degli interventi attuativi del Piano.

7 - AMMISSIBILITA' DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

Il presente Piano di Recupero è redatto in conformità all'art. 12bis del RUE vigente in quanto le indagini, le analisi e le considerazioni sopra esposte, fatte secondo quanto previsto al comma 2 dell'art.12bis del RUE vigente, hanno portato alla convinzione che la classificazione attualmente prevista dal RUE per l'immobile in oggetto e quindi le categorie di intervento non siano le più appropriate per il raggiungimento degli obiettivi del RUE stesso, meglio perseguibili con la categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia" non prevista dal RUE Vigente.

Quindi si è applicato quanto previsto al comma 3 dell'art. 12bis al fine di applicare una diversa categoria di intervento per i lavori di recupero del fabbricato in oggetto, chiedendo il preventivo parere tecnico agli uffici comunali ed il parere della Giunta Comunale, ottenendo quindi l'accoglimento della proposta alle condizioni che sono state recepite dal presente Piano di Recupero.

In riferimento agli obiettivi ed alle specifiche Norme sopra riportate, in particolare all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, in base all'analisi del Progetto e del Contesto, l'intervento previsto di Ristrutturazione Edilizia si ritiene pienamente ammissibile e compatibile alle condizioni sopra chiaramente riportate e riportate nella Relazione sui Vincoli allegata al presente Piano di Recupero.

In particolare si fa presente che :

- la categoria di intervento "Ristrutturazione Edilizia" è ammissibile ai sensi dell'art. 18 del PSC nella zona in oggetto classificata B.2;

- l'area in oggetto è interessata solo marginalmente dalla presenza di una Grotta (grotta censita col n°18) che si trova nell'angolo settentrionale del cortile (area in cui non sono previsti interventi) con accesso dal fabbricato privato posto nella sottostante via dei Signori; si fa presente che la sommità di tale Grotta è ad una profondità di circa m. 7,00 dal piano del cortile, distanza che si ritiene di sicurezza rispetto alle attività ordinarie, non essendone previste di straordinarie; considerata la natura dei lavori previsti sul fabbricato e la posizione della Grotta rispetto al fabbricato, tali lavori non comporteranno alcun rischio sulla stabilità della Grotta;
- non è prevista la piantumazione di alberi di alto fusto e di consistente apparato radicale, saranno solo messe a dimora siepi sul bordo del cortile mentre è previsto lo spostamento di due olivi in una posizione che non interferisce con la Grotta sottostante;
- le superfici lastricate della corte sarà provvista di un sistema di regimazione delle acque meteoriche che saranno immesse in rete fognaria;
- non saranno eseguite impermeabilizzazioni con manto bituminoso di aree attualmente permeabili e sarà mantenuto il rapporto di permeabilità favorendo la graduale e distribuita percolazione delle acque meteoriche; nella parte più bassa del cortile sarà posta una canalina di raccolta delle acque meteoriche in modo da evitare infiltrazioni nella Grotta sottostante;
- le opere di scavo ed edili saranno possibilmente eseguite a mano, in alternativa saranno eseguite con bob-cat e mezzi di piccole dimensioni.

8 - ANALISI SINTETICA SUOLO-SOTTOSUOLO

L'area di intervento si trova alla sommità del lato settentrionale del colle Giove dal quale parte un versante caratterizzato da terrazzamenti artificiali eseguiti in epoca storica avente pendenza media di circa 40% ; nonostante tale caratteristica apparentemente preoccupante, il versante presenta una buona stabilità dovuta alla disposizione a reggi-poggio della stratificazione geolitologica costituita da Arenarie e Sabbie da medie a finissime debolmente cementate (il cosiddetto "tufo") definite come "Sabbie di Imola" costituite in strati spessi e molto spessi, mal definiti, frequentemente amalgamati fra loro, con livelli di ghiaia contenente abbondanti ciottoli silicei; l'origine di tale stratificazione è a chiusura del ciclo regressivo pleistocenico marino (55 metri circa).

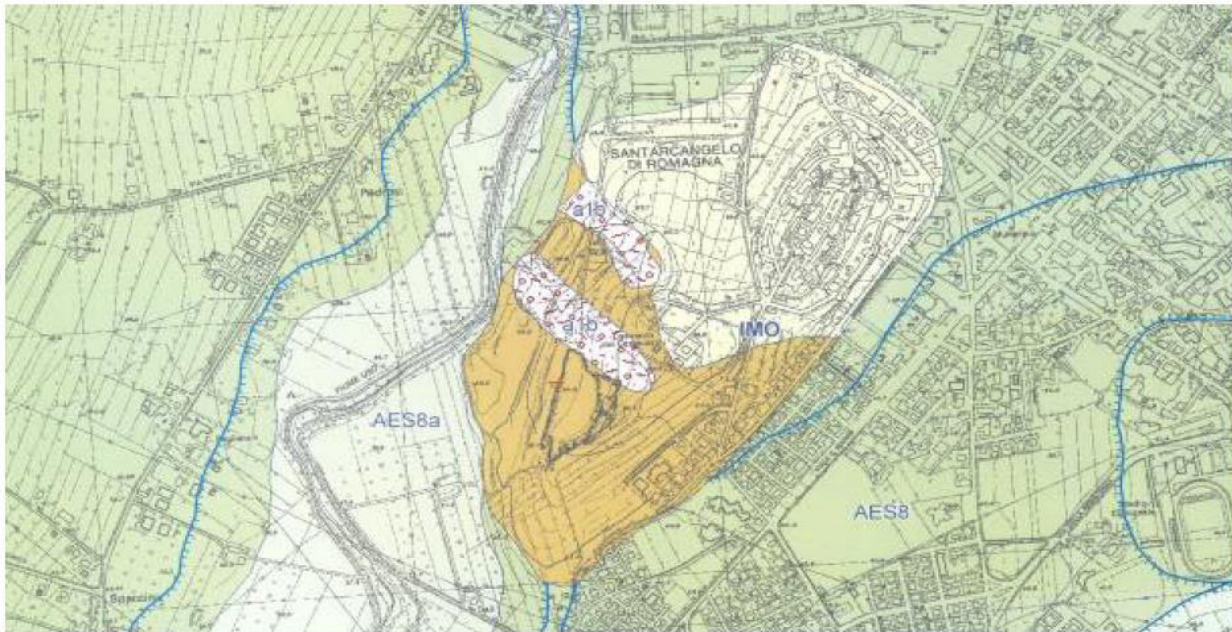


Fig. 17. Stralcio della carta geologica scala 1:10.000 Regione Emilia-Romagna, sezione 256100 "Santaracangelo".

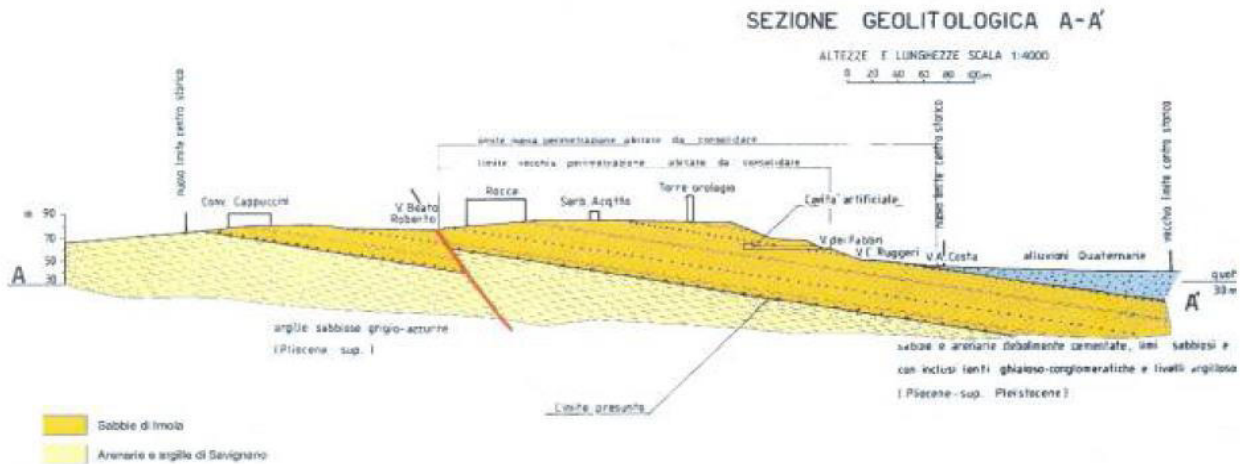


Fig. 18. Sezione geologica del Colle Giove, orientata in direzione SO – NE. (Tratta da M. Zaghini relazione geologica per il PRG anno 1990).

Il Piano di Recupero ed il Progetto architettonico prevedono la sistemazione esterna con il rifacimento delle parti pavimentate che saranno poste ad un piano leggermente più basso ed un modesto riassetto della parte a verde, senza alterazioni sostanziali dei terrazzamenti e del rapporto tra suolo e sottosuolo.

Santaracangelo di R. (RN), 25/08/2021

La Proprietà
(ROBERTO PAOLINI)

Il Tecnico
Dott. Ing. STEFANO COVERI)

Il Tecnico
(Dott. Arch. PAOLO AMATI)