

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
FRAZIONE DI SANTA GIUSTINA

VARIANTE PUA PESARESI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



RELAZIONE DI PROGETTO

La variante di cui alla presente relazione riguarda un appezzamento di terreno posto al limite del centro abitato di Santa Giustina, in comune di Santarcangelo, compreso fra questo e la vasca di laminazione di recente realizzazione.

L'area di intervento prevista nella presente variante comprende:

C2833, omparto di intervento AN.A.3, distinto al c.t. del comune di Santarcangelo, al foglio 12 con le partt. 2679, 2680, 517, con superficie complessiva di mq. 6.648.

Area extra comparto, che sarà destinata dalla presente variante a viabilità e parcheggi, avente la superficie di mq. 1.587 (part. 2681 e parte della part. 2678).

Area già oggetto di precedente permesso di costruire per la realizzazione di vasca di laminazione (opera già realizzata ed in corso di collaudo) con una superficie complessiva di mq 18.450, composta dalle partt. 2833, 177, 2835, 2837, 2838.

In totale l'area di intervento avrà una superficie pari a mq. 26.685

L'area di intervento in narrativa, è più precisamente collocata:

- ad est a ridosso dell'esistente centro abitato
- a nord a ridosso della ferrovia Bologna-Ancona
- ad ovest a confine della recente vasca di laminazione/verde pubblico
- a sud in prossimità della vicina via Emilia

Si precisa che il fabbricato più vicino alla ferrovia dista da questa m. 58 ed è schermato da un'area verde piantumata, mentre il più prossimo alla via Emilia dista m. 60

Tutti gli altri fabbricati sono a maggiore distanza da queste due infrastrutture.

Il progetto ha avuto cura di prevedere pareti cieche verso le due fonti di rumore sopra indicate, disponendo le aperture verso la zona residenziale esistente e soprattutto verso il verde che separa la nostra zona dalla più lontana area artigianale.

La presente variante si è preoccupata di risolvere l'antico problema dell'accesso e della viabilità della vicina frazione di Santa Giustina, prevedendo il collegamento tra queste e la nuova strada di lottizzazione mediante il prolungamento delle vie Caduti di guerra e via Baldini, che sin'ora erano a fondo cieco.

E' prevista inoltre la realizzazione di un capace parcheggio in ampliamento a quello già esistente su via Caduti di Guerra

Il progetto di variante di che trattasi, a totale destinazione residenziale, prevede in totale quanto segue:

- Superficie di intervento territoriale (per il solo ambito residenziale) mq. 6.648
- Superficie territoriale complessiva mq. 26.685
- Superficie fondiaria (lotti) mq.4.100
- Superficie utile prevista mq. 2.483
- Superficie strade mq. 2.214
- Superficie parcheggi mq. 1.160
- Superficie marciapiedi mq. 564,50
- Superficie verde pubblico (vasca di laminazione) mq. 17.309
- Superficie verde pubblico aggiunto all'interno dell'ambito mq 238

Esecuzione dei seguenti sottoservizi:

- fognatura
- acquedotto
- distribuzione energia elettrica
- gas
- telecom
- fibra
- segnaletica verticale ed orizzontale

TIPOLOGIE EDILIZIE IPOTIZZATE DAL PRESENTE PROGETTO

Cinque edifici condominiali suddivisi in tre lotti così composti

- Primo lotto con due edifici
 - edificio A a due piani più mansarda con due alloggi per ogni piano per complessive 4 UU.AA. (totale SU mq 371 – SUE mq 437,75))
 - edificio B a due piani con due alloggi a piano per complessive 4 UU.AA. (totale SU mq 371 – SUE mq 437,75))
- Secondo lotto con un edificio a tre piani avente cinque alloggi a piano per complessive 15 UU.AA. (totale SU mq 999 – SUE mq 1.290)
- Terzo lotto con due edifici
 - edificio A1 a due piani più mansarda con due alloggi per ogni piano per complessive 4 UU.AA (totale SU mq 371 – SUE mq 437,75))
 - edificio B1 a due piani con due alloggi a piano per complessive 4 UU.AA (totale SU mq 371 – SUE mq 437,75))

I box sono tutti realizzati in interrato

Si prevedono quindi n. 31 unità abitative per un totale di mq. 2.483 di S.U. e mq 3.041,20 di SUE e un totale conseguente di 81 abitanti insediabili (1/30mq)

Rispetto al PUA precedente, ancora in essere sino al 16/10/2024, è prevista una maggior superficie utile, prevista dal Piano Operativo Comunale, pari a mq 920, nonché mq. 1.587 di terreno in ampliamento al vecchio ambito per la realizzazione di strade e parcheggi in extra comparto per la razionalizzazione della viabilità di tutta la frazione di Santa Giustina

NORMATIVE URBANISTICHE E VINCOLI

Le normative ed i vincoli vigenti sull'area in oggetto sono esaustivamente riportati sulla TAVOLA n.2 allegata alla presente variante

ELENCO ELABORATI

Il progetto in narrativa, oltre alla presente relazione, si compone dei seguenti elaborati:

TAVOLE

- 1- RILIEVO
- 2- TAVOLA DEI VINCOLI
- 3- PLANIMETRIA GENERALE
- 4- VERIFICHE E DOTAZIONI
- 5- INGOMBRI E DEROGHE
- 6- STRADE PERCORSI HANDICAP E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- 7- VERDE PUBBLICO
- 8- VERDE PRIVATO
- 9- TIPOLOGIE EDILIZIE

ALLEGATI

- SCHEMA DI CONVENZIONE
- NTA
- VALSAT
- RELAZIONE ACUSTICA
- A PROGETTO FOGNATURE
- B PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO PUBBLICA ILLUMINAZIONE
DISTRIBUZIONE ENEL E TELECOM
- C PROGETTO GAS METANO
- D PROGETTO ACQUEDOTTO
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OO.UU
- QUADRO ECONOMICO DELLE OO.UU.
- RELAZIONE GEOLOGICA