



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
PROVINCIA DI RIMINI

poczero

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - art. 30)

2013-2018
CONTRODEDUZIONI

Commissario Straordinario
Dott. Clemente Di Nuzzo

Vice Commissario Straordinario
Dott. Michele Scognamiglio

Il Segretario Generale
Dott. Alfonso Pisacane

Progettisti
 STUDIO ASSOCIATO PREGER
Arch. Edoardo Preger (Capogruppo)

Dirigente Settore Territorio
Ing. Oscar Zammarchi

Arch. Teresa Chiauzzi

Istruttore tecnico del piano
Geom. Claudia Polidori

Ing. Dante Neri

*Funzionari dei Settori e Servizi
comunali Edilizia, Urbanistica e LLPP*

Ing. Massimo Plazzi - Pride

Dott. Aldo Antoniazzi

ELABORATO 1

RELAZIONE

ADOZIONE: DEL. C.C. N° 15 del 24/01/2013

APPROVAZIONE: DEL. C.C. N° del

SETTEMBRE 2013



POCZERO

PIANO OPERATIVO COMUNALE

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)

RELAZIONE

Il **POCZERO** costituisce l'anticipazione del primo POC, che è già in corso di elaborazione per dare completa attuazione alla nuova strumentazione urbanistica, dopo l'approvazione del PSC e del RUE. Lo scopo dell'anticipazione è di accelerare il decollo del piano, inserendo solo opere mature e di immediata attivazione, lasciando invece al primo POC il compito di programmare compiutamente gli interventi pubblici e privati attivabili nell'arco di un quinquennio.

Nel POC sono quindi inserite solo le opere pubbliche già finanziate o con finanziamento certo, previste dalla programmazione triennale del comune. Sono inoltre inserite le opere pubbliche realizzate da privati a seguito di impegni convenzionali già condivisi, e gli ambiti produttivi con urgenti e indifferibili esigenze di investimento, conformi agli strumenti urbanistici. Questo al fine di facilitare gli investimenti produttivi in una fase di acuta recessione. E' stato anche compreso nel POC un intervento privato di valorizzazione ambientale compreso nell'ambito AVN.

In sintesi, i nuovi interventi inseriti nel **POCZERO** sono 12. Gli interventi sono così classificati:

- A) Opere pubbliche a totale finanziamento pubblico - Totale 6 interventi
- B) Opere pubbliche a totale finanziamento privato, che derivano da PUA in corso -Totale 1 intervento
- C) Ambiti del PSC che hanno accesso al **POCZERO**, per necessità produttive o per facilitare la cessione di aree per dotazioni territoriali (nel caso di ambiti residenziali) - Totale 4 interventi
- D) Progetti di valorizzazione ambientale - Totale 1 intervento.

Viene inoltre prodotta la sovrapposizione con le tavole di RUE ove gli interventi determinano una variante al medesimo. Si tratta di una variante cartografica derivante dalla progettazione delle opere pubbliche che incidono su aree private da espropriare e/o sulla classificazione delle aree. In particolare vengono modificate le tavole ove si inseriscono le seguenti opere:

- Percorso pedonale protetto - San Martino dei Mulini, via Tomba
- Pista ciclabile - Sant'Ermete, via Casale
- Rotatoria Marecchiese - Sant'Ermete, S.P.258 / S.P.49
- Pista ciclabile, spostamento dell'elettrodotto, rotatoria della via Emilia, tombinamento del fosso, che sono opere connesse all'ambito produttivo del Bornaccino.
- Pista ciclabile di San Vito, Via San Vito.

ELABORATI DEL POCZERO

In conformità a quanto previsto dalla legislazione regionale vigente e dal PSC del comune di Santarcangelo, i documenti costitutivi del POC sono i seguenti:

1. Relazione
2. Norme tecniche di attuazione
3. Inquadramento degli interventi

4. Schede delle opere pubbliche - Individuazione delle proprietà' soggette a vincoli di esproprio e/o servitù – Allegato Visure catastali
5. Schede degli ambiti e dei progetti
6. Valsat - Allegato Sintesi non tecnica del rapporto di Valsat
7. Documento della qualità urbana
8. Documento di fattibilità - agenda
9. Schemi accordi art. 18 L.R. 20/2000
10. Modifiche cartografiche al Rue
11. Relazione geologica – Allegato alla Relazione geologica

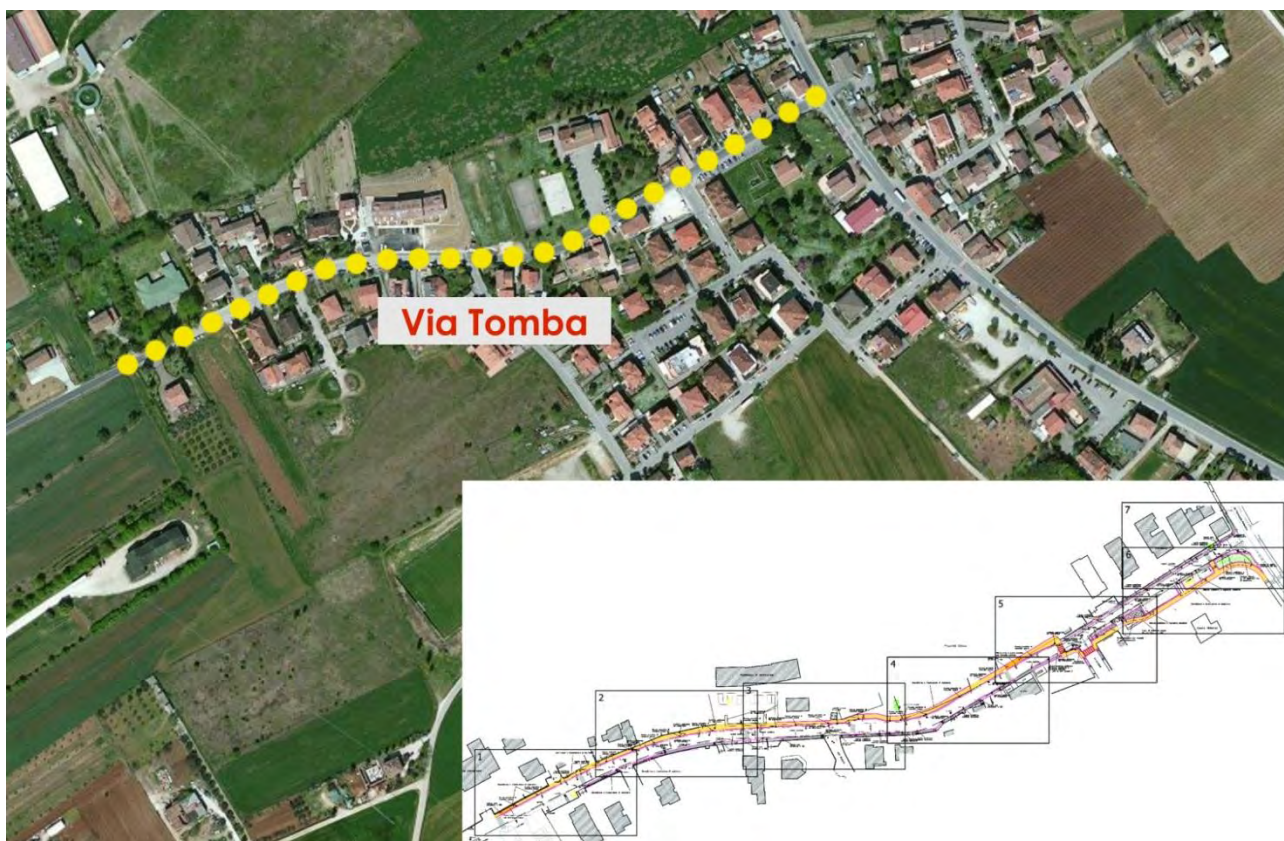
Le tavole del RUE oggetto di variante sono:

- Tavv. 1b, 1c, 1e, 1m, 1n, 1o,1p, Ambiti e trasformazioni territoriali, scala 1: 2000
- Tavv. 1r, 1s, Ambiti e trasformazioni territoriali, scala 1: 5000

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POCZERO

A) Opere pubbliche a totale finanziamento pubblico

A1) PERCORSO PEDONALE PROTETTO SAN MARTINO DEI MULINI - VIA TOMBA



La realizzazione del percorso rientra nel programma delle opere pubbliche. Prevede la realizzazione sul lato a nord di un percorso a raso, protetto da un cordolo, della larghezza quasi costante di m. 2,50, e di un marciapiede rialzato e in parte a raso della larghezza di m. 1,50 a sud. Il progetto preliminare è stato approvato, e comporta alcuni espropri per l'allargamento della sede viabile. Il costo complessivo a totale finanziamento pubblico ammonta a €. 400.000.

A2) PISTA CICLABILE SANT'ERMETE - VIA CASALE



La realizzazione del percorso ciclabile rientra nel programma delle opere pubbliche.

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso protetto con marciapiede e dove possibile ciclabile, della lunghezza di 600 metri e larghezza non inferiore a m. 2,50, con tre attraversamenti ciclopeditoni. L'intervento riguarda anche l'adeguamento della viabilità carrabile e delle banchine e la creazione di tratti di marciapiede mancanti.

Il progetto preliminare è stato approvato, ed è completata anche la redazione del progetto definitivo. E' già stata avviata la procedura di esproprio per l'allargamento della sede viabile.

La pista ciclabile è posta in fregio al Rio casale appartenente al reticolo idrografico minore, per cui l'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 comma 3 lettera d) delle NTA del PSC. Il progetto esecutivo dovrà valutare la necessità di realizzare interventi di mitigazione del rischio in considerazione dell'avvenuta esondazione del 1996 del Rio Casale.

Il costo complessivo a totale finanziamento pubblico ammonta a €. 460.000.

A3) ROTATORIA MARECCHIESE SANT'ERMETE - STRADA PROV.LE MARECCHIESE / VIA TRASVERSALE MARECCHIA



La realizzazione della rotatoria rientra nel programma delle opere pubbliche. E' stato approvato lo studio di fattibilità.

L'opera è costituita da una doppia rotatoria all'intersezione fra la strada provinciale n. 49 Trasversale Marecchia - e la strada provinciale n. 258 Marecchiese.

Il progetto comporta la demolizione di un immobile di proprietà comunale e la protezione di altri edifici adiacenti all'incrocio, con l'inserimento di barriere acustiche.

Il costo complessivo a totale finanziamento pubblico ammonta a €. 700.000.

A4) RETE FOGNATURA BIANCA STAZIONE FERROVIARIA / FIUME USO (zona San Vito)



La realizzazione del collettore fognario per le acque bianche rientra nel programma delle opere pubbliche, ed ha lo scopo di connettere la zona della stazione al fiume Uso.

Il progetto preliminare è stato approvato, ed è in corso la redazione del progetto definitivo.

Il progetto riguarda la realizzazione di un collettore fognario, della lunghezza complessiva di 890 metri, dall'incrocio di via De Gasperi con via Tosi, fino al torrente Uso, con l'attraversamento della linea ferroviaria, con la realizzazione di due scolmatori a monte e a valle della stessa.

L'intervento interessa aree di proprietà privata, correndo lungo una cavedagna, e comporta l'istituzione di una servitù permanente e anche una fase di occupazione temporanea.

Il costo complessivo a totale finanziamento pubblico ammonta a € 1.970.000.

A5) PISTA CICLABILE SAN VITO - VIA SAN VITO



La realizzazione del percorso ciclabile rientra nel programma delle opere pubbliche.

E' stato approvato lo studio di fattibilità.

Il progetto prevede la realizzazione della pista ciclabile per una lunghezza di circa 600 metri nella parte a sud della frazione di S. Vito, con pavimentazione in asfalto, mentre la porzione di spazio pubblico che la separa dalla carreggiata sarà destinata alla sosta in linea alberata e pavimentata con autobloccanti. E' anche prevista la realizzazione di attraversamenti stradali rialzati per moderare la velocità.

Il progetto preliminare, in corso di redazione, interessa aree già pubbliche, ad esclusione di un tratto privato che viene ceduto nell'ambito di un accordo con il privato. (vedi intervento D1)

Il costo complessivo a totale finanziamento pubblico ammonta a €. 400.000.



A6) PORTICI TORLONIA CENTRO STORICO



Il progetto viene inserito nel **POC** in quanto l'opera da realizzare costituisce una servitù permanente di passaggio nei Portici Torlonia, frontistanti piazza Marini.
Il progetto di riqualificazione prevede che venga mantenuta la declinazione mercatale dello spazio urbano e la creazione di uno spazio integrato con la vicina area pedonale del centro storico attraverso la riorganizzazione dei flussi viario e pedonale.

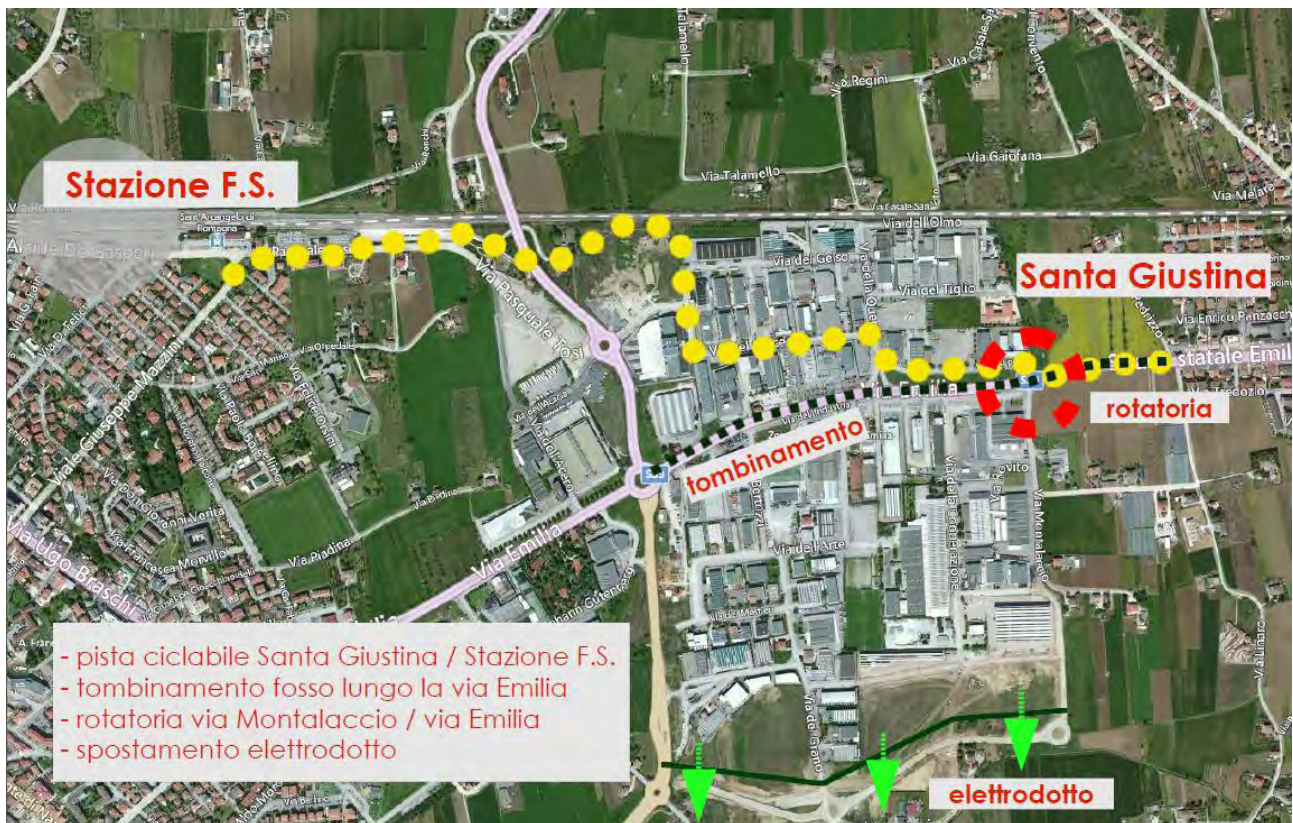


B) Opere pubbliche a totale finanziamento privato (che derivano da PUA in corso)

B1) BORNACCINO SANTA GIUSTINA

SPOSTAMENTO ELETTRODOTTO - ROTATORIA VIA EMILIA / MONTALACCIO -
TOMBINAMENTO FOSSO VIA EMILIA - PISTA CICLABILE SANTA GIUSTINA / STAZIONE
FERROVIARIA (TRATTI IN AREE PRIVATE)

Opere pubbliche inserite nell'ambito APS.N1 - 2



La realizzazione degli interventi rientra nel programma delle opere pubbliche.

Si tratta di un complesso di opere pubbliche già autorizzate in sede di PUA, ma ancora da realizzare a completo carico della ditta lottizzante del PUA Bornaccino, che insistono in parte su aree private di proprietà dei lottizzanti, in parte su aree pubbliche, ed in piccola misura anche su aree private da acquisire. Sono in particolare:

1. Realizzazione di una rotatoria all'intersezione fra via Montalaccio e la via Emilia
2. Tombinamento di un fosso stradale lungo la via Emilia
3. Creazione di un percorso ciclabile da S. Giustina alla stazione ferroviaria, che comporta l'acquisizione di aree private
4. Spostamento di un tratto dell'elettrodotto, su aree di proprietà della ditta lottizzante.

Il costo degli interventi a carico dei lottizzanti privati, ammonta a:

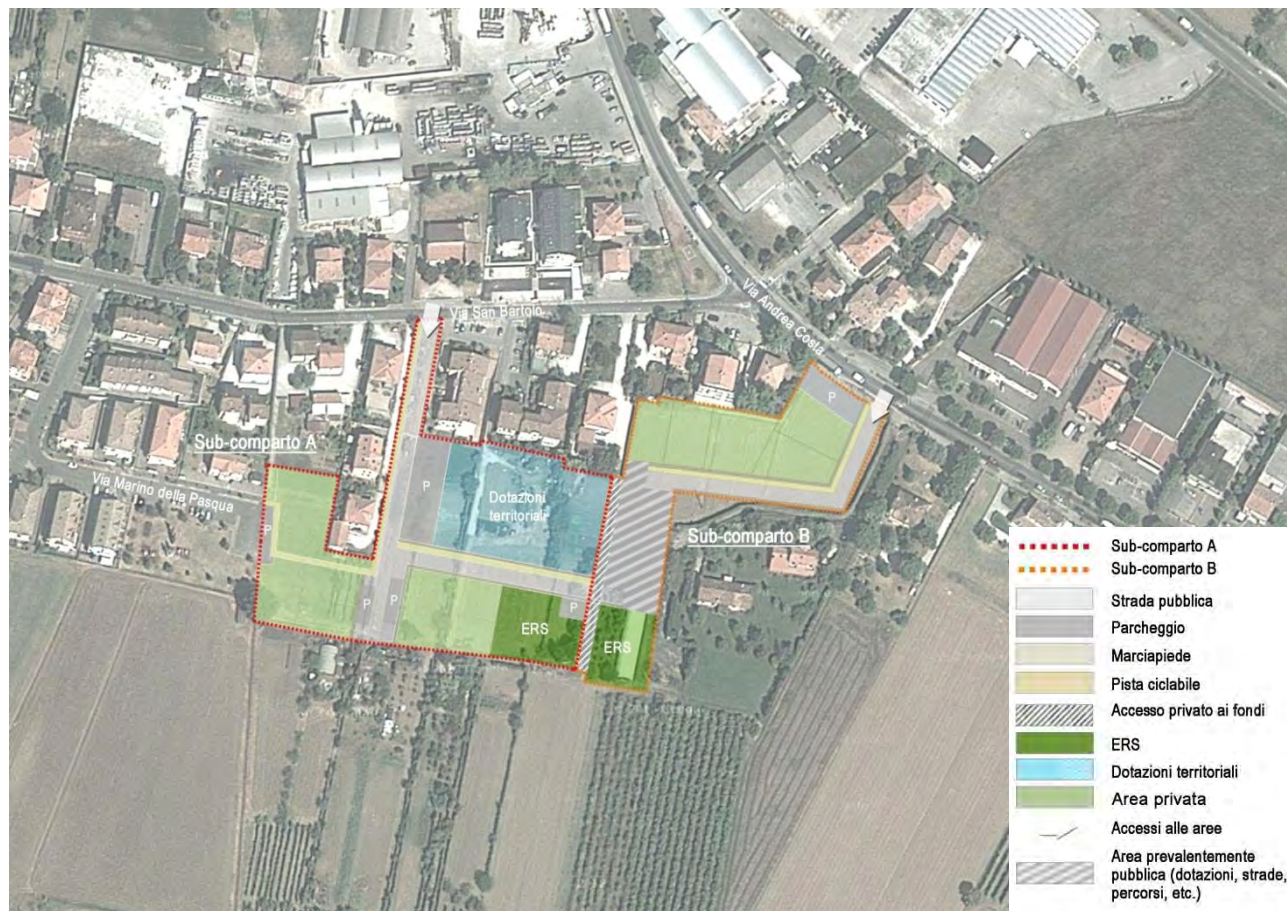
€ 600.079,90 pista ciclabile S. Giustina;

€ 191.686,43 rotonda incrocio via Emilia / via Montalaccio;

€ 288.413,18 tombinamento fosso e chiusura accessi via Emilia.

C) Ambiti del PSC che hanno accesso al POCZERO

C1) AMBITO AN.C.15 - SAN BARTOLO (via San Bartolo - via Andrea Costa)



Schema indicativo di assetto

L'ambito, già previsto dal PRG (comparto C3 n.3), è inserito nel PSC per una St complessiva di 22.800 mq. suddivisa in due sub – ambiti di cui: AN.C. 15a di mq. 13.800, AN.C. 15b di mq. 9.000. Nel POC accede solo il Sub-ambito che viene riconfigurato con una St pari a mq 13.433.

La scelta di inserire tale iniziativa nel POC deriva dall'esigenza di acquisire un'area per la realizzazione della nuova scuola primaria di San Bartolo, favorendo nello stesso tempo la realizzazione di un intervento privato già da tempo proposto, relativo al sub – ambito a.

Lo schema di assetto proposto riguarda l'intero ambito, come previsto dal PSC, e consente di accorpate le aree pubbliche destinate alla scuola. Anche il lotto destinato alla realizzazione della quota di ERS, pari a mq. 650 di SU, potrà essere successivamente ampliato sull'area del comparto b. Complessivamente si prevede la cessione di un'area di mq 4.570 per la realizzazione di dotazioni territoriali (corrispondente all'area per la scuola e al suo parcheggio) e di 1.300 mq. di area per la realizzazione delle abitazioni ERS. Si prevede anche un contributo economico pari a euro 119/mq SU, per la realizzazione di opere pubbliche.

Nel POC viene inserito al momento solo il sub – ambito a), con la possibilità di completare l'intero ambito nel successivo POC, se ci sarà richiesta da parte dei proprietari.

C2) AMBITO APC.R.1 - IL MELOGRANO (via del Bornaccino)



L'ampliamento dell'attività della ditta Melograno rappresenta una esigenza di sviluppo produttivo di primario interesse per l'economia locale.

L'intervento comporta un ampliamento del 50% della superficie edificata, portando l'insediamento a mq. 18.931 di SU. L'intervento interessa un'area già urbanizzata, e non comporta un aumento dell'impermeabilizzazione, come da rilievo predisposto dalla proprietà, in conformità a quanto prescritto dal l'art. 14.2 del PSC e dall'art. 3.3 del PTCP, a tutela dell'area di ricarica della falda.

Oltre alle prescritte dotazioni di parcheggio e di verde si prevede, a carico dell'intervento, la realizzazione di tettoie fotovoltaiche sul parcheggio esterno, l'illuminazione pubblica della via Bornaccino, ed un contributo economico pari a 10 €/mq di SU in ampliamento, per la realizzazione della pista ciclabile fino alla strada di gronda. Dovrà anche essere eseguito uno studio di dettaglio relativo alla mobilità generata, come prescritto dalla Valsat, con eventuale allargamento della stessa via Bornaccino.

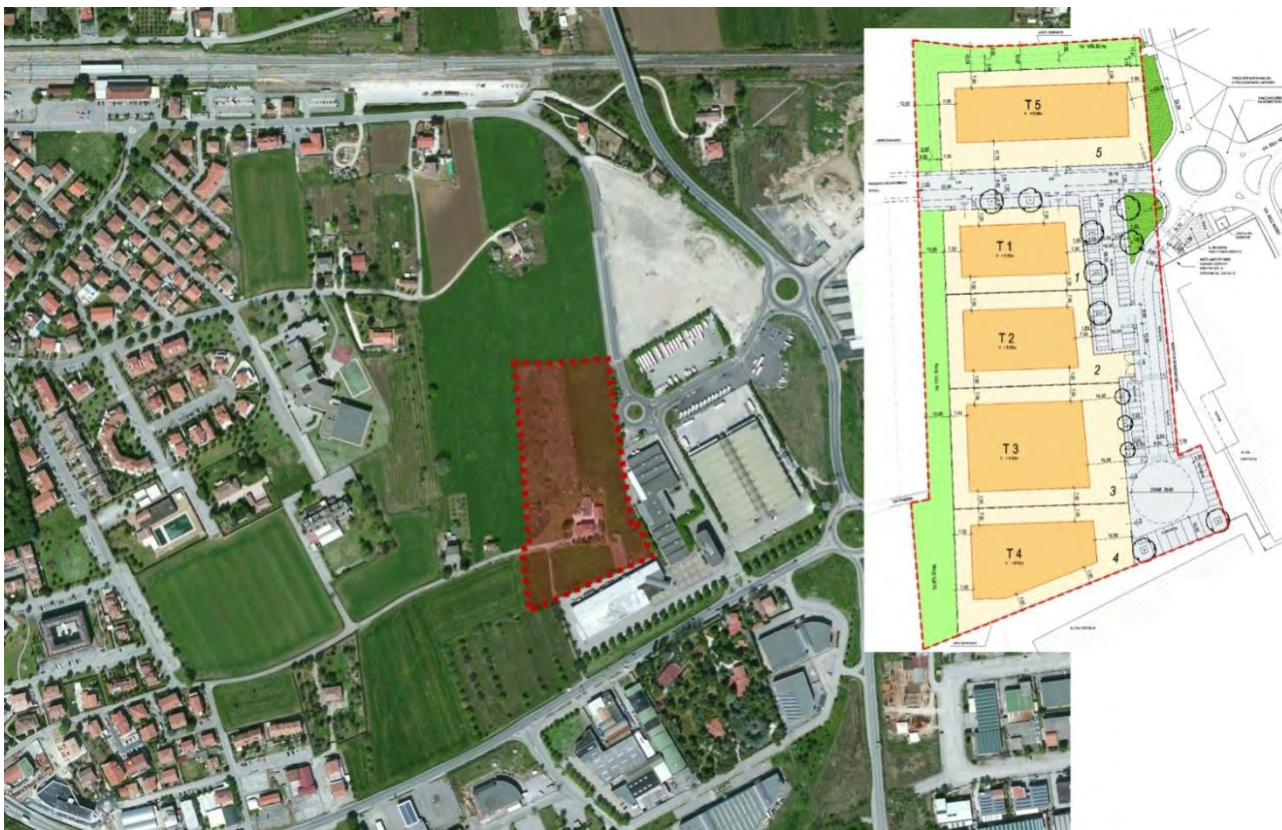
Le modalità di attuazione previste dal PSC prevedono la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, avendo classificato l'ambito (art. 66 delle NTA) come "*insediamento produttivo da riqualificare*". Segue quindi le prescrizioni dell'art. A/11 della LR 20/2000, così come modificata dalla LR 6/2000, che riprende e coordina gli interventi di riqualificazione urbana previsti dalla LR 19/98.

Nella realtà, l'intervento consiste solo nell'adeguamento funzionale e in un parziale ampliamento edilizio per lo sviluppo dell'attività produttiva, e non ha quindi i contenuti di un programma di riqualificazione come previsto dalla legislazione regionale. L'intervento riguarda infatti un'area già urbanizzata, non comporta la creazione di nuove viabilità o la trasformazione dell'insediamento con altre funzioni, ma comporta soltanto l'adeguamento di un parcheggio e la creazione di una fascia di verde di protezione, in termini di dotazioni.

Appare quindi esuberante la prescrizione di un PUA, dato che è sufficiente prevedere l'obbligo della convenzione per regolare gli impegni del privato. E' per questa ragione che si è ritenuto

opportuno prevedere per il rilascio del permesso di costruire, la presentazione di un *“progetto unitario convenzionato”*. Tale scelta è anche coerente con l’art. 28 della LR 20/2000 e smi che stabilisce al secondo comma: *“Le indicazioni del PSC relative: ..., alle modalità di intervento,... costituiscono riferimenti di massima,..., la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC, senza che questo comporti modificazione del PSC”*. E il successivo art. 30, al secondo comma, punto b) stabilisce che il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati, le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché quelli di conservazione.

C3) AMBITO APC.N.2.5 - VIA DELL'ACERO



L'area direttamente confinante con il complesso terziario - commerciale caratterizzato dalle attività di MARR e del Gruppo Maggioli, è stata già oggetto di accordo per l'attuazione del PPIP che, sottoforma di "Progetto preventivo" ha già ottenuto il parere favorevole condizionato prot.com.le n. 17161 del 03.09.2003 e il parere favorevole condizionato espresso dalla CQAP n. 3 del 12.03.2009.

Ha ottenuto altresì i seguenti pareri della Provincia:

- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/98, parere favorevole con prescrizioni da osservarsi nella fase attuativa degli interventi di cui al prot. 49001/C1604 del 15/11/2011;
- ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, esclusione del PUA dalla procedura di cui agli artt. 13 e 18 del D.Lgs n° 152/2006, con prescrizioni, di cui alla D.G.P. n° 25/2012.

Il progetto di Piano Particolareggiato intende realizzare l'edificabilità complessiva ripartendola sui lotti di rispettiva pertinenza, comunque nel rispetto di un progetto urbanistico unitario che preveda l'assunzione dell'obbligo da parte di tutti i lottizzanti e per le rispettive quote, di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste e successivamente di cederle alla Pubblica Amministrazione Comunale.

Il PSC ha confermato per l'area in esame le previsioni del PRG inserendo l'area nel "territorio urbanizzabile" fra gli ambiti produttivi APC.N2 con la possibilità di realizzare medio piccole strutture commerciali in sede fissa, di tipo non alimentare. Il progetto prevede la realizzazione di cinque lotti, di dimensioni proporzionali alle quote delle diverse proprietà, serviti dalla nuova viabilità di progetto.

Si prevede anche un contributo economico pari a euro 20/mq SU, per la realizzazione di opere pubbliche.

C4) AMBITO APS.N.2.1 - VIA TOSI



Con l'intervento si intende eseguire la riqualificazione di un'area pressoché pianeggiante ubicata tra via Tosi, via del Gelso e la linea ferroviaria.

Il progetto dovrà tenere conto dell'insediamento limitrofo già realizzato, legandosi ad esso in modo logico ed armonico, nell'interesse delle attività che vi si installeranno e di quelle già presenti al contorno.

Il progetto suddivide il comparto in due parti. Nel primo si realizza il comparto che comprende la potenzialità edificatoria complessiva e le opere pubbliche e private; nel secondo l'area viene attribuita alla casa esistente quale superficie di pertinenza.

L'insediamento produttivo dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze minime dall'elettrodotto, dalla linea ferroviaria e dalla fossa Brancona.

La zona è servita da una viabilità esistente comprendente via Tosi, via del Gelso, via del Salice e si collega alla S.S. n.9 (via Emilia), che ne consente l'accesso a chi proviene da Rimini, oltre che dalla viabilità attualmente in fase di realizzazione. L'accesso all'area deve avvenire da via del Gelso, mediante una strada di penetrazione che prende origine là dove termina la viabilità del comparto sottostante già realizzato.

Nell'ambito dell'intervento deve essere realizzato e ceduto il tratto di pista ciclabile che collega S. Giustina alla stazione ferroviaria, come individuato nelle opere del presente POC.

L'intervento prevede la realizzazione di un ampio parcheggio privato che circonda l'edificio e di un ampio parcheggio pubblico che deve soddisfare gli standard richiesti. Lungo la linea ferroviaria, l'intervento prevede una vasta area di verde pubblico, in particolare lungo la linea ferroviaria e nell'area circostante il bacino di laminazione, per la raccolta e lo smaltimento delle acque bianche, che servirà l'area in oggetto e il comparto sottostante.

Si prevede anche un contributo economico pari a euro 20/mq SU, per la realizzazione di opere pubbliche.

D) Progetti di valorizzazione ambientale

D1) PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE SAN VITO (via San Vito)



L'intervento si lega alla realizzazione della pista ciclabile di S. Vito (punto A5), e favorisce la realizzazione di una zona qualificata di accesso all'ambito AVN, che protegge e valorizza la zona fluviale attorno all'Uso. Sia il PSC (art. 70 comma 2 e art. 25 comma 2.b sistema integrato di valenza ecologica e fruitiva), che la legge regionale (art. 30 L.R.20/00 comma 6 interventi di tutela recupero e valorizzazione del territorio rurale), prevedono la possibilità di realizzare piccoli interventi per migliorare la fruizione di tali aree.

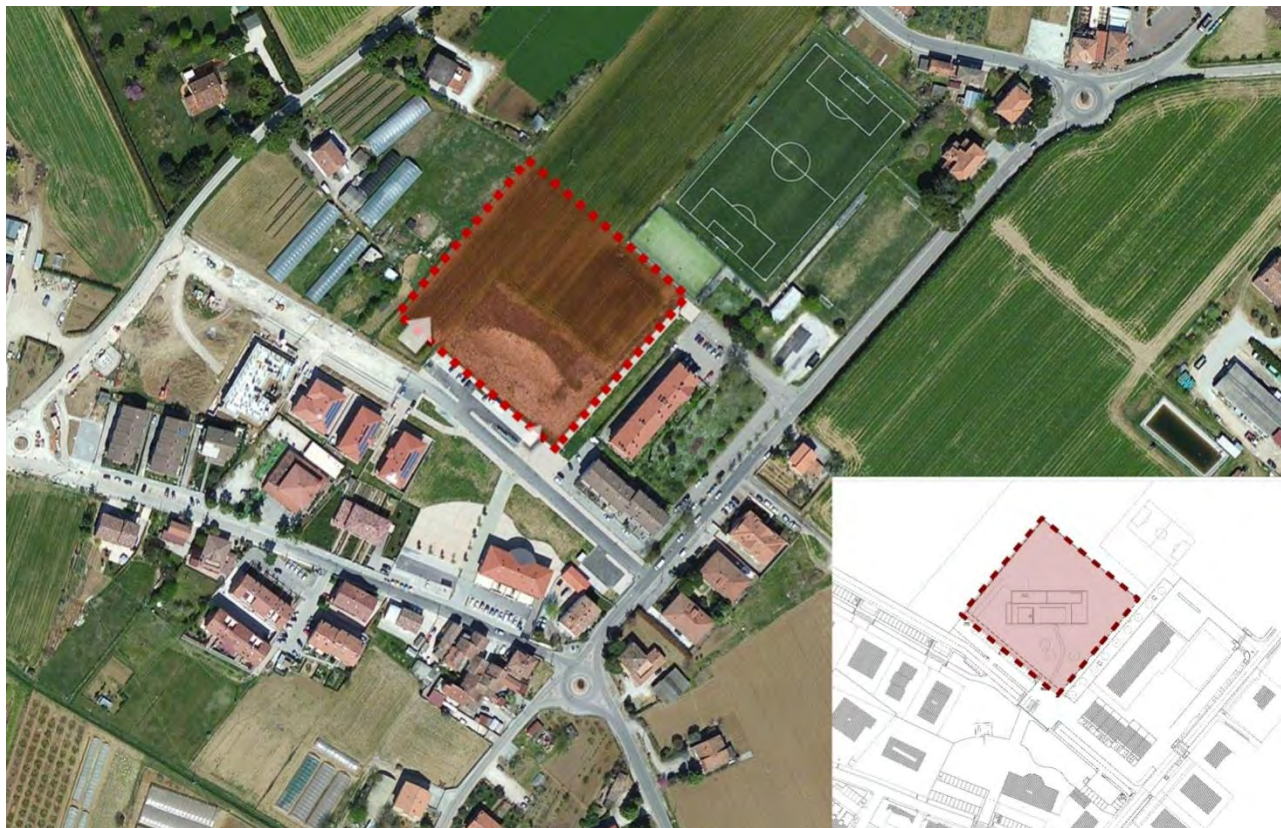
L'intervento interessa un'area che si trova nel luogo di maggiore vicinanza della frazione al fiume; può quindi costituire un facile accesso per consentire la fruizione pubblica all'ambito AVN.

L'intervento prevede la realizzazione di un chiosco amovibile ad uso pubblico esercizio, e costituisce sia un servizio che un elemento di presidio per la fruizione dell'area.

La scheda definisce la dimensione dell'area da attrezzare e da sistemare a verde alberato; la connessione della pista ciclabile con il fiume, la dimensione massima del chiosco e la tipologia delle attrezzature.

E) Dotazioni territoriali

E1) NUOVA SCUOLA MATERNA CANONICA



L'intervento non rientra nelle schede di POC, ma viene considerata in quanto dotazione territoriale che va ad integrare i servizi e le attrezzature pubbliche. La realizzazione dell'intervento rientra nel programma delle opere pubbliche. E' stato approvato il progetto preliminare, ed è in corso di redazione il progetto definitivo.

La nuova scuola è prevista per quattro sezioni ed un totale di 120 bambini, ed una superficie lorda di 845 mq. escluso il porticato.

L'intervento viene realizzato su un'area già di proprietà pubblica, e non comporta acquisizioni.

Il costo complessivo a totale finanziamento pubblico ammonta a €. 1.650.000.

E2) LINEA ELETTRICA A 15 kV – VIA DEL DURO

L'intervento riguarda una linea elettrica a 15 kV in cavo sotterraneo per il collegamento della cabina CAAR 4, che corre in comune di Rimini e Santarcangelo. In quest'ultimo, il tratto è breve e interessa principalmente la sede stradale di via del Duro, tranne l'ultimo tratto che attraversa una proprietà privata con cui è stato raggiunto un accordo bonario di servitù.

La linea rientra nei contenuti di cui all'art. 1.6 - Disposizioni in merito alle infrastrutture tecnologiche e relativi impianti, delle NTA del presente POC.