



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 5 SCHEDE DEGLI AMBITI E DEI PROGETTI

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

APPROVAZIONE: DEL. C.C. N° del

SETTEMBRE 2013



**COMUNE DI
SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

**POCZERO
PIANO OPERATIVO COMUNALE
SCHEDA C1**

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO

AN.C.15 - SAN BARTOLO

Localizzazione: via San Bartolo

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Sintesi:

Obiettivi generali della pianificazione: consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato della frazione.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito: realizzazione di un insediamento residenziale, e di zone a verde e parcheggi.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: definizione delle modalità di realizzazione con interventi pubblici e privati del 20% di Su destinata ad ERS (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter / Norme del PSC art. 57 c.5).

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento deve ben inserirsi nel contesto del paesaggio agricolo e urbano della zona. Nell'area si deve individuare lo spazio per inserire una scuola ed i relativi servizi. L'intervento residenziale deve integrarsi con le previsioni di ERS. L'ambito AN.C.15 ricomprende il sub ambito a) e il sub ambito b). Il primo viene inserito nel POC. Al fine di fornire gli indirizzi essenziali per coordinare i due sub ambiti, viene definito uno schema d'assetto urbanistico complessivo che definisce gli elementi guida anche per i futuri interventi del sub ambito b).

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 17

Sub-ambito a) - Particelle 83, 270, 651,737, 768 e 791

Sub-ambito b) - Particella 637, 271 (traslata)

Superficie territoriale da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)	22.800 mq
- sub-ambito AN.C.15a	13.800 mq
- sub-ambito AN.C.15b	9.000 mq

Sub-ambito a)

Superficie di progetto (ST)	13.433 mq
Superficie fondiaria indicativa (SF)	4.164 mq
Superficie utile (SU)	1.370 mq
Ulteriore quota assegnabile se realizza almeno una quota di edilizia convenzionata – Ers (SU)	242 mq

Lotto da cedere al Comune e destinare a ERS

SF circa 1.300 mq

UF 0,50

Superficie utile (SU) 650 mq

Hmax = 7 ml

CARICHI INSEDIATIVI MASSIMI AMMISSIBILI dal POC

Superficie utile (SU) 2.262 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

STANDARD (art. 58 comma 4 A) del RUE	
Standard residenza (P1 = 214 mq, P2 = 274, V = 822)	1.310 mq
Standard residenza assegnabile (P1 = 38 mq, P2 = 48, V = 145)	231 mq
Standard Ers(P1 = 102mq, P2 = 130 mq, V = 390)	622 mq

Standard complessivi 2.163 mq

Il verde di standard complessivo del sub ambito a) è tutto ricompreso nell'area destinata alle dotazioni territoriali di cui allo schema di assetto complessivo. I parcheggi P1 e P2 sono distribuiti nell'area, ed una piccola porzione potrà essere realizzato nello spazio del parcheggio della scuola, sul lato della strada di accesso all'area.

USI

Usi di RUE a Funzione Residenziale, Ers. Dotazioni territoriali.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un'area pianeggiante, al margine del tessuto insediato della frazione di San Bartolo, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia; l'area è priva di costruzioni. Il sub-comparto a) ha accesso da via San Bartolo, il sub-comparto b) da via A. Costa. La zona è caratterizzata da un tessuto a bassa densità e dalla collocazione dei servizi scolastici lungo la viabilità principale, che dovranno essere ricollocati e potenziati nell'ambito. Dietro si apre la campagna caratterizzata da aree coltivate.

Nel presente POC viene inserito solo il sub-ambito a) come ripermetro (la particella 271 viene traslata nel sub-ambito b). Con l'intervento si realizza l'accesso da via San Bartolo, da cui senza interferire con le residenze, si accede all'area destinata a dotazioni territoriali (nuova scuola elementare e palestra). La viabilità di urbanizzazione è accompagnata dalla pista ciclabile che si ricollega a quella esistente delle aree insediate retrostanti e dal marciapiede per i pedoni. L'insediamento residenziale è caratterizzato da edifici nel verde, alti uno/due piani. L'area destinata a scuola primaria e alla palestra ricomprenderà un parcheggio dedicato con accesso esclusivo. Come previsto dalla scheda di PSC, il POC fornisce uno schema d'assetto complessivo dell'intero ambito che consente di accorpate le aree pubbliche per la realizzazione della scuola ed i lotti dedicati all'ERS. Lo schema fornisce gli indirizzi guida per l'insediamento. I sub-ambiti potranno essere collegati fra loro attraverso una viabilità carrabile e/o attraverso un percorso ciclopedonale. Il disegno infatti individua uno spazio "franco" da usare prevalentemente ad usi pubblici, la cui definizione è demandata agli esiti degli studi viabilistici e acustici. Per il sub-ambito b) si indica per il futuro, la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico sul fronte di via A. Costa. Nel disegno complessivo dell'ambito dovrà essere lasciato un accesso alle aree agricole retrostanti l'ambito.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il PSC nella scheda d'ambito prevede:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata: percorsi pedociclabili di collegamento con il capoluogo.

Impianti e reti tecnologiche: collegamento alle rete esistenti nella frazione.

Attrezzature e spazi collettivi: area a verde attrezzata.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- Cessione gratuita dell'area destinata a dotazioni territoriali mq 4.570 (composta da: aree di standard mq 1.357 + area aggiuntiva mq 2.435 + area parcheggio di circa mq 778).

- Cessione del lotto per realizzazione di ERS di circa mq 1.300.

- Contributo economico pari ad un valore di euro 119/mq SU privata.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata.

Deve essere eseguito uno studio di dettaglio sulla mobilità come specificato nella Valsat.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto riportato nella scheda d'ambito AN.C.15 di PSC e nella Valsat del POC. Ai sensi del comma 1 (lettera b) dell'art. 14.4 del PSC in tali aree, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni, sono da individuarsi aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione. Si prescrive il mantenimento di aree permeabili in profondità per un'estensione totale pari almeno al 50% dell'estensione dell'intero ambito (conteggiando sia le aree pubbliche che quelle private).

Ai fini dell'insediamento della scuola quale opera di rilevante interesse pubblico, in sede di PUA deve essere redatto uno studio di microzonazione sismica approfondito (terzo livello) ai sensi della D.G.R. 112/2007.

Ai fini della corretta assegnazione di classe acustica per l'insediamento della scuola, dovrà essere aggiornato il Piano di classificazione acustica (PCA) preliminarmente all'approvazione del PUA.

Relativamente al rischio e funzionalità idraulica andrà applicato quanto previsto dall'art. 10 del PSC in applicazione dell'art. 2.5 del PTCP e dell'art. 11 del Piano Stralcio di bacino (PAI).

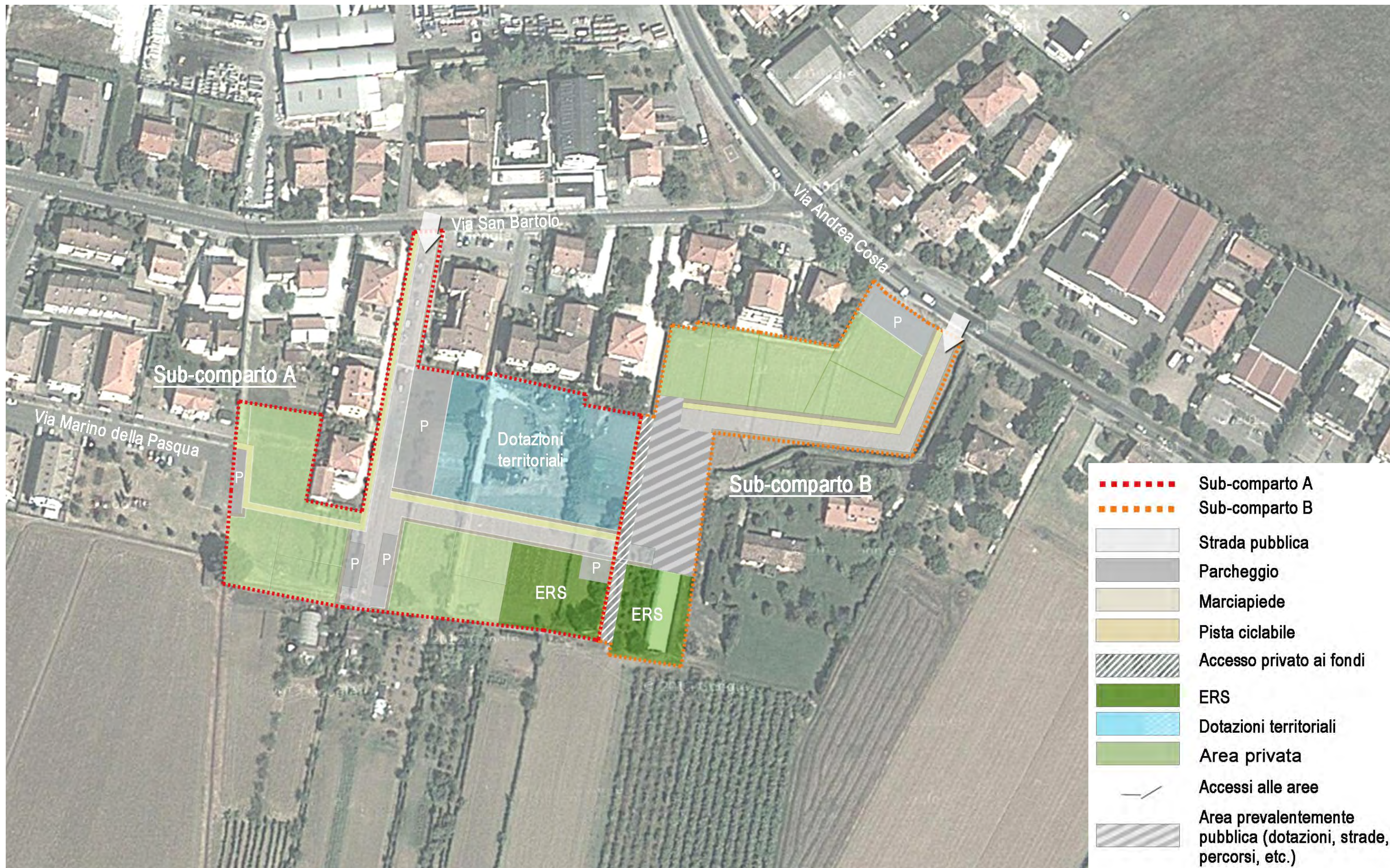
Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

MODALITA' E TEMPI

Il PUA deve essere depositato presso il Comune entro 6 mesi dall'approvazione del POC. La stipula della Convenzione dovrà avvenire entro 2 mesi dall'approvazione del PUA. Entro 12 mesi dal deposito del PUA dovranno essere cedute al Comune l'area destinata a Dotazioni territoriali come individuata nello schema di assetto complessivo, pari complessivamente a circa mq 4.570, e l'area destinata a ERS pari a circa mq 1.300. Contestualmente dovranno essere cedute dietro semplice richiesta del Comune, le aree per la realizzazione della strada di accesso da via San Bartolo al fine di consentire l'accessibilità alle dotazioni pubbliche e all'ERS. Le aree dovranno rimanere nella gestione, manutenzione e custodia della parte cedente, fino al colludo delle opere di urbanizzazione. Le aree dovranno comunque essere cedute dietro semplice richiesta del Comune, anche qualora il PUA non venga depositato, al fine del raggiungimento degli obiettivi pubblici.

All'approvazione del POC dovrà essere emessa una fideiussione pari al valore delle voci che compongono il contributo di sostenibilità ove questi oneri siano versati, realizzati e/o ceduti posticipatamente all'approvazione del presente POC.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di Convenzione. In sede di progetto di PUA i parametri urbanistici saranno rapportati alla superficie di ST misurata.





**COMUNE DI
SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

**POCZERO
PIANO OPERATIVO COMUNALE
SCHEDA C2**

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO

APC.R.1 - IL MELOGRANO

Localizzazione: via del Bornaccino

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Sintesi:

Obiettivi generali della pianificazione: riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito: mantenimento e qualificazione della specifica attività in essere attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento di ampliamento e qualificazione dell'attività insediata deve essere ben inserito nel contesto paesaggistico e ambientale della zona.

Gli spazi pubblici, in particolare il parcheggio, devono essere attrezzati con impianti che abbiano la capacità di autoalimentarsi energeticamente mediante l'inserimento di impianti fotovoltaici e/o per la produzione di energia.

La casa esistente deve mantenere gli usi residenziali e/o servizi connessi all'attività presente.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 22 Particelle 42, 43, 66, 116, 117, 118, 583, 586, 587, 591 e 592
Le particelle 84, 86, 89 vengono escluse dal conteggio

Superficie territoriale da scheda d'ambito P. S.C. (St complessiva) circa 59.000 mq
Superficie impermeabilizzata 34.231 mq
Superficie permeabile residua 24.018 mq

CARICHI INSEDIATIVI MASSIMI AMMISSIBILI DAL POC

Superficie territoriale di progetto (St complessiva) 58.249 mq
Sf = 65% St 37.862mq
Uf = 0,50 mq/mq 18.931mq
Superficie utile produttivo esistente confermata (SU) 8.504 mq
Superficie utile residenziale esistente confermata (SU) 268 mq
Superficie utile residenziale esistente da ristrutturare (SU=SUe) 527 mq
Superficie utile produttivo esistente da ristrutturare (SU=SUe) 478 mq
Superficie utile produttivo ampliamento(SU) 9.154 mq

H max = 10,0 ml, salvo maggiori altezze per impianti tecnologici

Per le case esistenti è ammessa l'altezza H = He.

DOTAZIONI TERRITORIALI

STANDARD produttivo (art. 58 comma 4 C) del RUE)– calcolato su SU mq 9.632
Minimo 15% della St, suddivisi Parcheggio P2 = 5% e Verde = 10%
Incidenza St 29.637 x 0,15 = 4.446mq
Parcheggi P2 1.482 mq
Verde 2.964 mq

STANDARD residenziale (art. 58 comma 4 A) del RUE) – SU = Sue. Lo standard va applicato nel caso di demolizione e ricostruzione.

Sul verde pubblico dovrà essere posto il vincolo perpetuo di inedificabilità. Potranno essere ammesse eventuali vasche di laminazione. Il verde può essere convertito in parcheggio pubblico, fermo restando il mantenimento di una superficie permeabile almeno pari all'esistente.

USI

Mantenimento degli usi produttivi relativi all'attività insediata alla data di adozione dell'integrazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino interregionale Marecchia e Conca (15/12/2004), e precisamente:

Funzione c.28 di RUE, Attività manifatturiere, artigianali, industriali del settore agroalimentare e conserviero (SU esistente con possibilità di ampliamento).

Funzione a.1 di RUE; è ammesso l'uso abitativo pari a quello esistente. Non è consentito l'aumento del numero delle U.I.. Interventi ammissibili MO, MS, RRC, R, D. Nella casa frontistante l'area è ammessa anche la DR con spostamento del fabbricato. Per la parte produttiva è ammessa anche la DR mediante spostamento e riaccorpamento dei volumi produttivi, e l'ampliamento A entro i limiti massimi ammissibili di SU.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un intervento di ampliamento di un'azienda produttiva esistente che si realizza in un'area pianeggiante occupata da un'azienda di trasformazione e confezionamento di prodotti agricoli. All'interno dell'area è presente un complesso di edifici produttivi e piccole quote di usi direzionali e residenziali. Vi sono inoltre due edifici puntuali residenziali, di cui uno posto dietro, che viene mantenuto e ristrutturato e l'altro posto davanti, fra via del Bornaccino e via delle Fosse, che viene spostato. Gli attuali uffici, al fine di ottimizzare l'organizzazione degli spazi, vengono demoliti, per concentrare il fabbisogno in un corpo unico. La nuova porzione di fabbricato, è importante per la messa in funzione del secondo gruppo di linee di produzione. Dimensione e forma del nuovo corpo di fabbrica sono strettamente legate alle modalità operative della ditta ed in particolare al processo di lavorazione che le merci devono compiere per passare da materia prima a prodotto confezionato pronto per l'uso alimentare.

La parte nuova prevede un corpo destinato all'attività produttiva che amplia di circa il 50% l'esistente, comprendente oltre alle aree produttive, gli spazi per uffici, residenze del custode e di eventuali maestranze. Il piano interrato, posto solo sotto al fabbricato di nuova costruzione, ospiterà parcheggi privati ed i servizi. Le scelte architettoniche, i materiali e le tipologie dovranno essere coerenti con la porzione di fabbricato già realizzata e con il contesto ambientale e paesaggistico.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il PSC nella scheda d'ambito prevede:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata: realizzazione di piste pedociclabili di collegamento con il centro del Capoluogo.

Impianti e reti tecnologiche: le acque reflue di lavorazione devono essere convogliate nella fognatura pubblica e la rete fognante interna all'insediamento deve avere caratteristiche di tenuta, ecc. È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento.

Interventi di mitigazione: verde di ambientazione e mitigazione con caratteristiche paesaggistiche coerenti con l'intorno.

Il POC prevede la realizzazione delle seguenti opere già precedentemente individuate:

- 1) Pubblica illuminazione lungo via del Bornaccino.
- 2) Impianti fotovoltaici e/o per la produzione di energia nel parcheggio pubblico.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Contributo economico per la realizzazione della pista ciclabile lungo via del Bornaccino, fino alla strada di gronda. Le modalità sono da definire sulla base di uno studio specifico sulla mobilità ciclabile che il Comune redigerà in sede di successivo POC. Il contributo per tale opera di sostenibilità si valuta pari a 10 euro/mq di SU produttiva. L'opera potrà essere realizzata anche dal privato previa acquisizione da parte del Comune delle aree necessarie alla sua realizzazione.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) che prevede la presentazione di un "progetto unitario". Deve essere acquisito il parere dell'Autorità di Bacino interregionale dei fiumi Marecchia e Conca, nel rispetto dell'art. 14.2 del PSC in applicazione dell'art. 3.3 del PTCP.

Deve essere eseguito uno Studio di dettaglio sulla mobilità come specificato nella Valsat.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto riportato nella scheda d'ambito APC.R.1 di PSC e nella ValSAT del POC. Risulta che l'area permeabile pre-intervento ammonta a 24.018 mq: il progetto di ampliamento dovrà essere realizzato sulla porzione di area già impermeabilizzata e dovrà garantire in ogni modo il mantenimento di una superficie permeabile almeno pari all'esistente.

Il progetto di ampliamento dovrà essere accompagnato da uno studio ambientale che dimostri la non riduzione della permeabilità in profondità del suolo e il miglioramento delle condizioni ambientali e idrauliche dell'area.

È prescritta la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento, in attuazione delle disposizioni della D.G.R. 286/05 e delle relative linee guida esplicitate – in materia di casistica di applicazione e di dimensionamento e scelta tipologica dei manufatti di trattamento – nella D.G.R. 1860/06 e in conformità con il regime autorizzativo in atto per l'attuale status dei piazzali aziendali.

Si richiama il divieto di realizzare interventi di tombinatura dei corsi d'acqua che appartengono al reticolo minore di cui all'art. 7 del PSC nonché il rispetto del pozzo dell'acquedotto di cui all'art. 94 del DLgs 152/2006. Relativamente al rischio e funzionalità idraulica andrà applicato quanto previsto dall'art. 10 del PSC in applicazione dell'art. 2.5 del PTCP e dell'art. 11 del Piano Stralcio di bacino (PAI).

Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

In sede di Convenzione dovranno essere posti a carico del privato la manutenzione degli standard pubblici.

MODALITA' E TEMPI

Il PdC deve essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC.

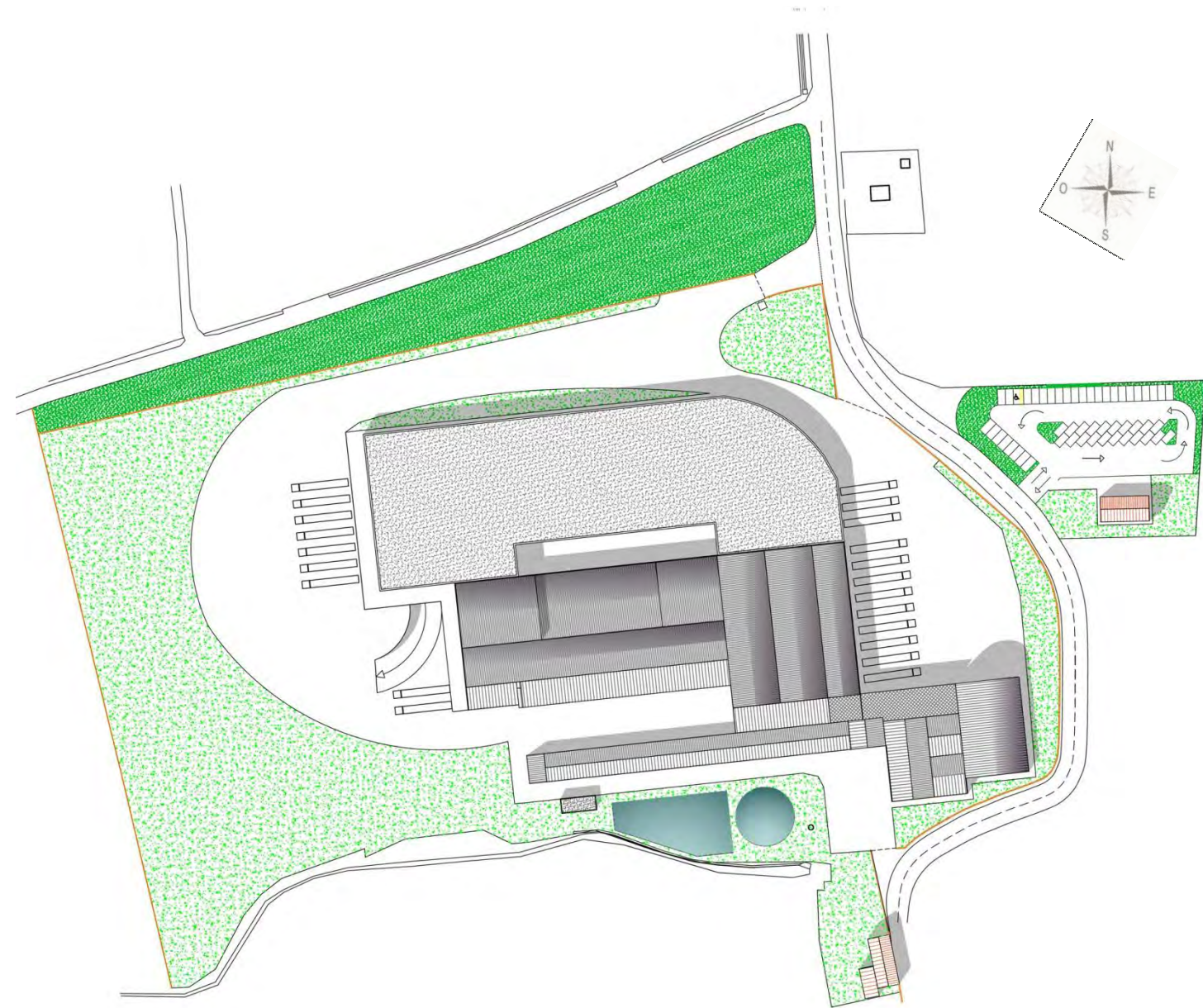
All'approvazione del POC dovrà essere emessa una fideiussione pari al valore delle voci che compongono il contributo di sostenibilità ove questi oneri siano versati, realizzati e/o ceduti posticipatamente all'approvazione del presente POC.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di Convenzione. In sede di progetto di PUA i parametri urbanistici saranno rapportati alla superficie di ST misurata.

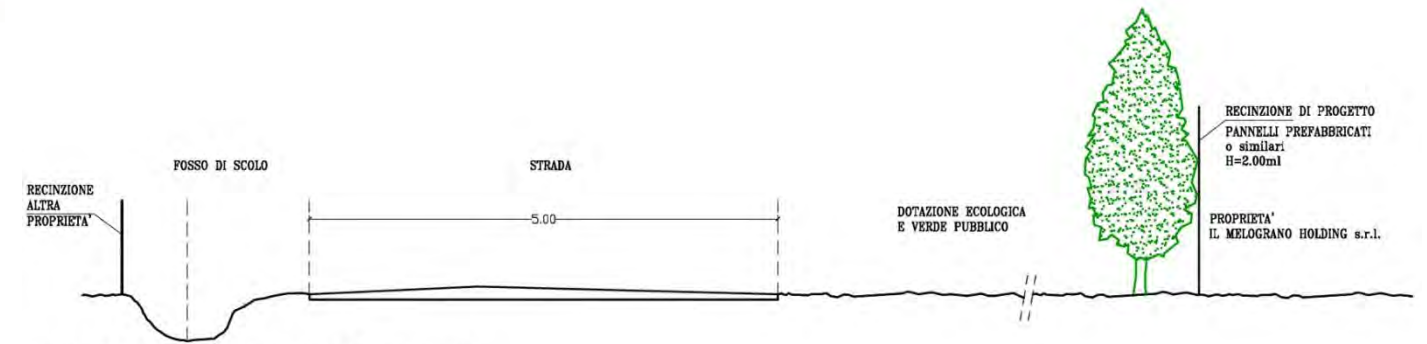
PROGETTO
AMBITO APC.R.1 - IL MELOGRANO

SCHEMA D'ASSETTO GENERALE INDICATIVO

Scala 1:2.000



SEZIONE



SEZIONE TIPO VIA DELLE FOSSE

	NUOVO TRACCIATO STRADALE
	PERIMETRO PROPRIETA' DI PROGETTO
	VERDE
	VERDE
	ALBERI D'ALTO FUSTO N°1/(100mq di S.P.) (comma 6 art 62 del RUE) (alberi con altezza H=3.00m e diametro Ø=6cm ad H=1.0m da terra) S.P.=superficie permeabile in profondità=20% s.p.) s.p.=superficie permeabile complessiva come da scheda di PSC=24018mq N° alberi di progetto= 100 (>24018mq*0.2/100=49 alberi)
	FABBRICATO PRODUTTIVO
	FABBRICATI RESIDENZIALI
	PARCHEGGI TIR
	AREA DI DEPURAZIONE



**COMUNE DI
SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

**POCZERO
PIANO OPERATIVO COMUNALE
SCHEDA C3**

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO

APC.N2.5 - VIA DELL'ACERO, EX D3 n° 4 PRG VIGENTE

Localizzazione: via dell'Acero

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 11

Particelle 66, 67, 574 e 575

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La presente scheda ha la funzione di identificare l'intervento in quanto diversamente dagli altri che hanno accesso al POCZERO, il progetto dell'ambito APC.N2.5 deriva dalle previsioni di PRG e conformemente al PSC e al RUE, è già in corso d'istruttoria tecnica.

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 e previsioni del PRG inserendo l'area nel "territorio urbanizzabile" all'interno degli "ambiti produttivi comunale di integrazione" (APC.N1) con la previsione di mantenere la possibilità di realizzare medio piccole strutture commerciali in sede fissa, di tipo non alimentare. Il progetto prevede dunque la realizzazione di cinque lotti, di dimensioni proporzionali alle quote delle diverse proprietà, serviti dalla nuova viabilità di progetto; l'indice fondiario (Uf), unico per tutti i lotti, è pari a 0,50 mq/mq.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici di parcheggio pubblico e verde pubblico, sono previste dotazioni al di sopra della quantità prescritte dalle norme. Il progetto prevede la realizzazione di cinque distinti fabbricati da occupare con attività produttive per una superficie utile complessiva (Su) pari a 7.437 mq circa, oltre alla Su derivante dal recupero delle volumetrie esistenti (155,03 mq) attribuita al lotto nr.3. Ciascuno dei lotti di progetto ha accesso a partire dalla viabilità del Comparto direttamente collegata a quella esistente in corrispondenza di via dell'Acacia; la viabilità del comparto comprende, oltre la strada carrabile (L=8 ml), uno spazio per la manovra terminale tale da permettere l'inversione di marcia in sicurezza. Il comparto sarà attraversato da un ulteriore tronco stradale della larghezza di ml 9 che costituirà il primo stralcio della nuova viabilità prevista dal PSC.

L'accesso all'area avviene dalla rotonda fra via dell'Acacia/via dell'Acero. I parcheggi previsti in progetto saranno tutti raggiungibili a partire dalla nuova viabilità, dotata di idonei marciapiedi e di aiuole per la piantumazione delle alberature. L'area sarà delimitata a Nord e a Ovest da una cortina di verde pubblico che contribuirà alla realizzazione di un adeguato spazio di filtro visivo ed acustico con le zone confinanti. Le superfici delle coperture potranno essere usate per l'installazione di tecnologie per la produzione di energia mediante fonti rinnovabili, sostanzialmente fotovoltaico e/o solare-termico.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- Contributo economico pari ad un valore di euro 20/mq SU realizzabile.

Le modalità per il versamento del contributo economico monetario saranno stabilite in sede di Convenzione di PUA, seguendo la presente tempistica: 1/3 entro 30 gg. dal rilascio del PdC per l'esecuzione delle opere U1, 2/3 entro 30 gg. dal collaudo delle opere di U1 e comunque entro la data di inizio lavori di costruzione del primo fabbricato produttivo del comparto.

All'approvazione del POC dovrà essere emessa una fideiussione pari al valore del contributo di sostenibilità ove questi oneri siano versati, posticipatamente all'approvazione del presente POC.

In sede di progetto di PUA si terrà conto della reale superficie di ST misurata.

MODALITA' E TEMPI

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 un 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.

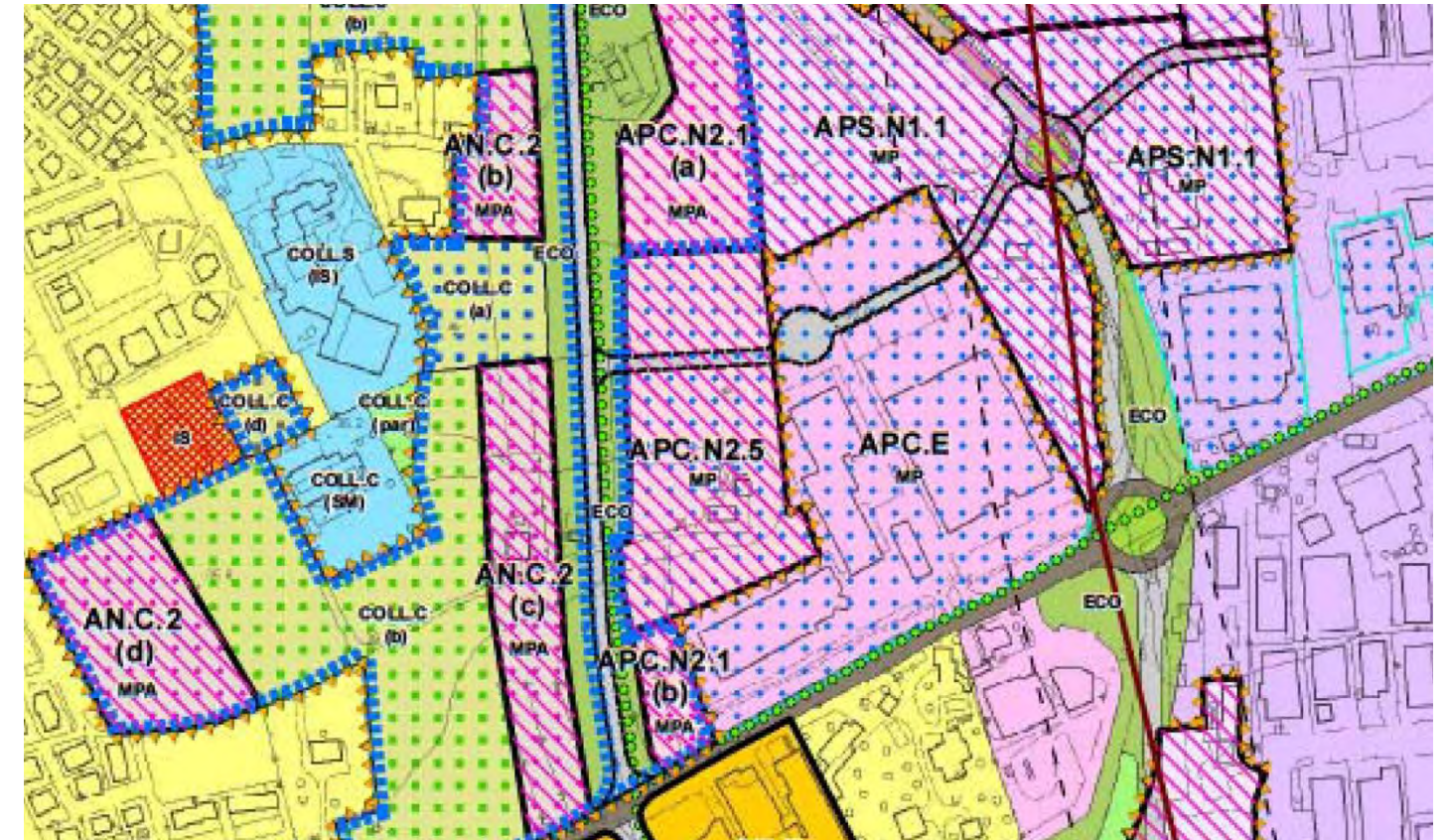
L'iter procedurale per l'approvazione del PUA seguirà quanto disposto dall'articolo 1.8 comma 4 della Normativa di attuazione del POC.

Lo schema riportato nelle schede del POC ha valore di indirizzo; per l'approvazione del PUA dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni medesime e la conformità all'art. 14.4 delle norme del PSC nonché dell'art. 10.2 del PSC.

LOCALITA'
Santarcangelo, via dell'Acero

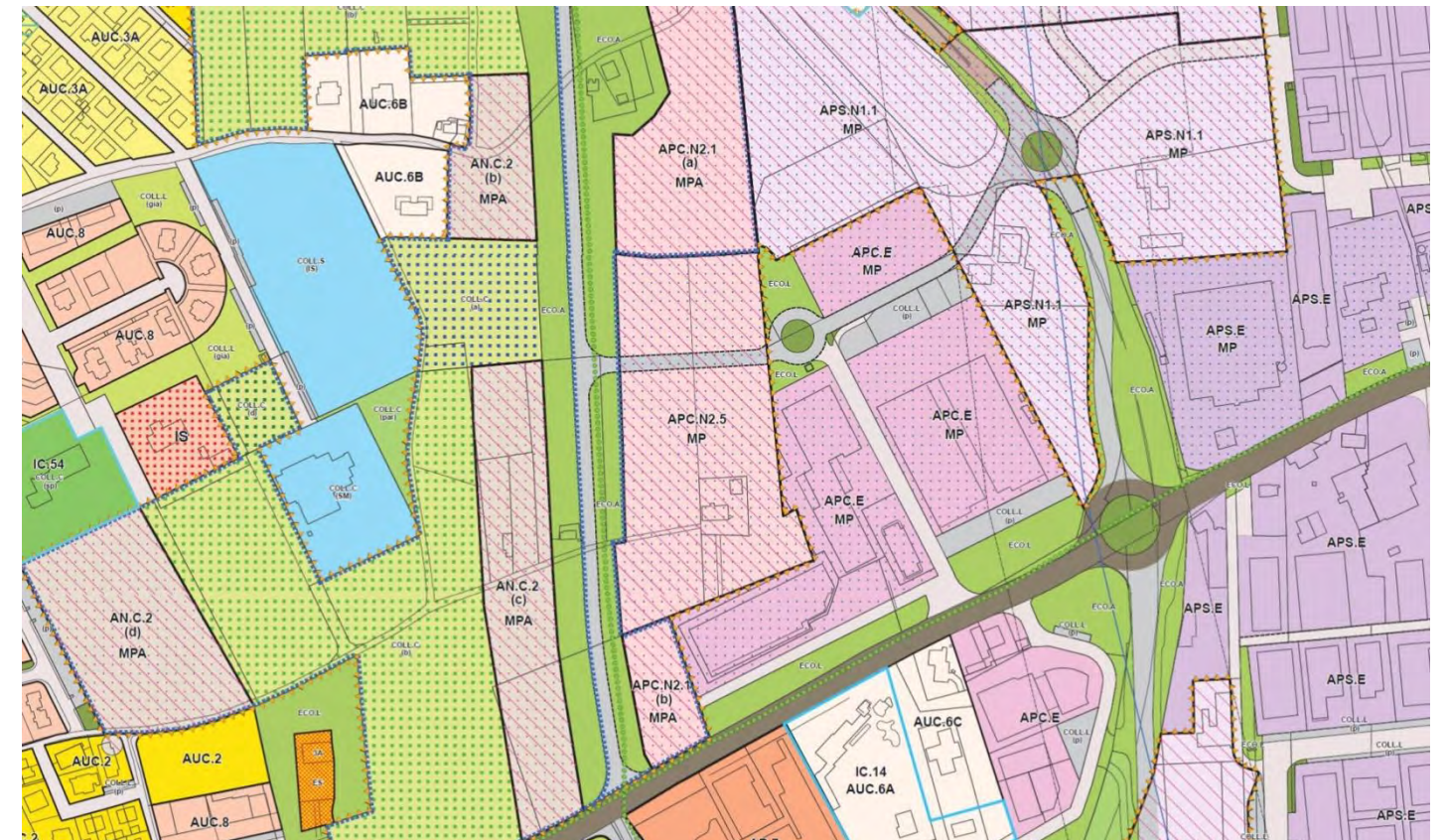
ESTRATTO PSC - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



ESTRATTO RUE - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali

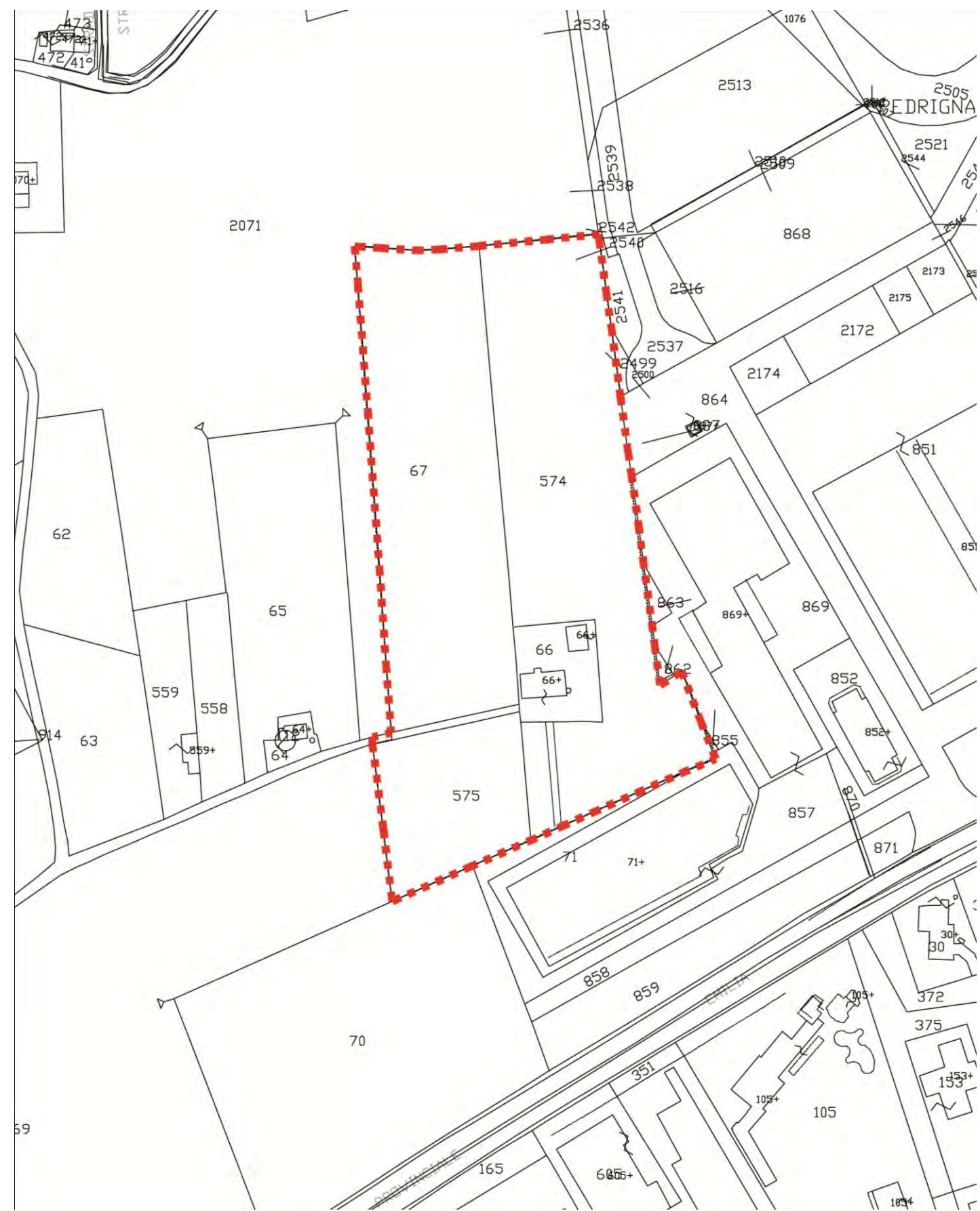
Scala 1:5.000



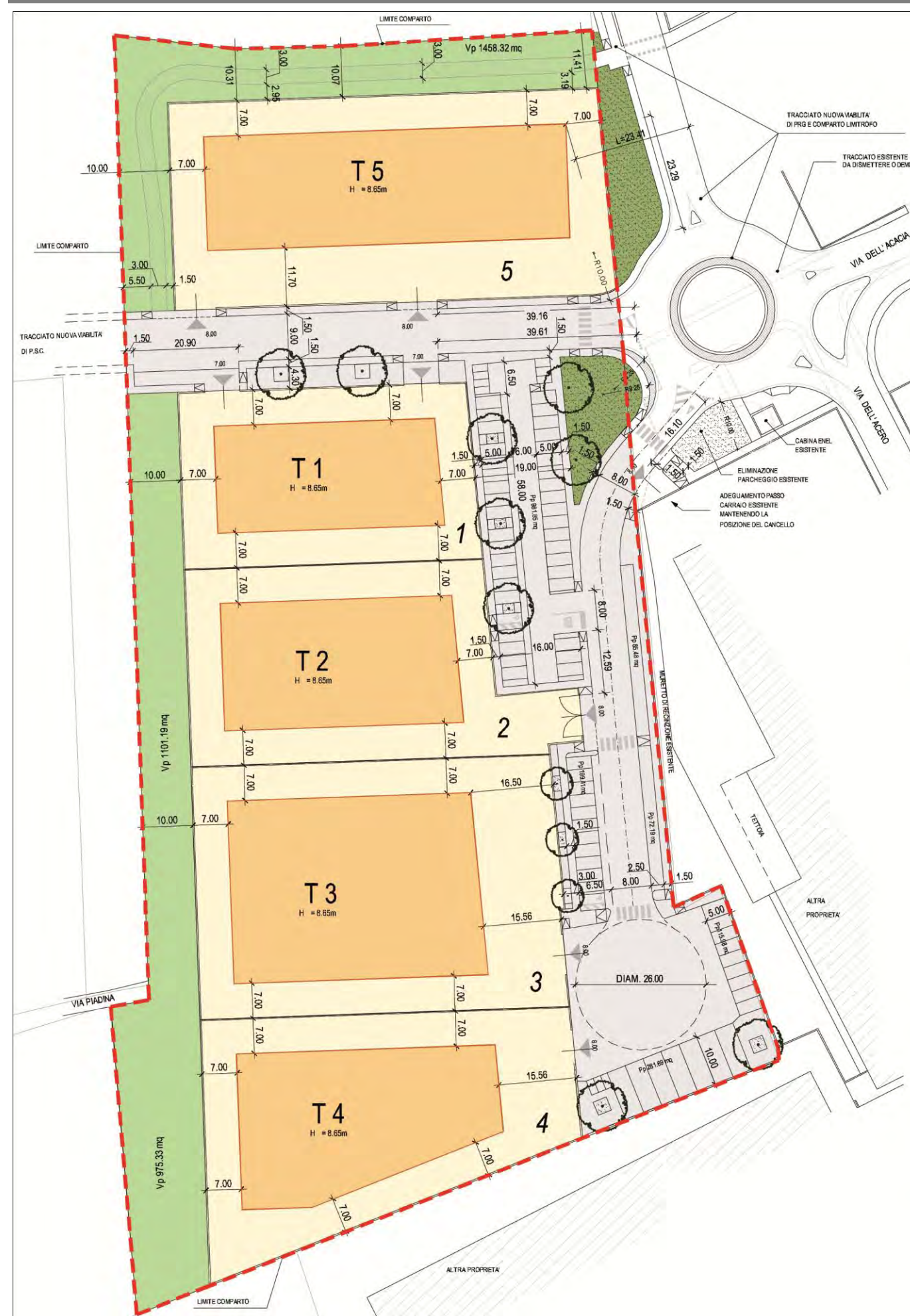
**INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
APC.N2.5 - VIA DELL'ACERO**

PLANIMETRIA CATASTALE

Scala 1:2.000



PROGETTO



SCHEMA D'ASSETTO GENERALE INDICATIVO

Scala 1:1.000



TABELLA DATI GENERALI

DI NORMA (SCHEDA D3-n°4)	DI PROGETTO
SUPERFICIE COMPARTO St 24461 mq.	SUPERFICIE COMPARTO St reale 24397.59 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA MAX. Sf 15900 mq. (Sf<Sb0.65)	SUPERFICIE FONDIARIA Sf 14875.32 mq. (Sf< 15858.43 =Sb0.65)
SUPERFICIE EDIFICABILE MAX. (*) Su.e 7950 mq (Uf=0.50)	SUPERFICIE EDIFICABILE MAX COMPLESSIVA (*) Su.e =(0.5x Sf)+Ve/HL = 7437.66 +Ve/HL mq.
PARCHEGGIO PUBBLICO P.1 min. 10%Sf (Att. produttive)	PARCHEGGIO PUBBLICO P.1 1736.60 mq. (>1487.53=10% Sf)
VERDE PUBBLICO min 10% Sf	VERDE PUBBLICO Vp = 3534.84 mq (>1487.53=10% Sf)
STRADE + MARCIAPIEDI + AIUOLE valgono le prescrizioni del Reg. Ed. e delle N.T.A.	STRADE + MARCIAPIEDI + AIUOLE sup 4250.83 mq (Interne al comparto)

(*) Il volume esistente Ve è aggiuntivo rispetto all'indice previsto nel comparto (c.5, art.9.5 N.T.A.); conseguentemente sarà possibile realizzare, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni vigenti, un incremento di Su pari a Ve/HL, con Ve = volume dei fabbricati già esistenti all'interno del comparto, HL=altezza lorda di progetto. Visti i dati riportati in Tav. 1BIS e Tav. 15C e considerata una altezza di progetto di 7.50 m. si ottiene un incremento Ve/HL = 155.03 mq

TABELLA DATI DI PROGETTO SPECIFICATA PER LOTTI

LOTTO	FUNZIONI	Sup. Fondiaria di progetto Sf (mq.)	Sup. Utile edificabile max realizzabile Su (mq.) < 0.50 Sf	Sup. Coperta max realizzabile Sc (mq.) < 0.60 Sf
n.1	d3 produttiva (**)	2070.94	1035.47	1242.56
n.2	d3 produttiva (**)	2587.99	1293.99	1552.77
n.3	d3 produttiva (**)	3663.91	1831.95+Ve/HL	2198.34
n.4	d3 produttiva (**)	2955.80	1477.90	1773.48
n.5	d3 produttiva (**)	3596.68	1798.34	2158.00

(**) Le funzioni insediabili potranno essere anche modificate scegliendole tra quelle ammesse in generale per le zone D3 di cui al c.7 dell'art.9.5 delle N.T.A. e di quelle ammesse in particolare per la scheda D3-4, purché compatibili sia con la collocazione delle opere di urbanizzazione progettata, sia con la capienza degli standard urbanistici verificati per le funzioni d3 (produzioni manifatturiere artigianali e/o industriali, autorimesse e autofficine, con superficie superiore a 400mq).



**COMUNE DI
SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

**POCZERO
PIANO OPERATIVO COMUNALE
SCHEDA C4**

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO

APS.N.2.1 – VIA TOSI, EX D3 n° 2b

Localizzazione: via Tosi, via del Gelso

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Sintesi:

Obiettivi generali della pianificazione: consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.

Obiettivi specifici: la realizzazione dell'ambito completa il tessuto produttivo già insediato e in corso di insediamento.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento deve qualificare la nuova attività insediata da inserire nel contesto paesaggistico ambientale mediante interventi di verde di filtro e mitigazione.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 12

Particelle 143, 148, 521, 524, 2615, 2624 e 2625

Superficie territoriale da scheda d'ambito P.S.C. (St complessiva)

29.000 mq

CARICHI INSEDIATIVI MASSIMI AMMISSIBILI DAL POC

Superficie territoriale di progetto (St complessiva)

27.962 mq

Sf = 65% St

18.175,30mq

Superficie particelle 143, 148, 521, 524, 2624

25.033,00 mq

Superficie particelle 2615 e 2625 – Area assegnata alla casa esistente

2.929,00 mq

Superficie fondiaria (Sf) max per nuova edificazione $18.175,30 - 2.929,00 =$

15.246,30 mq

$U_f = 0,50$ mq/mq

Superficie utile (SU)

7.623,15 mq

Rapporto di copertura (Q) $\leq 50\%$ Sf

7.623,15 mq

La superficie utile della casa esistente è aggiuntiva alla potenzialità edificatoria della scheda.

H max = 10,0 ml, salvo maggiori altezze per impianti tecnologici

DOTAZIONI TERRITORIALI

STANDARD da dimensionare sulla base delle funzioni insediate come previsto all'art. 58 comma 4 C) del RUE).

USI

Riferimento Art. 28 di RUE.

Usi produttivi e/o terziari ammessi dal PSC: **b6.1n, b.9, b.10, b16-b17-b18, c27-c28, c31e, d35.**

Il POC esclude la funzione **b6.1n** - Medio-piccole strutture di vendita.

Il POC ammette inoltre le funzioni **c31a-b-c-d**, e conferma la **c31e** già prevista.

Per la casa si confermano gli usi esistenti. Gli interventi ammissibili sono MO, MS, RRC, R, col mantenimento del numero delle U.I. esistenti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

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. Nella prima si realizza il comparto che comprende la potenzialità edificatoria complessiva massima ammissibile e le opere pubbliche e private; nella seconda 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 debitamente collegata con la 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.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il PSC nella scheda d'ambito prevede:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata: percorsi pedociclabili di collegamento con il capoluogo.

Impianti e reti tecnologiche: reti da collegare alla dorsale presente.

Attrezzature e spazi collettivi: verde di ambientazione e mitigazione.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- Realizzazione pista ciclabile e cessione gratuita della porzione di area di proprietà pari a circa mq 500. La pista ciclabile dovrà essere eseguita come da indicazioni progettuali dell'A.C..

- Contributo economico pari ad un valore di 20 euro/mq SU.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con un Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto riportato nella scheda d'ambito APS.N.2.1 di PSC e nella Valsat del POC. Ai sensi del comma 1 (b) dell'art. 14.4 del PSC, in tali aree a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni, sono da individuarsi aree da destinare al ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione. Si prescrive il mantenimento di aree permeabili in profondità per un'estensione totale pari almeno al 50% dell'estensione dell'intero ambito (conteggiando sia le aree pubbliche che quelle private).

E' prescritto il rispetto dell'art. 10 del PSC e la realizzazione della vasca di prima pioggia e del relativo impianto di trattamento, in attuazione delle disposizioni della D.G.R. 286/05 e delle relative linee guida esplicitate – in materia di casistica di applicazione e di dimensionamento e scelta tipologica dei manufatti di trattamento approvate con D.G.R. 1860/06.

Rispetto delle distanze minime dall'elettrodotto, dalla linea ferroviaria e dalla fossa Brancona.

Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

La fascia di rispetto della ferrovia non concorre allo standard pubblico, ma solo come quota di verde aggiuntivo.

La laminazione è realizzabile, ove non già realizzata, su area privata o su eventuali quote di standard di verde aggiuntivo. La manutenzione e conservazione è da porre a carico del privato. Si richiama la Convenzione urbanistica stipulata il 12/05/2007 repertorio 24371.

MODALITA' E TEMPI

Il PUA deve essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC.

All'approvazione del POC dovrà essere emessa una fidejussione pari al valore delle voci che compongono il contributo di sostenibilità ove questi oneri siano versati, realizzati e/o ceduti posticipatamente all'approvazione del presente POC.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di Convenzione.

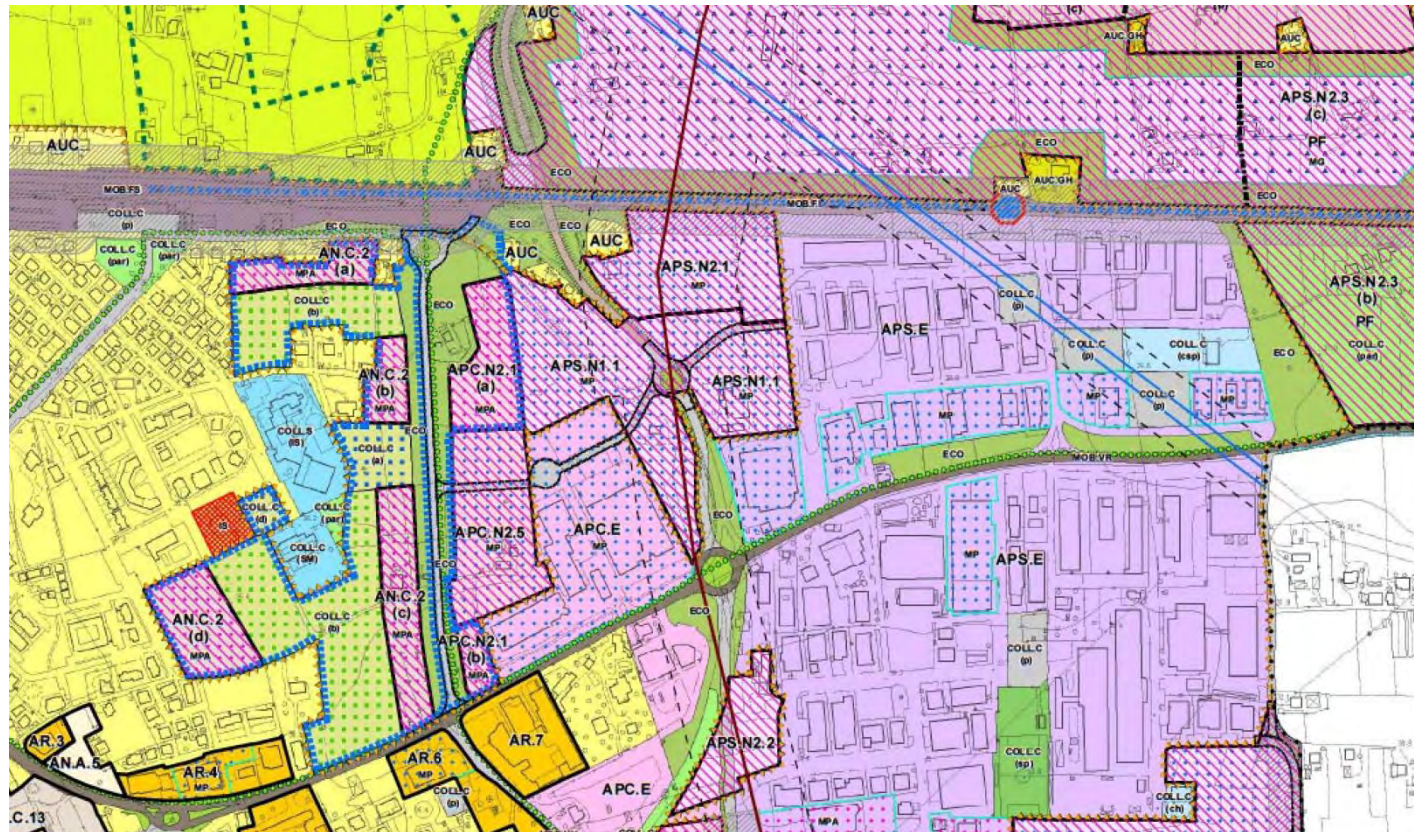
In sede di progetto di PUA i parametri urbanistici saranno rapportati alla superficie di ST misurata.

LOCALITA'

Santarcangelo di Romagna, via Tosi, via del Gelso

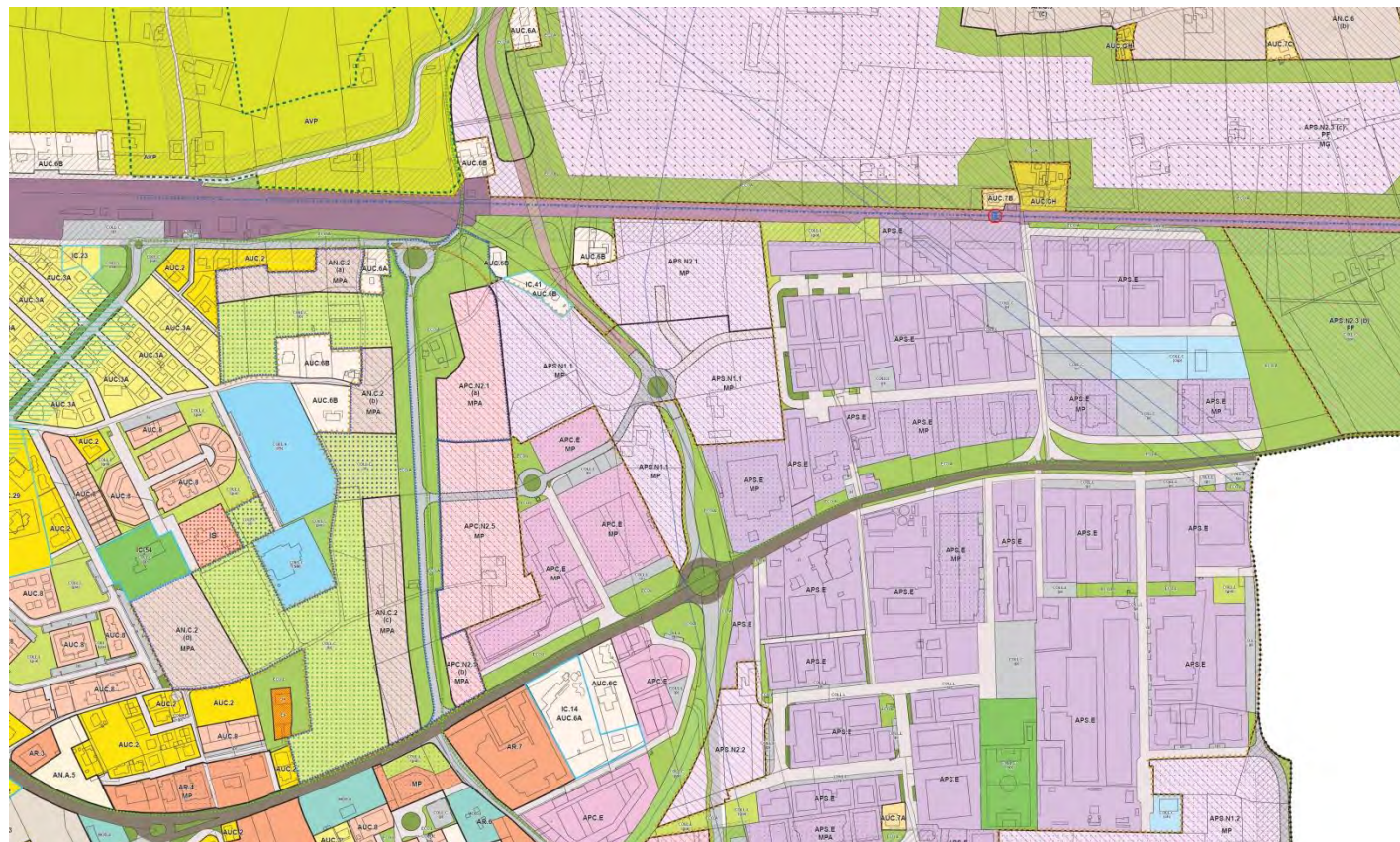
ESTRATTO PSC - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



ESTRATTO RUE - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



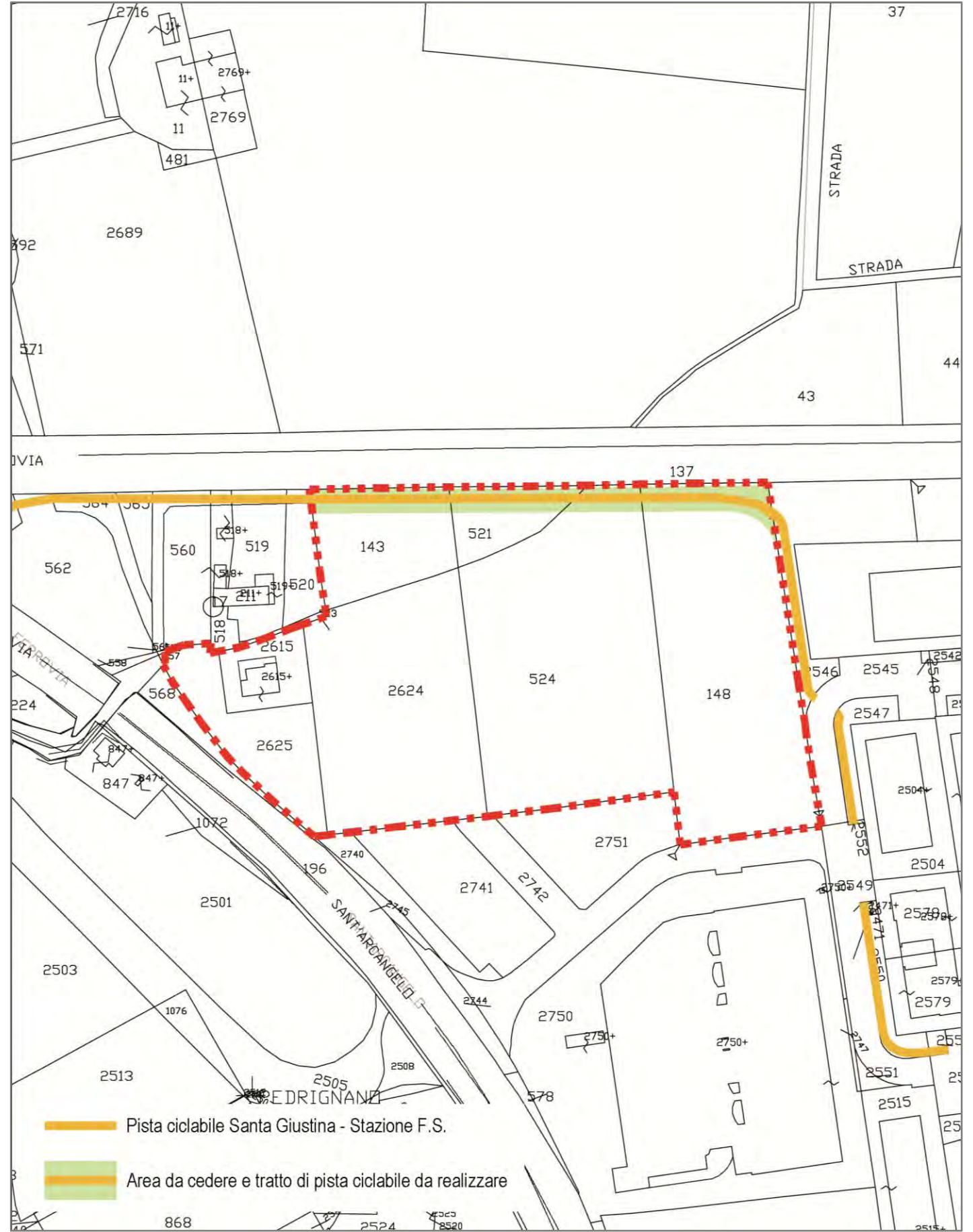
Contesto previsionale di RUE. Stralcio utile alla conoscenza degli aspetti morfologico insediativi del contesto locale

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

APS.N.2.1 - VIA TOSI

PLANIMETRIA CATASTALE

Scala 1:2.000







**COMUNE DI
SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

**POCZERO
PIANO OPERATIVO COMUNALE
SCHEDA D1**

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE- SAN VITO

Localizzazione: via San Vito

**CREAZIONE DI SERVIZI E ATTREZZATURE FRUITIVE
NELLE AREE LUNGO IL FIUME USO**

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Sintesi:

Il PSC art.70 comma 2 individua gli ambiti AVN quali aree di valore naturale ambientale che costituiscono tratti della rete ecologica; all' art. 25 comma 2.b si definisce fra le linee di azione l'interconnessione fra principali spazi naturali e seminaturali quale sistema integrato di valenza ecologica e fruitiva.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento riguarda la creazione di servizi e attrezzature fruitive in un'area che si trova nel luogo di maggiore vicinanza della frazione al fiume Uso, e dovrà costituire un facile accesso per consentire la fruizione pubblica all'ambito AVN. Obiettivo è la qualificazione paesaggistica e funzionale del luogo da realizzare attraverso attrezzature ed usi compatibili con l'ambiente. L'intervento costituisce una piccola polarità nel contesto fluviale e del paesaggio urbano della frazione.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 6 Particelle 206, 1146

Superficie proprietà 7.265 mq

Superficie area da attrezzare 2.500 mq

Superficie utile (SU) 50 mq

Superficie pergolati (max) 150 mq

Superficie pavimentata complessiva (max) 200 mq

Hmax = 3,50 ml

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggio(min) 15 posti auto (su area privata a servizio del pubblico)

USI

Funzione b.11 Pubblici esercizi (chiosco amovibile e attrezzature fruitive).

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto si lega alla realizzazione della pista ciclabile di San Vito, 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 e smi 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.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il POC prevede la realizzazione delle seguenti opere:

Attrezzature verdi, alberature, giochi, sedute.

Interventi di mitigazione e verde di ambientazione con caratteristiche paesaggistiche coerenti con l'intorno.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Contributo di sostenibilità:

- Cessione gratuita dell'area per realizzare la pista ciclabile lungo la viabilità, pari a circa mq 530.
- Versamento di un contributo economico pari a euro 12 / mq SF per realizzare le opere pubbliche indicate dall'amministrazione comunale. Le opere potranno essere realizzate direttamente dal privato ove accordato dall'A.C..

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Permesso di Costruire Convenzionato (PdC).

Richiamando l'art. 39, Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN, comma 8.2 Interventi ammessi esterni alla fascia di 10 ml dal limite degli alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua, come ripreso anche dalla Valsat, le attrezzature, il chiosco e gli spazi connessi devono essere realizzati con struttura amovibile e garantire la massima permeabilità dell'area.

L'area ricade nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" di cui all'art. 29 delle NTA del PSC, per cui ai fini della valorizzazione ambientale, deve essere presentato uno specifico progetto del verde ed i particolari del chiosco e delle attrezzature esterne, al fine di valutare un corretto inserimento paesaggistico.

Deve essere garantito l'accesso pubblico dallo stradello privato e il mantenimento del buono stato di conservazione del medesimo.

La restante parte dell'area deve rimanere verde, totalmente permeabile.

Il parcheggio deve essere inerbito e/o con grigliati verdi e alberature.

Il pergolato può essere coperto con teli mobili, mentre i lati devono essere aperti. Le parti calpestabili devono garantire la massima permeabilità (per esempio struttura rialzata).

Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

TEMPI

Il PdC deve essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC.

All'approvazione del POC dovrà essere emessa una fideiussione pari al valore delle voci che compongono il contributo di sostenibilità ove questi oneri saranno versati, realizzati e/o ceduti successivamente.

Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di Convenzione.

In sede di progetto di PdC si terrà conto della reale superficie di SF.

PROGETTO
PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE - SAN VITO

SCHEMA DI ASSETTO GENERALE INDICATIVO

Scala 1:2.000



- Perimetro proprietà
- Area da cedere per la realizzazione della pista ciclabile
- Area da attrezzare
- Possibile sviluppo delle attrezzature verdi
- Strada privata ad uso pubblico