



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - artt. 30 - 34

poe 1

Controdeduzioni

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici

Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale

Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

Progettisti

Arch. Edoardo Preger (capogruppo)



Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi

Dott. Aldo Antoniazzi

Luglio 2017

ELABORATO N. 4.1		SCHEDE AMBITI
Adozione	del. C.C. n. 45	del 23/05/2016
Approvazione	del. C.C. n. 56	del 01/08/2017



Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio

CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE

Riqualificazioni puntuali

scheda 1 | *proposta 21 CABE Giorgio Benedettini*

scheda 2 | *proposta 51 Gallavotti Sergio e Giuliana*

scheda 3 | *proposta 39 Moroni Rinaldo*





Proposta 21 - CABE s.r.l., ECOTER s.r.l., Fabbri Franca, Bicci Eva, Unicredit s.p.a. e altri

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO**AS - SANTARCANGELO DI R. via Rino Molari, piazza Ganganelli****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'area proposta deve contribuire al miglioramento dell'immagine del centro storico, con interventi puntuali ma di grande importanza. L'edificio rappresenta un elemento importante all'interno del primo anello del centro storico, essendo direttamente affacciato su Piazza Ganganelli, cuore dell'intero centro urbano. La proposta prevede di risolvere la criticità che vede l'immobile del "Credito Romagnolo" incongruente rispetto al linguaggio del contesto urbano. Il POC si pone l'obiettivo anche della trasformazione degli usi direzionali posti al piano terra verso trasformazioni con usi che diano maggiore vitalità alla passeggiata del porticato.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 19 404 (parte), 410

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) ---- mq

Superficie di progetto (ST) ---- mq

Superficie fondiaria indicativa (SF) ---- mq

Superficie utile (SU esistente) 1185,65 (Su) + 73,72 (Sa) mq

Volume esistente 4096,91 mq

portico uso pubblico mq 180,18; volume mc 1.243,31

Hmax = altezza esistente e/o edifici adiacenti

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SU) ---- mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Tutte le funzioni compatibili con il centro storico, individuate dal Rue. Indicativamente commerciale al piano terra e ammezzato e funzioni compatibili con la residenza nei piani sovrastanti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta riguarda l'edificio "ex Credito Romagnolo" affacciato sulla Piazza Ganganelli e su via Rino Molari. La Piazza Ganganelli rappresenta certamente il cuore del centro storico e del centro urbano di Santarcangelo, e questo edificio è sicuramente fra gli elementi urbani caratterizzanti l'immagine di questo luogo. L'immobile risale al 1956 ed è suddiviso in più unità immobiliari, destinate a residenza, uffici e sede bancaria. Si tratta di un edificio a blocco con corte interna e porticato al piano terra sui tre lati, la copertura è piana e rivestita in asfalto.

Attraverso il POC si propone di armonizzare maggiormente l'edificio rispetto alla piazza ripensando la copertura attraverso un giardino pensile coerentemente con gli altri fronti affacciati sulla piazza, inserendo vetrine al piano terra e al piano rialzato al posto delle finestre inferriate, ricavando una loggia sul fronte corto dell'edificio al piano secondo, alleggerendo così il volume dell'edificio. Non sono previsti aumenti di volume o superficie significativi. Al fine di rispondere alle attuali esigenze di mercato si prevede un frazionamento delle unità immobiliari esistenti di grandi dimensioni, nonché la trasformazione di parte del piano terra e ammezzato di circa mq 415 di SU per usi commerciali.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Contributo economico per il cambio d'uso verso funzioni commerciali, che compensa la monetizzazione delle dotazioni private e pubbliche (parcheggi e verde attrezzato) derivante dal maggiore carico urbanistico. Importo euro 97.110,00 (euro 234 euro/mq Su trasformata).

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento può avvenire in due fasi:

la prima prevede la ristrutturazione anche parziale con la possibilità di aumentare le unità immobiliari residenziali e modificare i prospetti e le coperture; la seconda un progetto di trasformazione più rilevante del fabbricato anche con cambio d'uso. In tale ipotesi, va riconsiderato il sistema delle relazioni fra spazi privati e spazi pubblici esterni.

L'intervento si attua, come segue:

- ristrutturazione edilizia anche parziale con aumento delle unità immobiliari mediante titolo abilitativo di legge;
- ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso mediante Piano di recupero (PR). Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

In entrambi i casi le dotazioni territoriali dovute in base agli interventi progettati devono essere reperite / compensate secondo le seguenti modalità:

- parcheggi pertinenziali da acquistare negli spazi pubblici (box auto) che il Comune potrà realizzare, da reperire mediante cessione di parcheggi privati in interventi limitrofi a quello in oggetto, o monetizzazione.
- parcheggi pubblici e verde da monetizzare ai fini della sistemazione del sistema di parcheggi al contorno del centro storico.

Dovrà essere rilasciata una fidejussione del 20% del contributo di sostenibilità (dotazioni private e pubbliche), al momento della presentazione del PR che prevede cambi di destinazione d'uso.

Qualora le dotazioni vengano reperite, si riduce la monetizzazione e la fidejussione.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si fa riferimento alle prescrizioni di PSC e di RUE per il centro storico.

MODALITA' E TEMPI

Il PdC e/o il PR, dovranno essere presentati entro 5 anni dall'approvazione del POC.

LOCALITA'

Estratto RUE - Tav. 2 Centro storico - classificazione degli edifici

Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro nero individua il sub-ambito di POC-1
Planimetria catastale

Scala 1:1.000



— perimetro ambito di RUE



Proposta 51 - Gallavotti Sergio e Giuliana

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO**AS - SANTARCANGELO DI R. via Lauro de Bosis****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'area proposta deve contribuire al miglioramento dell'immagine del centro storico, con interventi puntuali ma di grande importanza. L'edificio rappresenta un grande contenitore posto in posizione strategica. L'intervento è ricompreso in un ambito di riqualificazione del Rue, che il POC seleziona attraverso l'individuazione di un sub-ambito di intervento.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 19 362

Superficie di progetto (ST) ---- mq

Superficie fondiaria indicativa (SF) ---- mq

Superficie utile (SU esistente) 3.852,81 mq

di cui mq 947,20 SU già destinati ad usi commerciali - piano terra

Superficie utile (SU di progetto) ---- mq

Ulteriore quota assegnabile se realizza almeno una quota di edilizia convenzionata – Ers (SU) ---- mq

Lotto da cedere al Comune e destinare a ERS

SF circa ---- mq

UF

Superficie utile (SU) ---- mq

Hmax = altezza esistente e/o edifici adiacenti

Carichi insediativi massimi ammissibili dal Poc

Superficie utile (SU) ---- mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Tutte le funzioni compatibili con il centro storico, individuate dal Rue. Indicativamente commerciale al piano terra e funzioni residenziali e/o compatibili con la residenza nei piani sovrastanti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un complesso immobiliare costituito per la sua parte più consistente (4 piani) dal mobilificio "Gallavotti" ed in piccola parte da residenza. Il complesso si è formato nel dopoguerra, per interventi successivi, a partire dagli anni '50 e '60 sino ad oggi. Presenta un ingresso principale da via Lauro de Bosis ed uno secondario da via Volturmo. L'obiettivo dell'intervento è il recupero dell'immobile con l'inserimento di funzioni commerciali al dettaglio e residenza, in particolare prefigurando una parte significativa della scena urbana, ridisegnando il fronte lungo via Lauro de Bosis che prospetta sul parco Campo della Fiera e sulla piazza G. Marconi, nonché la facciata retrostante più a diretto contatto con il tessuto storico. Per la trasformazione degli usi si considerano mq 2.905,61

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Contributo economico per il cambio d'uso a compensazione della monetizzazione delle dotazioni private e pubbliche (parcheggi e verde attrezzato). Importo euro 368.721,90 (euro 126,90 euro/mq Su trasformata).

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento può avvenire in due fasi:

la prima prevede la ristrutturazione edilizia anche parziale con la possibilità di cambio d'uso anche parziale; la seconda un progetto di trasformazione più rilevante del fabbricato. In tale ipotesi, va riconsiderato il sistema delle relazioni fra spazi privati e spazi pubblici esterni.

L'intervento si attua, come segue:

- ristrutturazione edilizia anche parziale con cambio d'uso mediante titolo abilitativo di legge;

- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione mediante Piano di recupero (PR).

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

In entrambi i casi le dotazioni territoriali devono essere reperite / compensate secondo le seguenti modalità:

- parcheggi pertinenziali da acquistare negli spazi pubblici (box auto) che il Comune potrà realizzare o monetizzazione.

- parcheggi pubblici e verde da monetizzare ai fini della sistemazione del sistema di parcheggi al contorno del centro storico.

Dovrà essere rilasciata una fidejussione del 20% del contributo di sostenibilità (dotazioni private e pubbliche), al momento della presentazione del titolo abilitativo di legge per la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso.

Qualora le dotazioni vengano reperite, si riduce la monetizzazione e la fidejussione.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si fa riferimento alle prescrizioni di PSC e di RUE per il centro storico.

MODALITA' E TEMPI

Il PdC e/o il PR, dovranno essere presentati entro 5 anni dall'approvazione del POC.

LOCALITA'

Estratto RUE - Tav. 2 Centro storico - classificazione degli edifici

Scala 1:1.000

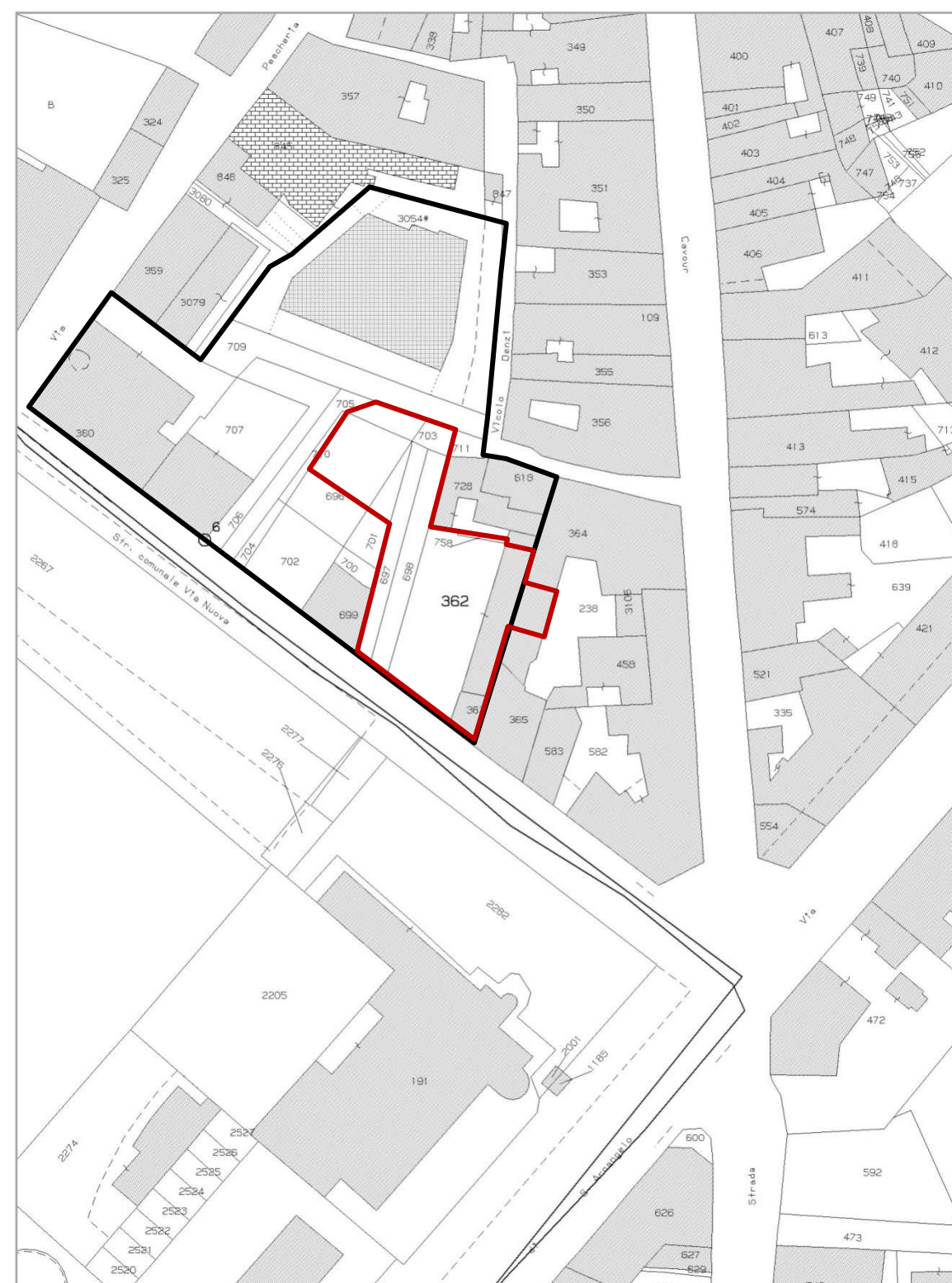


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua il sub-ambito di POC-1

Planimetria catastale

Scala 1:1.000



- perimetro proprietà proponente
- perimetro ambito di RUE



Proposta 39 - Moroni Rinaldo

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO**AR.1 - SANTARCANGELO DI R. via Daniele Felici****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

Obiettivi generali della pianificazione: la riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto e con la vicinanza dell'area al Centro Storico.

Obiettivi specifici: La riqualificazione dell'ambito dovrà consentire il collegamento (carrabile e ciclopedonale) tra la via Felici e la via Montevecchi, facilitando in particolare l'accesso al parcheggio pubblico di via Montevecchi. Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: in sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

Spostamento dell'attività produttiva e riqualificazione dell'area. Il progetto deve contribuire al miglioramento dell'immagine delle aree poste a ridosso del centro storico, con interventi puntuali ma di grande importanza. L'intervento contribuirà a migliorare la circolazione viaria e pedonale con collegamento dell'asse stradale fra via Montevecchi e Felici.

DATI DI RIFERIMENTO**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio nr. 11 163, 165, 167, 192

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) 3.800 mq

Superficie di progetto (ST) 3.970 mq

Superficie proponente (ST) 3.535 mq

Superficie fondiaria indicativa (SF) ---- mq

Superficie utile (SU) 1.600 mq

Hmax 2 piani

Particella 192 Mq 435. Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC: Su = UF 0,12 + 0,60 superficie esistente da demolire, aggiuntiva alla quota sopra indicata.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati delle norme di Rue

USI

Usi compatibili con il territorio urbanizzato. In particolare: A) Funzione Residenziale, B) Direzionali e commerciali, di servizio e assimilabili di tipo diffusivo (escluso b6 e b7).

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un'area collocata nei pressi del centro storico dove oggi insistono due edifici destinati alla lavorazione e deposito del legname all'interno di una corte scoperta. La proposta prevede il trasferimento dell'attività in altra area compatibile, la demolizione dei fabbricati esistenti in quanto incongrui per la loro posizione centrale, e la modifica delle destinazioni d'uso verso funzioni urbane. Il disegno rende possibile il collegamento strategico per il miglioramento della circolazione viaria e pedonale, fra via Montevecchi e via Felici.

La proposta prefigura la costruzione di due edifici a corte ed in linea con i fronti urbani esistenti, separati dalla nuova viabilità di connessione.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- Cessione gratuita dell'area su cui verrà realizzata la strada. Deve essere acquisita l'area individuata con la particella 192 di mq 435 a carico del privato.

- Realizzazione del collegamento viario fra via Montevecchi e Felici.

Le dotazioni territoriali devono essere reperite / compensate secondo le seguenti modalità:

- parcheggi pertinenziali da realizzare.

- parcheggi pubblici e verde da monetizzare ai fini della sistemazione del sistema di parcheggi al contorno del centro storico.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua mediante Piano di recupero di iniziativa privata. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Le fidejussioni relative agli interventi e alle cessioni delle aree su cui realizzare il collegamento, devono essere recepite nella Convenzione attuativa.

Il Piano dovrà essere presentato contemplando tutte le aree investite dal progetto complessivo. Il Comune al fine di realizzare la viabilità di collegamento fra via Montevecchi e Felici, potrà in caso di inerzia espropriare eventuali porzioni che non partecipano al Piano con oneri a carico del privato proponente il piano, che ha l'obbligo di realizzare il collegamento, da recepire nella Convenzione attuativa.

Le dotazioni pubbliche non reperite, devono essere monetizzate.

Nell'ambito del progetto dovrà essere contemplato il mantenimento delle caratteristiche peculiari della facciata.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. Deve essere rispettato quanto indicato all'art. 10 c 2 del PSC, relativamente alla percentuale non inferiore al 30% della ST che deve essere mantenuta permeabile in profondità, e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

Il PR dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC.

LOCALITA'

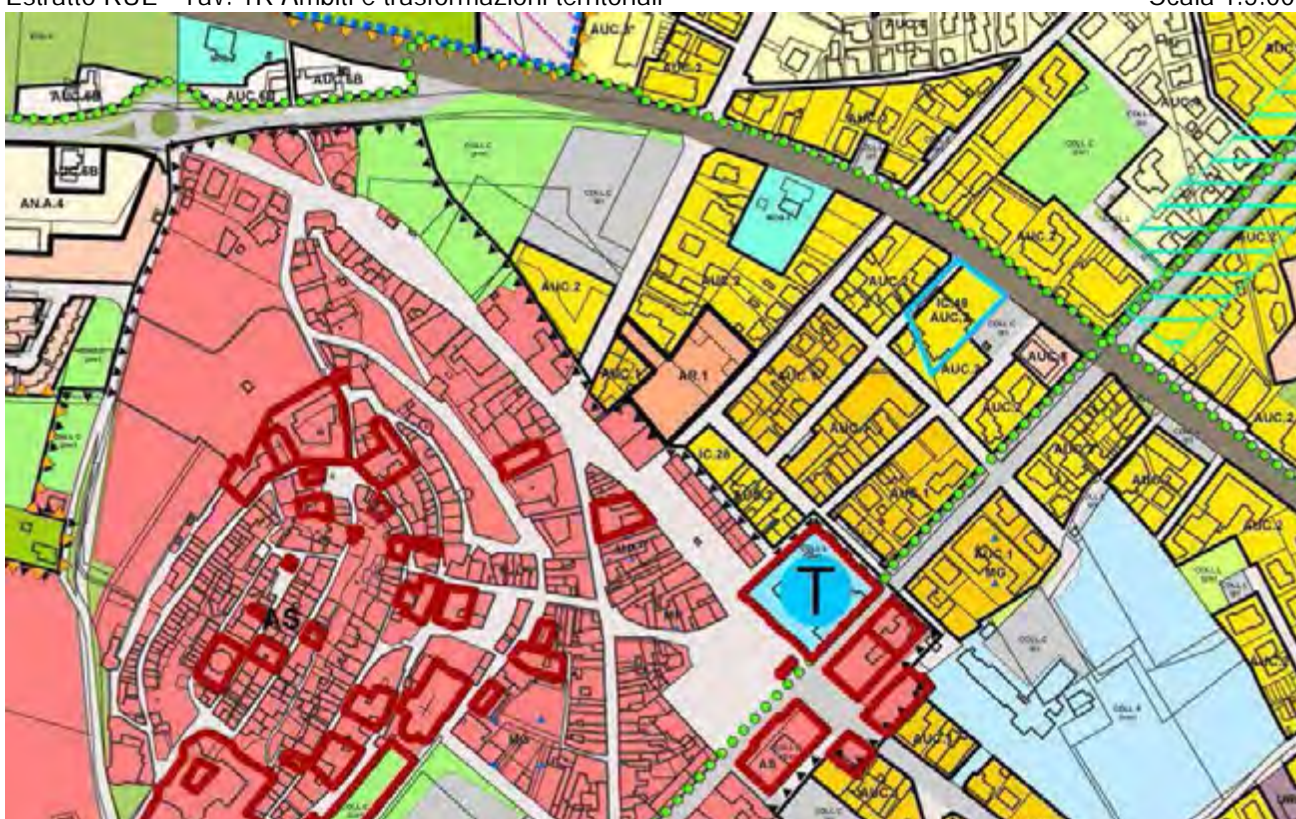
Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1R Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro nero individua l'ambito di POC-1

Planimetria catastale

Scala 1:2.000



— perimetro dell'ambito di RUE
— perimetro proprietà proponente

CENTRO URBANO - RESIDENZA

scheda 4 | **proposta 52** *Fabbri Vittorio e Angelo*

scheda 5 | **proposta 22** *Savini Romolo*

scheda 6 | **proposta 34** *Società CIC snc*

scheda 6 bis | **proposta 55** *Antoniacci, Baroni, Canducci,
Lombardi, Teodorani, Gammieri, Amati, Sancisi*



Proposta 52, 22 - Fabbri Vittorio e Angelo (d), Savini Romolo (b)

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO**AN.C.2 (b, d) - SANTARCANGELO DI R. via Piadina, via Pedrignone, via San Marino****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

Obiettivi generali della pianificazione: Completare il disegno urbano di questo settore del Capoluogo, attraverso la progettazione di un ambito con funzioni residenziali, commerciali e alberghiere ad ovest. Il POC deve programmare la precisa localizzazione e la realizzazione di nuove strutture scolastiche che – favorite dalla buona accessibilità con il trasporto pubblico - consentiranno di creare una nuova polarità di rilievo extraurbano, contribuendo alla qualificazione dell'assetto complessivo e alla integrazione con le aree già urbanizzate.

Obiettivi specifici: integrazione del nuovo insediamento con il tessuto consolidato ad ovest e sud.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A- 6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento consentirà di aumentare l'area a disposizione del polo scolastico per consentire il suo ampliamento, e la creazione di una viabilità più diretta per collegarlo sia in auto che a piedi o in bici al centro della città. Dal punto di vista dell'edilizia sociale l'area ha come obiettivo generale quello di dare risposta al bisogno della casa e della realizzazione di servizi pubblici riservando aree all'interno dell'ambito a gestione pubblica.

DATI DI RIFERIMENTO**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(sub-ambito b)

Foglio nr. 11

2071 (parte), 62 (parte)

(sub-ambito d)

Foglio nr. 11

63, 877, 913, 937, 2182, 2184

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

119.500 mq

sub-ambito b

13.800 mq

sub-ambito d

33.385 mq

Sub-ambito b)

Superficie di progetto (ST)

6.250 mq

Superficie fondiaria indicativa (SF)

--- mq

Superficie utile (SU)

631 mq

Sub-ambito d)

Superficie di progetto (ST)

33.385 mq

Superficie fondiaria indicativa (SF)

--- mq

Superficie utile (SU)

4.000 mq

N° 2 Lotti urbanizzati da cedere al Comune a gestione pubblica - SF circa

5.000 mq

Superficie utile (SU) ERS/ERP

2.500 mq

Hmax 3 piani

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SU)

7.131 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

Le aree previste nelle schede, destinate a edilizia residenziale sociale (ERS), possono essere utilizzate in parte anche per altre dotazioni pubbliche, fermo restando la realizzazione della quota di diritto edificatorio riservato all'ERS.

USI

Funzioni residenziali.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un'area ricompresa nel tessuto insediato del Capoluogo, che si estende fra i margini della linea ferroviaria Bologna-Ancona a nord e quello della via Emilia a sud. La zona circostante è caratterizzata da edilizia residenziale a media-bassa densità dove in prossimità, sono presenti importanti servizi scolastici secondari (scuola media "Franchini" e l'ITC "Rino Molari" e piscina scoperta). L'area presenta una buona accessibilità, infatti vi si accede al sub-comparto d) da via Giovanni Falcone, via Paolo Borsellino e via Piadina; al sub-comparto b) si accede tramite via Ospedale.

Nel POC vengono inseriti solo i sub-ambiti b) e d); con l'intervento del sub-ambito d), si realizzeranno opere di adeguamento della viabilità di accesso da via Piadina, percorsi ciclo-pedonali di collegamento con le aree verdi preesistenti, fasce verdi di progetto, edifici per l'edilizia residenziale pubblica e privata a completamento del tessuto urbano esistente e dotazioni di parcheggi pubblici da cedere in prossimità della scuola "Franchini". Il sub-comparto b) in ragione della sua frammentarietà cede parte della particella 62 come verde pubblico alla scuola media, mentre parte della particella 2071 viene destinata a residenza.

La nuova viabilità di urbanizzazione distribuisce e organizza le aree ricomprese nei sub-comparti concludendosi in aree per la sosta.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- Subcomparto b) :

1) Cessione gratuita delle particelle 62 parte.

2) Contributo economico per realizzare opere connesse al polo scolastico di via Orsini pro-quota.

Importo euro 84.049,20 (euro 133,20/mq Su residenziale).

- Subcomparto d) :

1) Cessione gratuita delle particelle 63, 913 e 937.

2) Cessione gratuita dell'area di circa mq 2.000 per la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico di via Orsini;

3) Cessione gratuita di due lotti urbanizzati a gestione pubblica di circa mq 5.000;

4) Contributo economico per realizzare opere connesse al polo scolastico per adeguamento della rete pedonale e ciclabile verso la stazione e il centro, e attrezzature dell'area ceduta a parcheggio.

Importo euro 532.800,00 (euro 133,20/mq Su residenziale).

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Assieme all'area a gestione pubblica, devono essere cedute le opere di urbanizzazione connesse (parcheggio di circa mq 1.600 e strada di accesso). Il Sub b) ha l'obbligo di realizzare un parcheggio al contorno dell'intervento, quale opera di urbanizzazione.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Permesso di costruire convenzionato (PdC) per il subcomparto b); con il Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per il subcomparto d). Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Le aree da cedere a gestione pubblica possono essere utilizzate per Ers/Erp e/o per infrastrutture e dotazioni pubbliche.

La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

La cessione dei lotti o aree urbanizzate, deve avvenire secondo i tempi concordati in sede di convenzione attuativa.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, la cui quantità è da verificare

in sede attuativa. Devono essere previsti pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono

l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

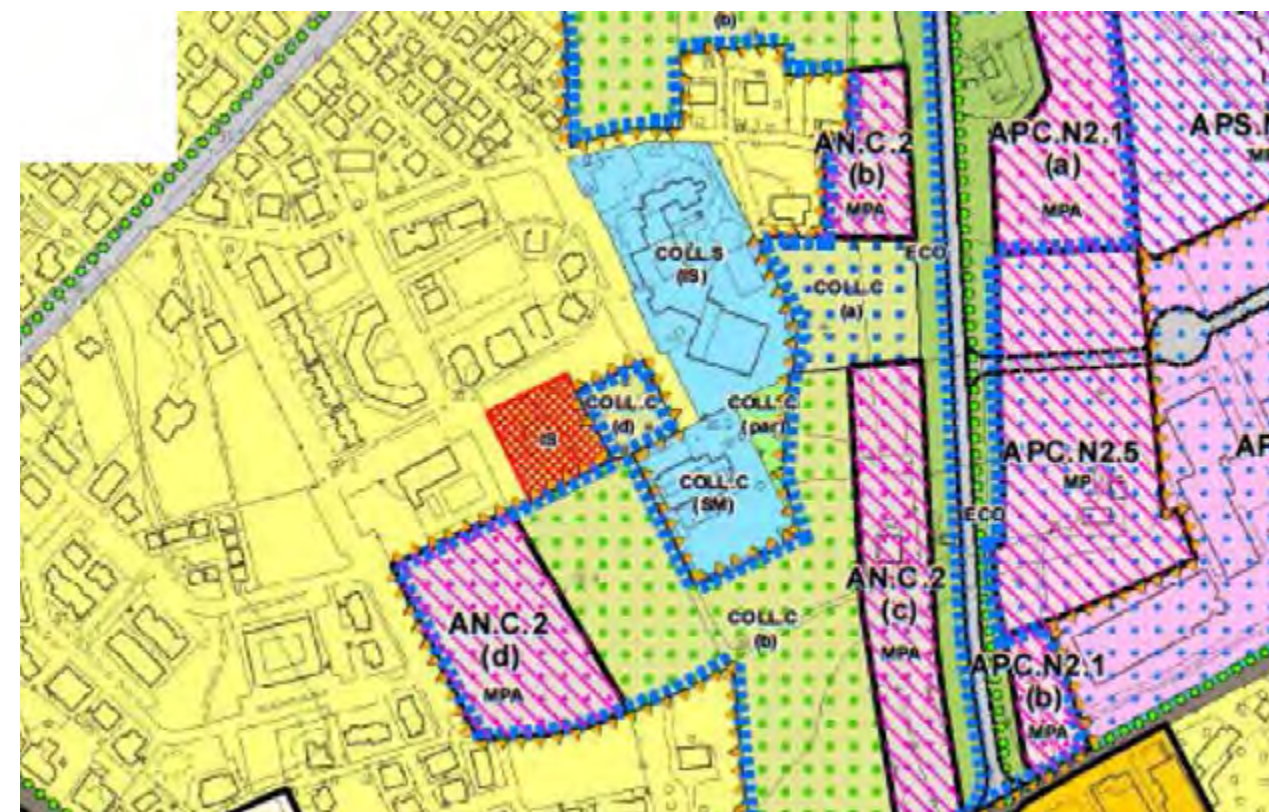
MODALITA' E TEMPI

Il PdC e/o il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1R Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua il sub-ambito di POC-1
Planimetria catastale ambito b)

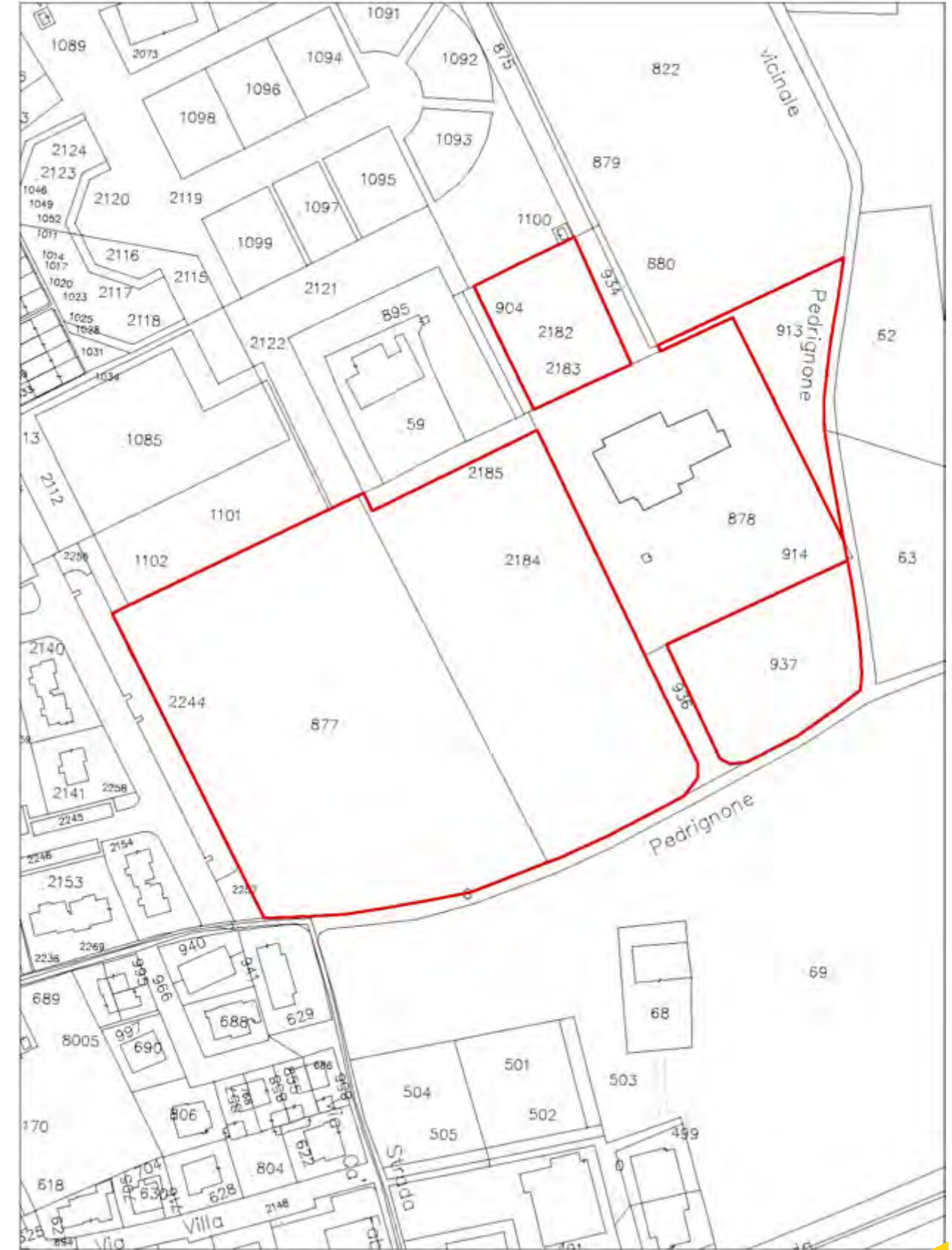
Scala 1:2.000



— perimetro proprietà proponente

Planimetria catastale ambito d)

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà proponente

PROGETTO - Sacripanti

Schema di assetto generale indicativo

Scala 1:2.000

- area di progetto
- viabilità di progetto
- percorsi pedonali e ciclabili di progetto
- usi residenziali
- servizi
- verde
- area da cedere
- verde esistente
- connessioni verdi
- parcheggi pubblici
- area ERS a gestione pubblica da cedere





proposta 34 - Società CIC snc (proprietà 1)

proposta 55 - Antoniacci, Archema, Baroni, Canducci, Lombardi, Teodorani (proprietà 2)

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO

AN.C.16 (a,b), COLL.C (b) - SANTARCANGELO DI R. via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza (ex corderia)

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato del centro e migliorare la viabilità locale.

Obiettivi specifici: l'intervento prevede all'interno del perimetro definito nella tavola di PSC la realizzazione di una nuova zona residenziale.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'ambito è particolarmente strategico per la città. L'intervento deve perseguire l'obiettivo di riqualificare e completare un'area a immediato ridosso del centro, creare un collegamento diretto attraverso il verde con il polo sportivo, rafforzare la dotazione di servizi commerciali nella città, consolidare la presenza di un parcheggio immediatamente vicino al centro. L'ambito viene attivato con la possibilità di attuazione per sub-ambiti come indicati nel Masterplan. Consistente parte dell'area identificata con COLL.C (b) viene ceduta a verde. L'area attorno è edificata con usi prevalentemente residenziali.

Particolare attenzione deve essere prestata al rapporto fra l'intervento e la prospettiva dietro rappresentata dallo skyline del centro storico.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(sub-ambito a)

Foglio nr. 20 47, 48, 49, 55, 710, 794, 795, 912, 913, 921, 922, 987, 988, 2090

(sub-ambito b)

Foglio nr. 20 86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) 53.500 mq

sub-ambito a) e b) 33.000 mq

COLL.C (b) 20.500 mq

Superficie territoriale (ST) proprietà 1 30.189 mq

Superficie territoriale (ST) proprietà 2 22.573 mq

Superficie utile (SU) proprietà 1 5.040 mq

residenza mq 2.200 SU (valore indicativo)

ricettivo mq 2.840 SU (valore indicativo)

Superficie utile (SU) proprietà 2 6.699 mq

residenza mq 680 SU (valore indicativo)

terziario/commerciale mq 5.093 SU (valore indicativo)

esistente mq 640 SU (valore indicativo)

Hmax 3 piani (sono fatte salve maggiori altezze per gli edifici esistenti)

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SU) 11.739 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni residenziali, terziari, commerciali, ricettive ed usi urbani compatibili. Relativamente agli usi commerciali è ammessa una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio-piccola. Le attività commerciali non alimentari possono essere ricomprese entro una dimensione medio-piccola struttura. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale. Pertanto gli usi commerciali di vicinato debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici per la frazione in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%). Sono escluse le funzioni b5.

Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento complessivo costituisce la ricucitura urbana fra due parti del capoluogo: il polo sportivo e i margini del centro storico.

Il progetto tende alla realizzazione di ampi spazi pubblici costituiti dal parco urbano (interesse archeologico) ed i parcheggi a servizio del centro, che sono collocati su via Piave. La potenzialità edificatoria deve essere espressa ai lati opposti dell'ambito e e connessi al parco ed agli spazi pubblici.

La parte residenziale posta in particolare verso via Togliatti deve mantenere un canale di verde verso il parco; la parte terziaria/commerciale è posta a nord dell'ambito a confine con i tessuti edificati esistenti. La parte con funzioni ricettive verso via della Resistenza. Viene inoltre rifunzionalizzata la porzione comprendente i fabbricati esistenti.

L'intervento prevede la cessione di buona parte dell'area verde incidente sulla proprietà 1 e le aree su cui sono collocati i parcheggi (fra cui la porzione già in uso di circa mq 4.500) e le fasce relative ai percorsi ciclopedonali e viari. Gli spazi dedicati alle funzioni pubbliche vanno messi in relazione con il polo sportivo. Dal punto di vista paesaggistico, il progetto dovrà definire gli elementi per un corretto inserimento, dal momento che percettivamente restituisce un'immagine come se fosse ai piedi del centro storico. L'accesso al complesso terziario deve avvenire da via della Resistenza, mediante realizzazione di rotonda.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Proprietà 1

1) Cessione gratuita dell'area verde di circa 17.000 mq; entro tale dimensione sono comprese le aree di standard di legge da cedere attrezzate. La parte eccedente gli standard viene ceduta a compensazione del contributo economico. Importo euro 639.576,00 (euro 126,90/mq SU).

Proprietà 2

1) Contributo economico per attrezzare il parco con valenza archeologica, opere viarie e opere connesse al centro.

Importo euro 1.030.976,10 (euro 153,90/mq SU).

Le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza con la rotonda da cui avrà accesso il complesso terziario/commerciale potrà essere scomputata per il 50% dal contributo di sostenibilità; l'altro 50% potrà essere scomputato dagli oneri U1 in sede di PUA. Il parcheggio attrezzato posto su via Piave costituisce area di standard.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, anche suddiviso per sub-ambiti coincidenti con gli assetti proprietari dei due proponenti. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Su parte del parcheggio pubblico è ammesso inserire il parcheggio pertinenziale, purchè il P pubblico risponda ai requisiti dimensionali minimi richiesti dalle Nta del Rue.

La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

La cessione dei lotti o aree urbanizzate, deve avvenire secondo i tempi concordati in sede di convenzione attuativa.

Qualora i sub-ambiti non saranno attuati contestualmente e/o in forma coordinata, la proprietà 2 potrà monetizzare gli standard di verde necessari, da riutilizzare per acquisire l'area verde all'interno dell'ambito complessivo ex corderie e/o all'esterno, al fine di realizzare il sistema delle dotazioni territoriali, come previsto dalla L.R. 20/00.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.3 del PSC (area di ricarica diretta della falda), a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione la cui quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"),

escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.
I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

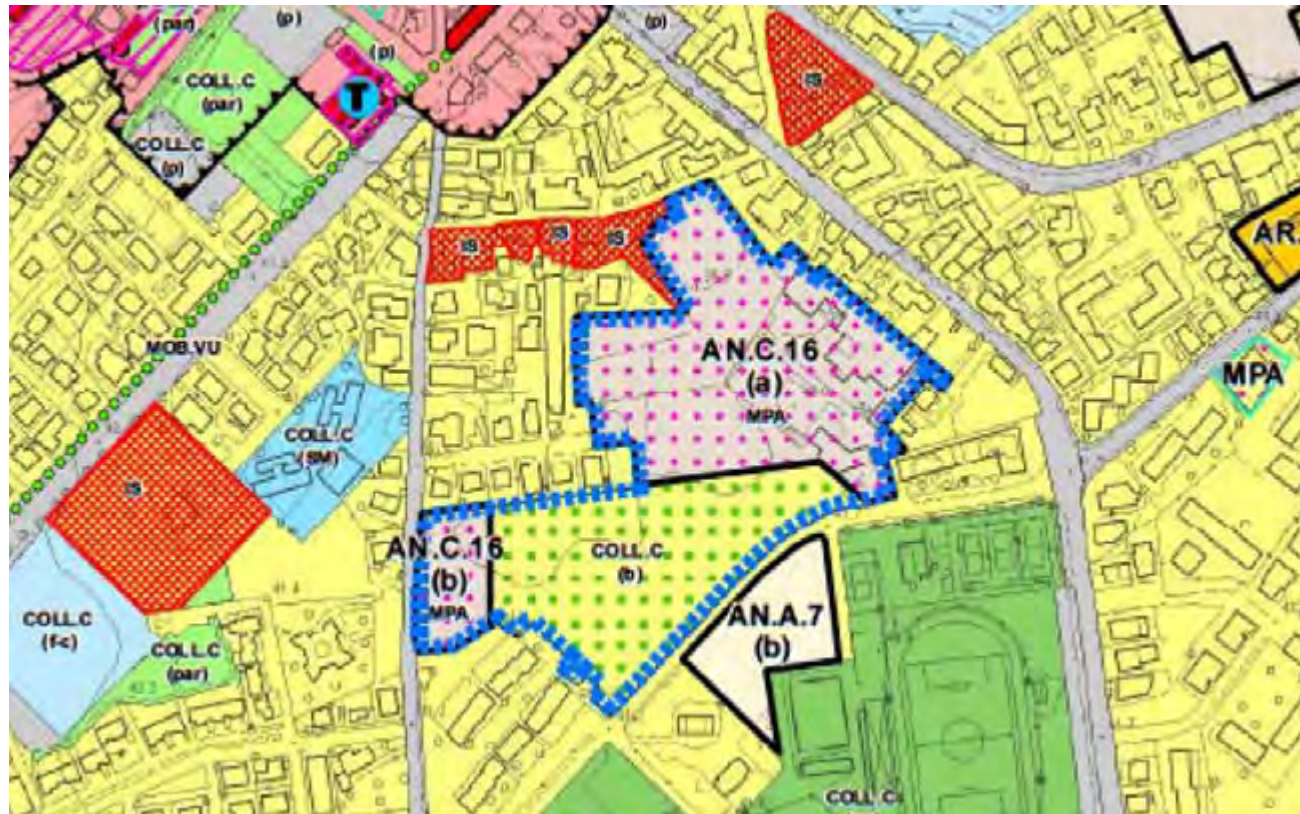
Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.



LOCALITA'

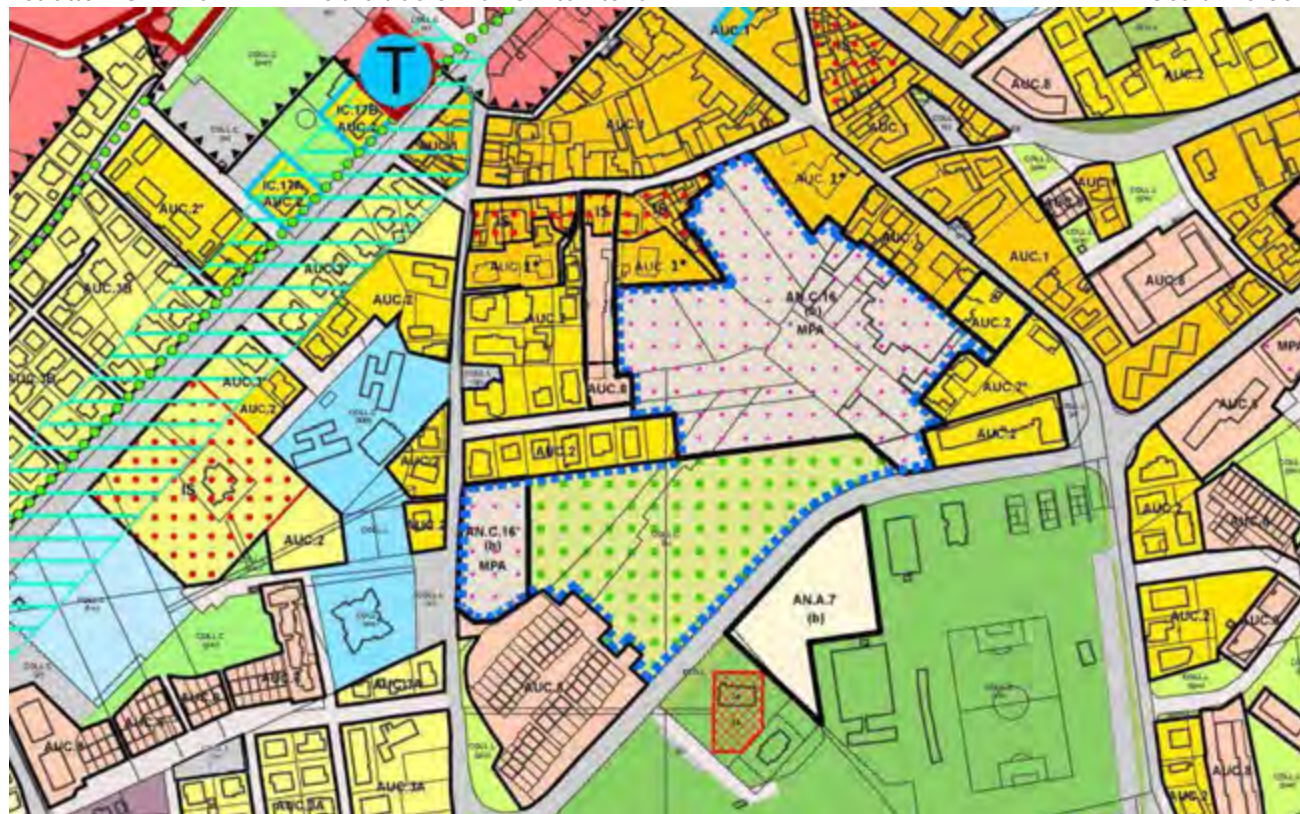
Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

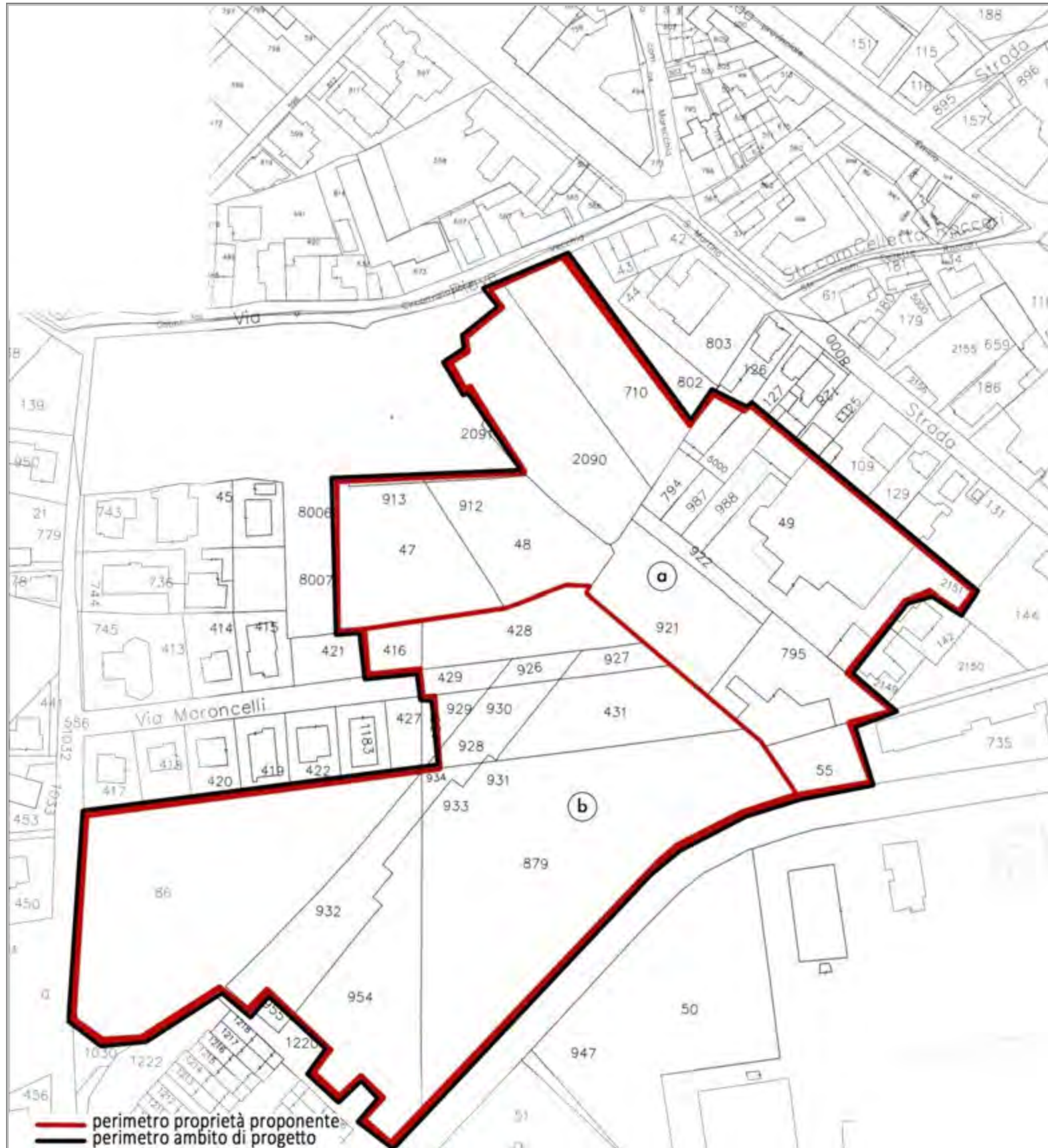
Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1R Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000





-  area di progetto
-  viabilità esistente
-  viabilità di progetto
-  percorsi ciclabili di progetto
-  interventi di adeguamento
-  usi residenziali
-  usi terziari/commerciali
-  usi ricettivi
-  fronti principali
-  verde
-  area da cedere
-  connessioni verdi
-  Pe parcheggi pubblici esistenti
-  P parcheggi pubblici

-  ambito ANC.16 (a)
-  ambito ANC.16 (b) - COLL.C (b)



PRODUTTIVO TRIANGOLONE

Sviluppo aziende e attività connesse alla porta nord

scheda 7 | **proposta 47** Hot Orto S.S.

scheda 8 | **proposta 40** Società centro Petroli Baroni

PRODUTTIVO GRONDA

scheda 9 | **proposta 13** Togni Tonino, Arnaldo e Gianluca





Proposta 47 - Società agricola HOT ORTO S.S.

Proposta 40 - Società Centro Petroli Baroni

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO**APS.N.2.3 (a) (porzione) - Loc. CASALE via Emilia Vecchia****ANC.N.6 (a) (porzione)****ECO.A****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

Obiettivi generali della pianificazione: L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 fra la Provincia e i Comuni di Santarcangelo e Rimini ed ai conseguenti atti assunti dai due enti; è inoltre subordinata al rispetto delle normative relative alla classificazione dell'area come "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata" ed ai conseguenti atti emessi dagli organi competenti, tra i quali il Comitato di Indirizzi.

Obiettivi specifici: L'altezza massima interna degli edifici produttivi è di m. 9,00. E' fatta salva l'esigenza di eventuali volumi tecnici di altezza superiore. Lo schema di assetto da definire in sede di POC dovrà prevedere che le parti di superfici fondiaria dei lotti ricadenti entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto possano essere utilizzate come piazzali per lo stoccaggio delle merci o per la realizzazione di locali ad uso deposito, fermo restando il rispetto dei limiti e delle condizioni fissati dalla L.R. n. 30 del 31.10.2000 ("Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico"), come adeguata dalla Del.G.R. n. 1138 del 21 luglio 2008 a seguito del DD.MM. 29.05.2008. Gli usi ammessi in tali aree e nei locali costruiti eventualmente esistenti non devono prevedere la presenza di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'area è posta al confine nord, fra via Tolemaide e via Emilia Vecchia; la proprietà ha una dimensione di circa 73.000 mq ed una forma compatta. La proposta esprime la necessità di ampliare la propria attività Hot Orto (lavorazione prodotti agricoli) per la produzione di articoli di "quarta gamma", impegnando una parte minore dell'area di proprietà. L'intervento progettuale annette anche parte di ambito indicato con ECO.A riguardante l'area di servizio (distributore) adiacente che qui potrà trovare un adeguato sviluppo dei servizi ricettivi da collocare nell'area verde. Si evidenzia, seppur svincolata dal presente intervento, la necessità di realizzare la rotatoria fra via Emilia Vecchia / via P. Tosi, poi via Tolemaide, in sostituzione dell'attuale semaforo, in grado di servire la nuova area senza interferire con il traffico locale della via Emilia Vecchia. Ciò si potrà realizzare con risorse provenienti da altro ambito d'intervento collocato nel contesto più prossimo. Per la realizzazione della rotatoria dovrà essere coinvolto il Comune di Rimini, al fine di allineare gli strumenti urbanistici. Connesso all'intervento di ampliamento dell'azienda, deve essere valutato l'eventuale adeguamento della viabilità esistente e dell'accesso all'azienda.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 7

94 parte, 228 parte, 685, 695 parte e 761, 763, 765

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

622.000 mq

Superficie di proprietà (ST)

73.549 mq

di cui ad usi produttivi mq 68.749

di cui ad usi residenziali mq 4.800

Superficie territoriale (ST) APS.N.2.3 (a)

27.060 mq

Superficie territoriale (ST) ECO.A

5.526 mq

Superficie territoriale (ST) ANC.6.(a)

4.800 mq

Superficie fondiaria indicativa (SF) per sviluppo azienda di proprietà (1a)

10.810 mq

Superficie indicativa aree infrastrutture e dotazioni territoriali lungo strada e mitigazione

16.250 mq

Superficie utile produttiva (SU) APS.N.2.3 (a) porzione proprietà

4.000 mq

Superficie utile residenziale (SU) AN.C6 (a) porzione proprietà

480 mq

Superficie utile lorda terziario-ricettivo (SU) da collocare nell'area verde (ceduta al Comune)

1.000 mq

Superficie utile lorda per ampliamento attività esistente (stazione di servizio)

1.000 mq

Centro urbano

La risposta alle domande di sviluppo produttivo

scheda 7-8

Hmax 9 m, salvo corpi tecnici

Carichi insediativi massimi ammissibili POC

Superficie utile (SU) produttivo, servizi e residenza

5.480 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Usi produttivi di cui al prospetto di Rue. Possibilità di vendita di prodotti connessi all'azienda. Servizi annessi al distributore esistente. Struttura per ristorazione, pubblici esercizi e attività connesse da collocare nell'area verde ceduta al Comune. Nell'ambito ANC.6 (a) Residenza. La superficie destinata all'ampliamento dell'attività del distributore a usi deposito e servizi all'attività esistente è soggetta alla verifica in sede attuativa della possibilità di permanenza delle persone.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito Triangolo costituisce "la porta" nord. L'area oggetto di proposta costituisce la parte più accessibile. Si tratta di un'area pianeggiante, fuori dal tessuto abitato del centro di Santarcangelo, confinante a nord con la via Emilia Vecchia e con il Comune di Rimini, ad ovest con via Padre Tosi, poi Tolemaide, che conduce al casello autostradale di Rimini nord.

In prossimità si trovano i grandi contenitori commerciali (Ikea e MercatoneUno) ed il CAAR (Centro Agro Alimentare Riminese). La zona è caratterizzata attorno anche da un tessuto residenziale a bassa densità nell'ambito del contesto agricolo limitrofo.

Lo schema di assetto mostra le aree per l'ampliamento dell'azienda esistente nonché il verde di filtro. Si presta anche ad accogliere lo sviluppo dei servizi annessi al distributore limitrofo, mediante l'inserimento di struttura per ristorazione, pubblici esercizi e attività connesse.

Deve essere creata una fascia di mitigazione, in particolare verso la via Tosi/Tolemaide e la via Emilia Vecchia.

Con la presente scheda di POC, si ricomprende oltre alla porzione di ambito APS.2.3 (a), anche l'intervento residenziale relativo alla porzione di proprietà dell'ambito ANC. 6 (a) secondo i contenuti e modalità indicate dalla scheda di PSC.

Connesso all'intervento di ampliamento dell'azienda, deve essere valutato in sede attuativa, l'eventuale adeguamento della viabilità esistente e dell'accesso all'azienda.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'Hot Orto S.S.:

- cessione gratuita delle aree frontistanti sia l'incrocio fra via P. Tosi e via Vecchia Emilia, necessaria per la realizzazione della rotatoria prevista

nel succitato incrocio, sia la via Vecchia Emilia per la profondità di circa 6 m;

- realizzazione dell'allargamento della via Vecchia Emilia, nel tratto compreso fra l'incrocio con via P. Tosi e il parcheggio del Convento dei Padri Passionisti, il cui valore è pari al contributo economico determinato in euro 153.936,00 [euro 122.400,00 (euro 30,60/mq Su produttivo); euro 31.536,00 (euro 65,70/mq Su residenziale)].

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la realizzazione della pista ciclabile su via Vecchia Emilia, nel tratto compreso fra l'incrocio con via P. Tosi e il Convento dei Padri Passionisti.

Centro Petroli Baroni s.r.l.:

- cessione gratuita delle aree frontistanti via P. Tosi destinate a dotazioni verdi e alla realizzazione della rotatoria prevista nell'incrocio fra via P. Tosi e via Vecchia Emilia.

- versamento del contributo di sostenibilità determinato in euro 30.600,00 pari a euro 30,60/mq Su produttivo, da riportare e assolvere in sede di Convenzione attuativa.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Permesso di costruire convenzionato (PdC). Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

La cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture viarie e alle dotazioni e servizi di ristorazione, ecc., deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, la cui quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la

gestione delle acque di prima pioggia), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Per la presenza dello scolo Brancona, si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.2 c 2 lettera d) del PTCP, riprese dall'art. 7 c 3 lettera d) del PSC.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

Il PdC dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

Per l'utilizzo delle aree cedute da destinare a funzioni di pubblici esercizi, ecc., il Comune emette un bando/avviso pubblico.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1R Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro nero individua il sub-ambito di POC-1
Planimetria catastale

Scala 1:2.000







PROGETTO - Triangolone

Schema di assetto generale indicativo

Scala 1:2.000

-  area di progetto
-  viabilità esistente
-  viabilità di progetto
-  interventi di adeguamento
-  riqualificazione area
-  ambito - usi residenziali
-  aree per usi produttivi e attività connesse al polo "porta nord"
-  a - area per ampliamento azienda esistente
-  struttura per ristorazione
-  verde
-  area da cedere
-  parcheggi pubblici

-  1 ambito - AP5. N2.3 (a)
-  2 ambito - AN. C. 6 (a)
-  3 ambito - ECO. A
-  4 area di servizio esistente





Proposta 13 - Togni Tonino, Arnaldo e Gianluca

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO

APS N.2.2 - SANTARCANGELO DI R. via di Gronda

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

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: l'ambito è suddividibile in due sub-ambiti, ad est e ad ovest della Strada di Gronda. La presenza di questo asse viario suggerisce la concentrazione dell'edificato nella parte est.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

A Santarcangelo c'è un'ampia offerta di capannoni artigianali dismessi, e ci sono aree già urbanizzate o di prossima urbanizzazione ancora libere, che possono ospitare piccole e medie imprese, ove ci sia la necessità.

Il POC - 1 si limita ad assecondare, quando possibile, le esigenze di ampliamento di attività esistenti e/o ove vi siano edifici già in essere. La zona è prevalentemente caratterizzata da attività produttive già consolidate. La proposta riguarda un'area di piccole dimensioni con attività già presenti, attorno alla strada di Gronda.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 21 85 parte, 865 parte, 922, 994, 1004, 1005 e 882 (proprietà comunale)

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) 11.500 mq

Superficie di progetto (ST) proponente 9.209 mq

Superficie utile (SU) privata per ampliamento 153 mq

Superficie di progetto (ST) comune 928 mq

Superficie utile (SU) pubblica 325mq

Hmax da norme di Rue

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC da aggiungere all'edificio esistente

478mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Usi produttivi e compatibili appartenenti alla categoria funzionale Produttiva.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di una piccola area in posizione strategica in quanto ricompresa fra la strada provinciale di Gronda e la via Emilia. L'area è edificata in piccola parte: un fabbricato è destinato a funzione artigianale (laboratori e servizi al piano terra) e residenza (piano primo), il resto dell'area risulta ineditato.

Il progetto prevede la ristrutturazione con ampliamento del fabbricato già esistente. L'edificio esistente può essere anche demolito e ricostruito a parità di superficie. E' ammessa inoltre la realizzazione della quota pubblica.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Cessione gratuita delle aree così individuate: foglio 21 particella 206 (100%), parte particella 85 e parte particella 865 per mq per complessivi circa mq 1.250. La cessione deve avvenire previo rilievo topografico per la definizione esatta del tratto stradale e del frazionamento, in accordo con l'A.C..

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento di ampliamento dell'azienda si attua con Permesso di costruire convenzionato (PdCC); La quota di potenzialità edificatoria afferente all'area di proprietà pubblica si può attuare autonomamente mediante PdC o progetto pubblico. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore delle aree da cedere. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui quantità va definita in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Deve essere rispettata la disposizione di cui all'art. 21 c 2 del Progetto di variante al PAI.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

Si evidenzia la presenza dell'elettrodotto.

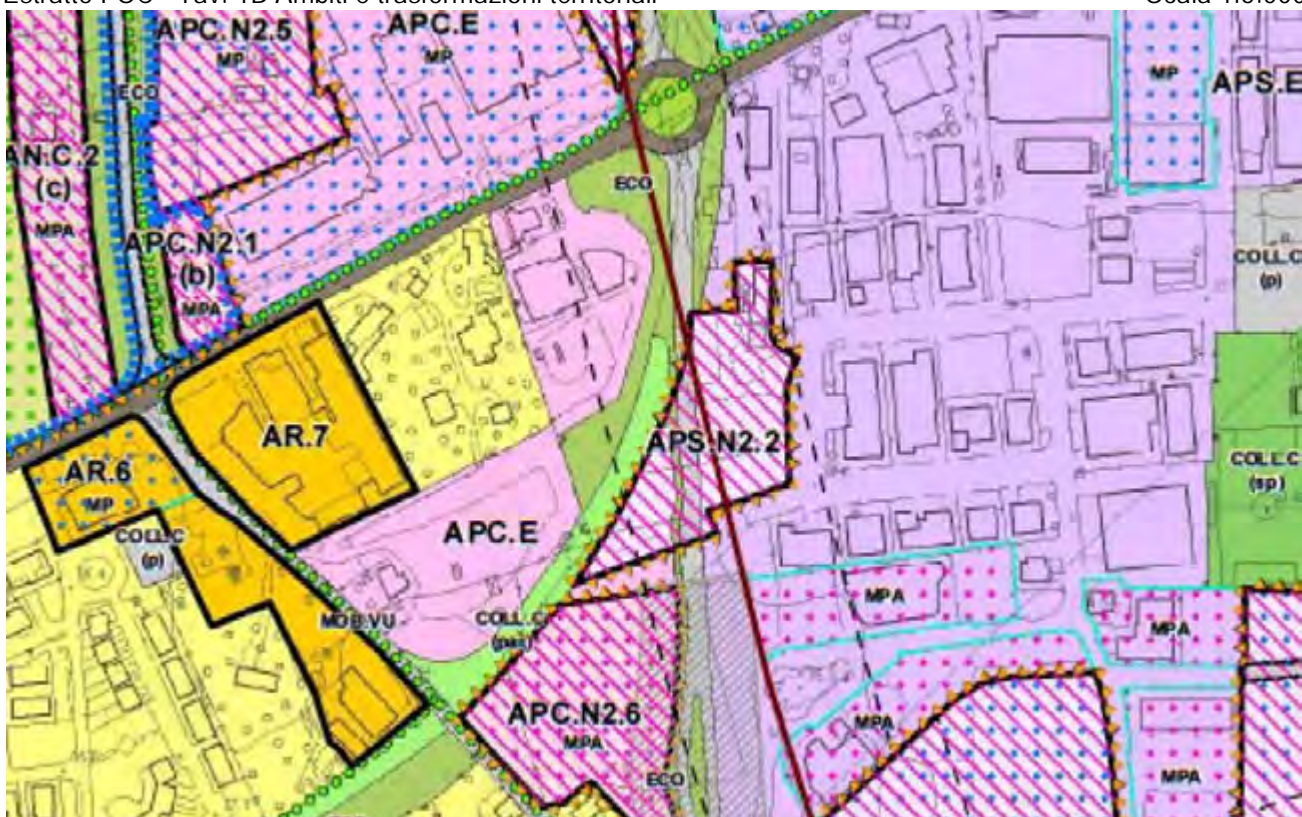
MODALITA' E TEMPI

Il PdCC e/o il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1R Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000

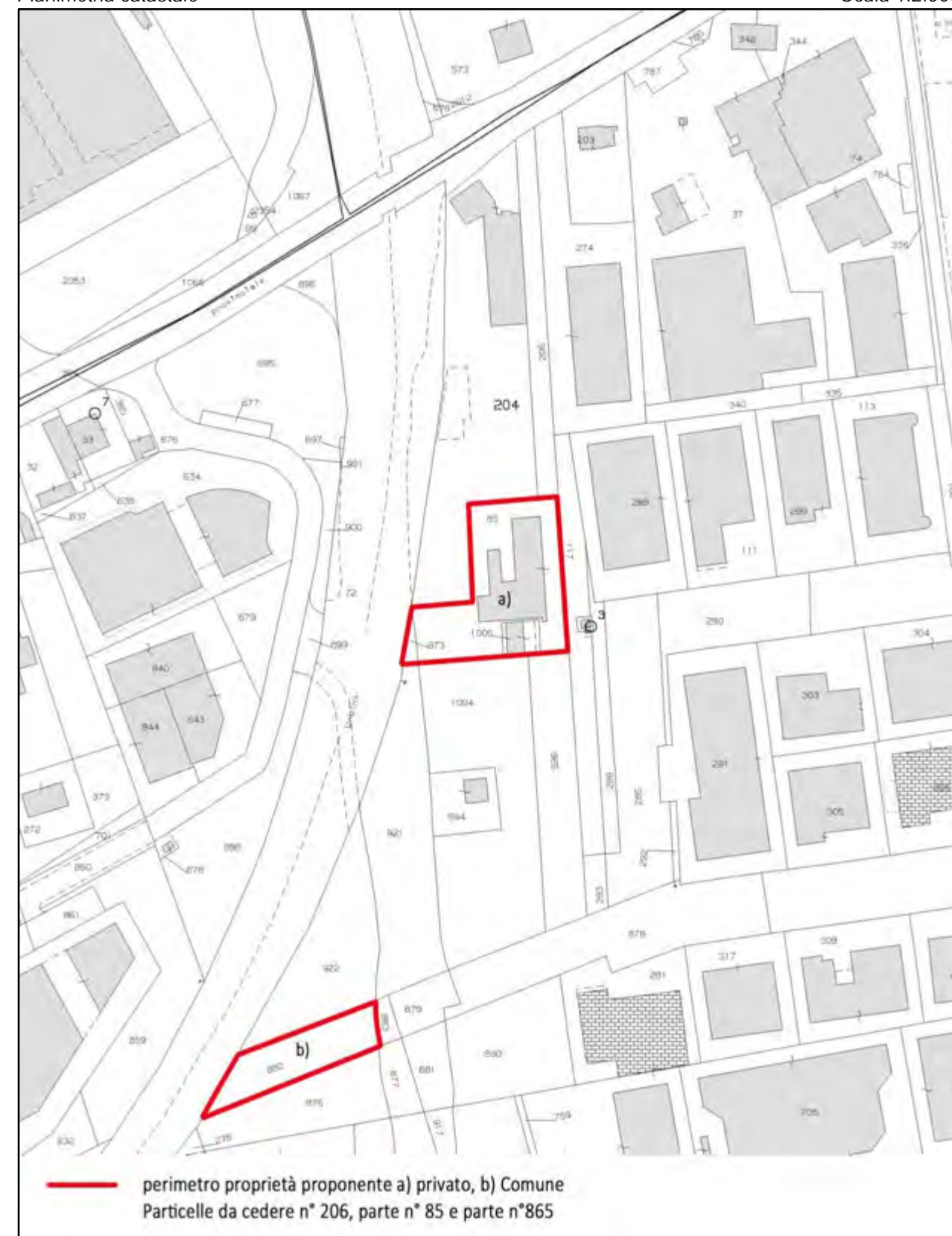


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro nero individua il sub-ambito di POC-1

Planimetria catastale

Scala 1:2.000



EMILIA EST- RESIDENZA E COMMERCIO

Il nuovo disegno degli ingressi della via Emilia

scheda 10 | *proposta 58 Sias Società Immobili Antolini*

scheda 11 | *proposta 15 Rinaldini Maria Vittoria*

scheda 12 | *proposta 18 Iniziative Romagna srl*





Proposta 58 - Sias Società Immobili Antolini

SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO

AR.5 - SANTARCANGELO DI R. via Emilia est

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: la riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.

Obiettivi specifici: Il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento riguarderà la riqualificazione dell'immagine urbana all'ingresso est della via Emilia. Si tratta di un'area rilevante poichè si affaccia direttamente sulla via Emilia ed è ormai inglobata nel tessuto edilizio all'ingresso est della città. Nella parte residenziale dovrà trovare spazio un'area a gestione pubblica.

Alla proposta principale relativa all'ambito AR.5 vengono annesse le proposte puntuali relative agli ambiti AR.4 e AR.7 che trovano di seguito alla presente scheda la loro definizione.

DATI DI RIFERIMENTO AR.5 - SANTARCANGELO DI R. via Emilia est

IDENTIFICAZIONE CATASTALE Foglio nr. 21	76, 2, 250
SUPERFICIE TERRITORIALE da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)	15.600 mq
Superficie di progetto (ST)	15.600 mq
Superficie fondiaria indicativa (SF)	7.600 mq
Superficie utile (SU residenziale)	800 mq
Superficie utile (SU terziario e commerciale)	5.500 mq
Lotto urbanizzato da cedere al Comune a gestione pubblica SF indicativa	2.500 mq
Superficie utile (SU)	1.600 mq
Hmax 4 piani terziario, 3 piani residenziale	
Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC Superficie utile (SU)	7.900 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

Le aree previste nelle schede, destinate a edilizia residenziale sociale (ERS), possono essere utilizzate in parte anche per altre dotazioni pubbliche, fermo restando la realizzazione della quota di diritto edificatorio riservato all'ERS.

USI

Funzioni Residenziali e Terziarie compatibili con la residenza. Relativamente agli usi commerciali è ammessa una struttura di vendita del settore alimentare o misto medio piccola. Le attività commerciali non alimentari possono essere ricomprese entro una dimensione di medio piccola struttura di vendita. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale. Pertanto gli usi commerciali debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici per la zona, in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%). Sono escluse le funzioni b5.

Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito si affaccia direttamente sulla via Emilia ed è a completamento del tessuto edilizio del Capoluogo oltre che ad evidenziare l'ingresso alla città da est.

La proposta riguarda la sede dell'ex stabilimento industriale "Paglierani" da anni in dismissione e per il quale si prevede la demolizione e ricostruzione con nuove destinazioni di tipo commerciale, ricettivo, direzionale e residenziale, con una quota a gestione pubblica da collocare nella parte retrostante. Il progetto complessivo prevede oltre alla riqualificazione dell'ambito anche il miglioramento funzionale di un tratto della via Emilia che prevede l'inserimento di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con via Bornaccino. L'ingresso all'area avverrà quindi dal lato dx con le rotatorie a est e ovest che fungono da "ritorno". Gli interventi prevedono la sistemazione anche delle aree di accesso a via Ugo Bassi. Altri assi di permeabilità e distribuzione interna del comparto riguardano il prolungamento della via Parigi sino via Ugo Bassi e la via Madrid lungo la quale si attestano perlopiù le residenze.

Il nuovo volume commerciale si colloca lungo l'asse principale della via Emilia mentre il verde funge da filtro con le abitazioni limitrofe.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- 1) Cessione gratuita del lotto urbanizzato a gestione pubblica di circa mq 2.500.
- 2) Realizzazione delle opere di riqualificazione lungo la via Emilia, che comprende la pista ciclabile nel tratto fra via Bornaccino e via Piadina, e la rotatoria all'intersezione fra la via Emilia e via Bornaccino, il cui valore è pari al contributo economico ivi riportato. Sono a carico del privato gli oneri per l'esproprio delle aree. Importo euro 986.580 (euro 156,60/mq Su residenziale e misto terziario/commerciale).

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche la sistemazione e realizzazione dei tratti di via Emilia e viabilità al contorno da adeguare, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Le aree da cedere a gestione pubblica possono essere utilizzate per Ers/Erp e/o per infrastrutture e dotazioni pubbliche.

La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

La cessione dei lotti o aree urbanizzate, deve avvenire secondo i tempi concordati in sede di convenzione attuativa.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, la cui quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. In sede attuativa deve essere verificato il rispetto dell'art. 10 c 2 del PSC, in merito alla percentuale di superficie (non inferiore al 30% della superficie territoriale) che deve essere mantenuta permeabile in profondità e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti.

Deve essere rispettata la disposizione di cui all'art. 21 c 2 del Progetto di variante al PAI.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat. I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

La superficie commerciale massima della medio-piccola struttura di vendita, è ammissibile in sede di PUA condizionatamente alla redazione di uno studio ambientale (Vas) sull'intera area che affronti e risolva in particolare il tema della viabilità e accessibilità, in relazione al carico urbanistico che viene a determinarsi. Deve essere verificata e garantita inoltre la sostenibilità delle reti tecnologiche e di eventuali criticità idrauliche.

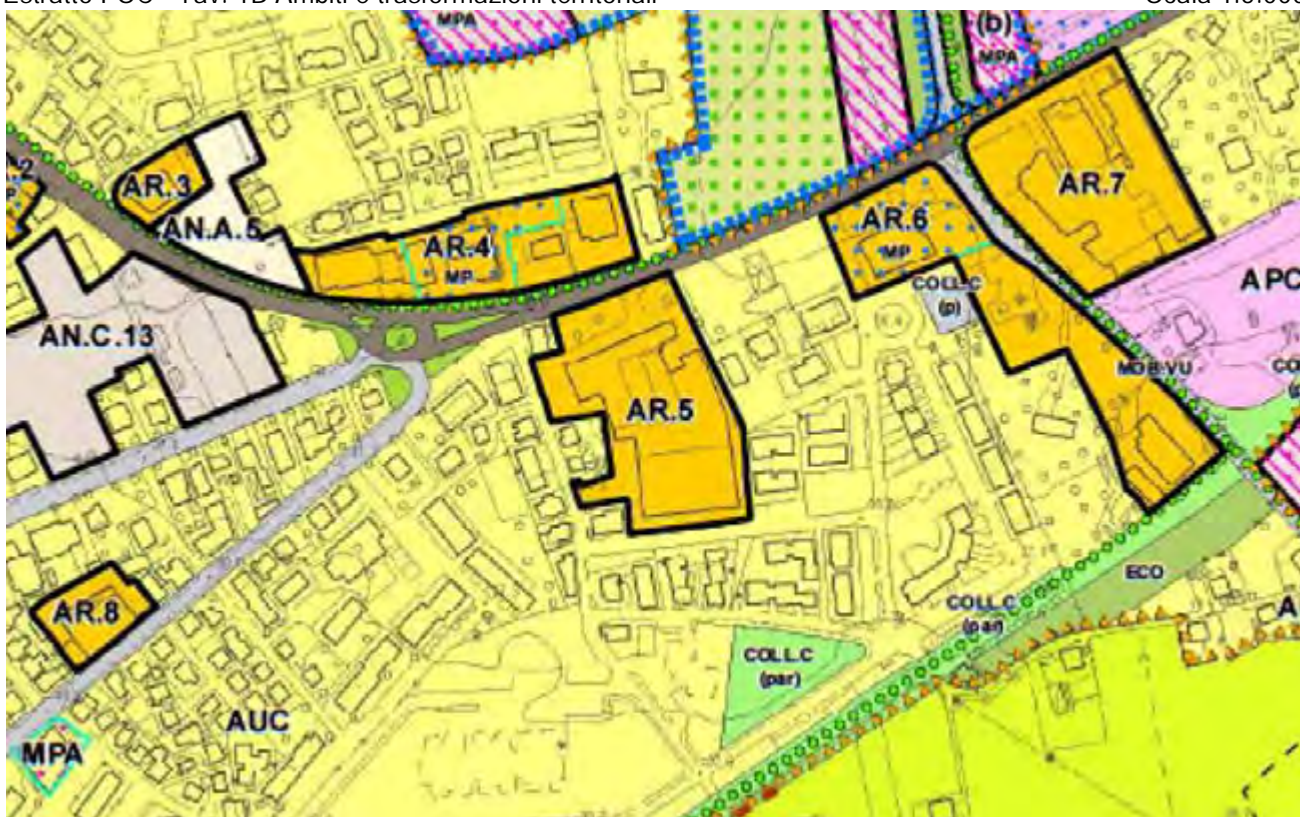
MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1R Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000

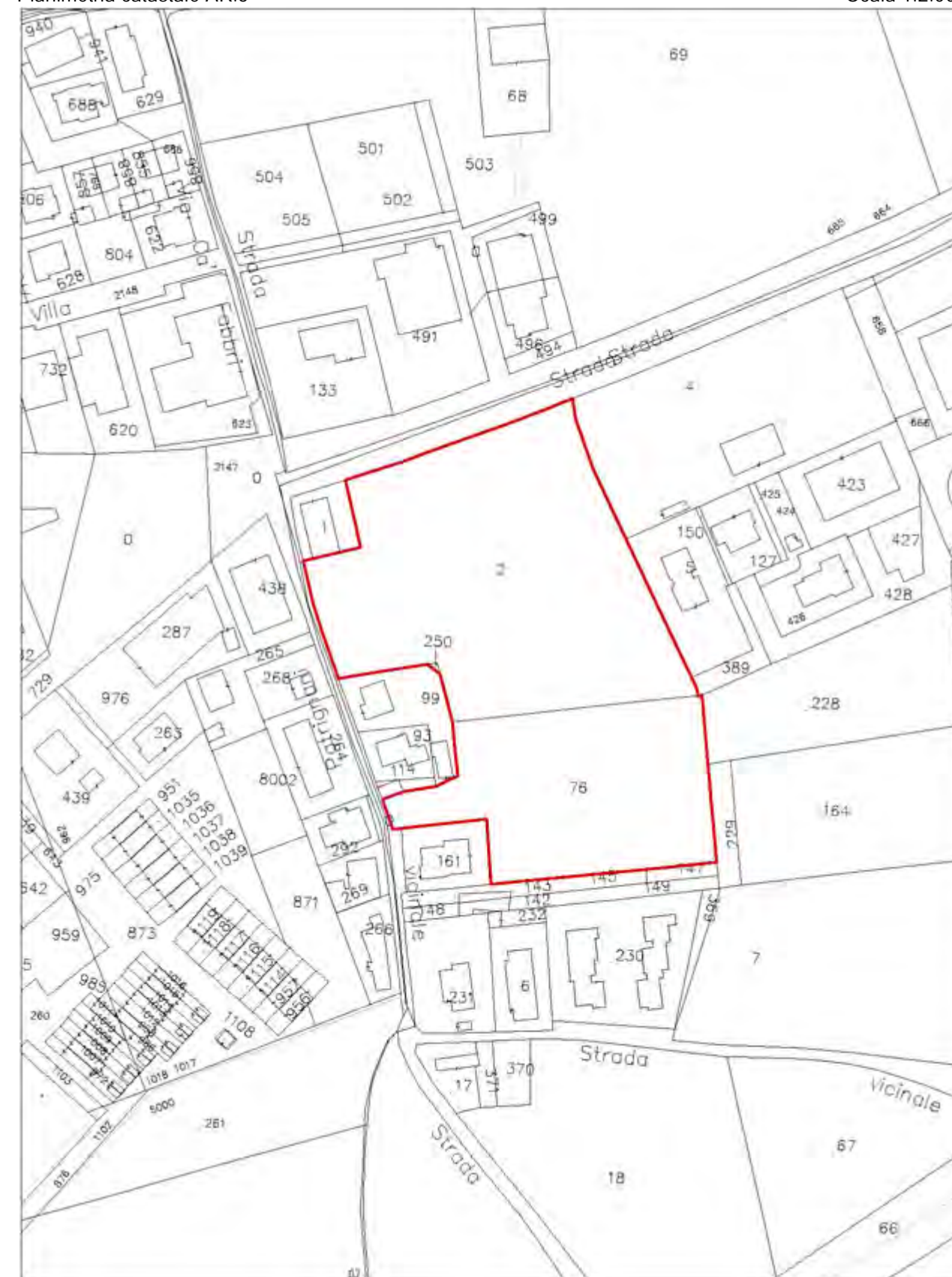


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua l'ambito di POC-1

Planimetria catastale AR.5

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà proponente



Proposta 15 - Rinaldini Maria Vittoria

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO**AR.4 - SANTARCANGELO DI R. via Ugo Braschi, via G. Villa - PORZIONE**

(via Emilia est)

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: la riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.

Obiettivi specifici: Il progetto di riqualificazione dell'ambito dovrà garantire l'incremento delle dotazioni di carattere terziario-commerciale dell'area urbana entro cui è localizzato.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento contribuisce alla riqualificazione dell'immagine urbana all'ingresso est della via Emilia.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 20 624, 2417

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) 10.900 mq

Superficie di progetto (ST)

1.782 mq

Superficie utile (SU esistente)

707 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

E' ammesso il cambio d'uso con attività direzionali (b3), studi professionali e uffici (b4), esercizi commerciali di vicinato (b5), pubblici esercizi (b11), palestre e spazi ricreativi di cui al prospetto di Rue, mediante attuazione diretta.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area è immediatamente a ridosso della via Emilia all'interno di un tessuto esistente a destinazione prevalentemente commerciale/artigianale. L'accesso all'area avviene direttamente dalla via Emilia o internamente da via G. Villa. La proposta è quella di effettuare un cambio di destinazione d'uso (da uso b10.1 ad uso b.11) e la possibilità di potere utilizzare gli spazi a palestra e usi ricreativi, trasformando l'immobile esistente in un nuovo edificio di valore architettonico al fine di conferire identità ad un luogo che si attesta su di un importante asse di scorrimento e che segna l'accesso alla città.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Cessione delle fasce lungo strada per la realizzazione della pista ciclabile e versamento di contributo economico pari ad un valore di euro 61,20/mq SU privata su cui sia attua il cambio d'uso, pari a euro 43.268,00 per partecipare ad opere diffuse di riqualificazione della via Emilia. La cessione dell'area compensa parte del contributo economico. Il contributo deve essere riportato e assolto in sede di convenzione attuativa.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con modalità diretta convenzionata (PdC). Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, la cui quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. In sede attuativa deve essere verificato il rispetto dell'art. 10 c 2 del PSC, in merito alla percentuale di superficie (non inferiore al 30% della superficie territoriale) che deve essere mantenuta permeabile in profondità e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

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

Proposta 18 - Iniziative Romagna srl

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO**AR.7 - SANTARCANGELO DI R. via Emilia est - PORZIONE****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

Obiettivi generali della pianificazione: La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consentire l'eliminazione di una situazione insediativa non più congruente con il carattere prevalentemente residenziale del contesto.

Obiettivi specifici: il disegno di assetto dovrà rispettare gli allineamenti stradali esistenti; gli eventuali giardini privati e/o condominiali dovranno essere realizzati all'interno dell'area e non lungo il fronte stradale. Il POC dovrà garantire il coordinamento della progettazione e dell'attuazione dell'ambito con quella dell'adiacente sub-ambito consolidato IC n. 14.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento contribuisce alla riqualificazione dell'immagine urbana all'ingresso est della via Emilia.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 21 605, 165

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) 15.000 mq

Superficie di progetto (ST)

2.639 mq

Superficie utile esistente (SUe)

1.308 mq

Superficie utile (SU) nuovo edificio

866 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

In aggiunta a quanto previsto nella Scheda di PSC, si integrano gli usi con pubblici esercizi b11 e b23 mediante attuazione diretta.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area è immediatamente a ridosso della SS9, facente parte degli immobili che compongono il complesso più tipicamente produttivo del Gruppo Maggioli. Costituisce elemento caratterizzante dell'area il significativo fronte del fabbricato che prospetta sulla SS9, in evidente stato di degrado. La proposta è quella di attuare l'intervento, nel rispetto delle prescrizioni del PSC e delle indicazioni generali stabilite dalla specifica scheda; la proposta riguarda l'attuazione parziale dell'ambito con la possibilità di realizzare un nuovo corpo ad usi pubblici esercizi (b11) e la modifica della destinazione d'uso dell'edificio esistente. La proposta progettuale prevede la realizzazione di un unico contenitore all'interno del quale si articolano le diverse funzioni. Il progetto indicativamente prevede la realizzazione di un edificio destinato a pubblico esercizio composto da due livelli fuori terra (oltre a un piano interrato e a un sottotetto).

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Versamento di contributo economico pari ad un valore di euro 61,20/mq SU privata su cui sia attua il cambio d'uso pari a euro 80.049,60 e di euro 156,60/mq per il nuovo edificio pari a euro 135.615,60, per partecipare ad opere diffuse di riqualificazione della via Emilia. Il contributo deve essere riportato e assolto in sede di convenzione attuativa.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con modalità diretta convenzionata (PdC). Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, la cui

quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Deve essere rispettata la disposizione di cui all'art. 21 c 2 del Progetto di variante al PAI.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

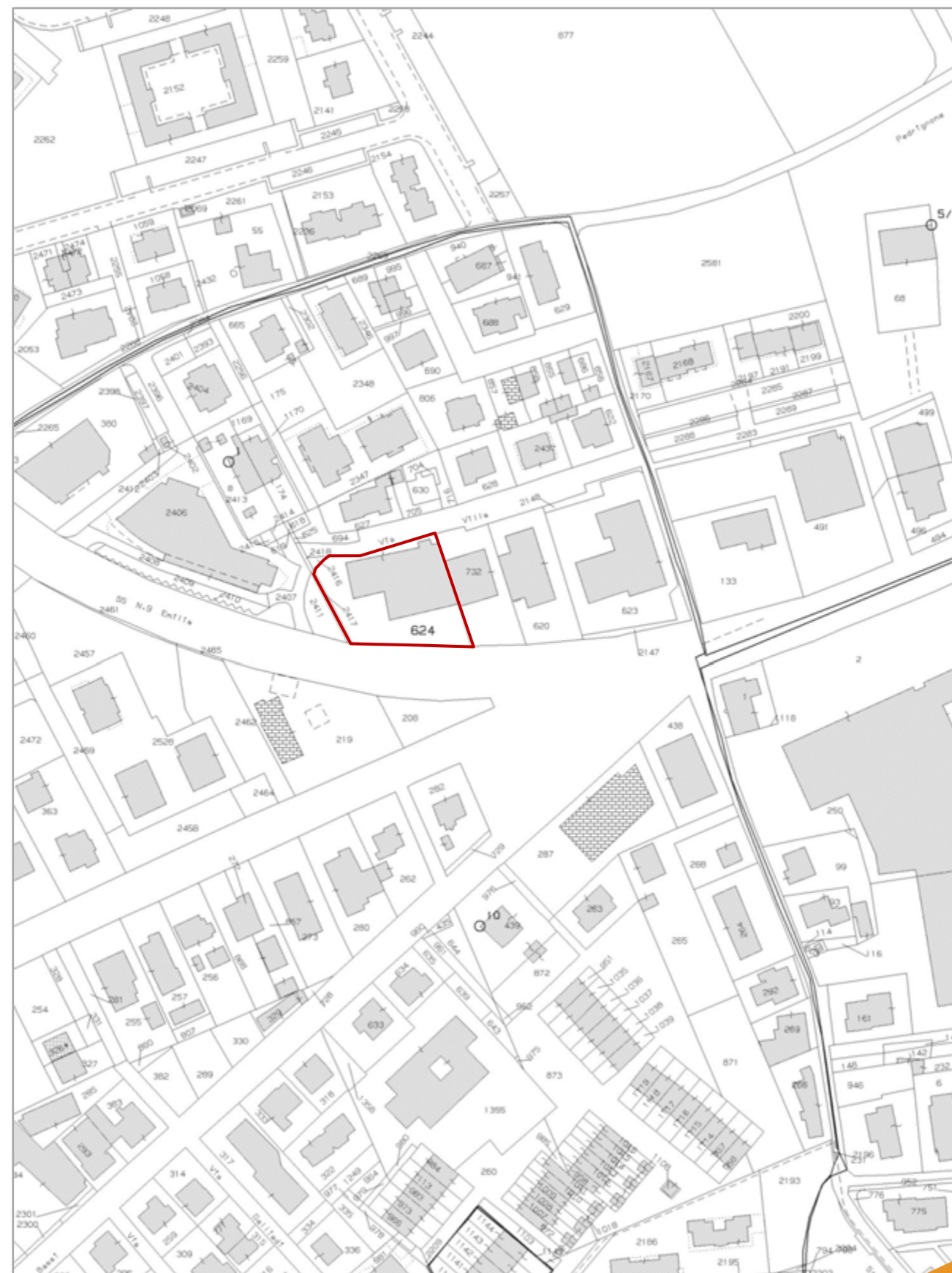
Il PdC dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC.

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua il sub-ambito di POC-1

Planimetria catastale AR.4

Scala 1:2.000

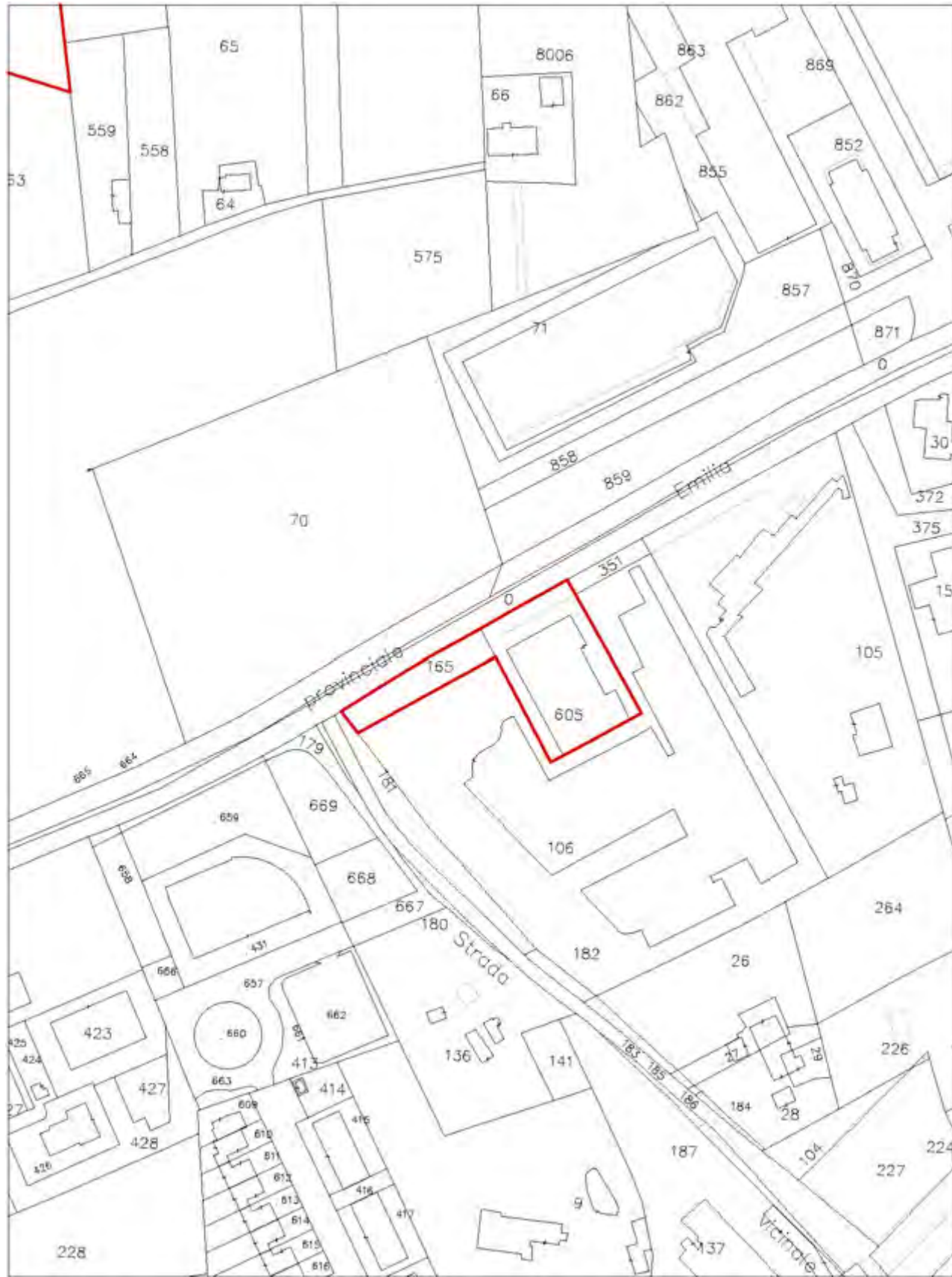


— perimetro proprietà proponente

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua il sub-ambito di POC-1
Planimetria catastale AR.7

Scala 1:2.000



PROGETTO - Via Emilia Est

Schema di assetto generale indicativo

Scala 1:2.000



EMILIA OVEST- ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE

Il nuovo disegno degli ingressi della via Emilia

scheda 13 | proposta 7 Soc. "Simpatia" C.Sas

scheda 14 | proposta 60 Soc. Adriauto SRL

scheda 15 | proposta 3 Soc. "ForeverCar" - Pazzini Onide e Maurizio SNC

scheda 16 | proposta 4 Soc. "Centro Petroli Baroni SRL" e "Bagnolo Immobiliare SRL"

scheda 17 | proposta 49 CO.FER SNC di Campidelli Renato & C.

scheda 18 | proposta 2 Soc. "Edilimpianti 2 SRL" e Soc. "Simpatia"

Proposte 7,60,3

APC.N2.2 - SAN BARTOLO via A. Costa, via Emilia ovest

APC.E - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest

APC.N2.4 - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

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: l'edificazione dovrà essere contenuta nella parte sud dell'ambito, in modo da lasciare libera la parte di area a sud della rotatoria, da sistemare a verde. La progettazione dell'ambito dovrà essere definita in sede di POC tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC PER I DIVERSI AMBITI DA COORDINARE

Gli ingressi dalla via Emilia a Santarcangelo sono frutto di una edificazione prevalentemente a carattere produttivo o commerciale sviluppatasi spontaneamente nel tempo, che la pianificazione non ha potuto governare efficacemente.

L'obiettivo del POC 1 è di coordinare le proposte di intervento dei privati, sia quelle di riqualificazione che di nuova edificazione, per dare una nuova immagine ai due ingressi principali alla città. C'è l'opportunità di rendere più efficiente e sicura la viabilità di accesso, creando anche percorsi ciclabili e pedonali protetti e di migliorare la qualità degli spazi urbani adiacenti alla via Emilia, sia attraverso il corredo verde che attraverso le nuove architetture che vi si affacciano.

Quattro aree sono direttamente affacciate sulla via Emilia ovest. Per le tre aree che si affacciano direttamente sulla via Emilia, la richiesta è per attività prevalentemente commerciali, anche alimentari. Si tratta in sostanza del completamento urbanistico di un'area oggi già parzialmente insediata per la presenza della ex concessionaria Adriauto, del CTS e degli insediamenti produttivi esistenti lungo via Andrea Costa. Ci sono le condizioni per un progetto coordinato attraverso uno schema direttore, la riqualificazione urbanistica di questa ampia zona di ingresso alla città sarà anche un incentivo per ridare ordine e qualità ad una zona oggi molto degradata, con il recupero e la trasformazione di diversi immobili oggi dismessi.

Nel nuovo complesso commerciale e terziario (tipologia RETAIL-PARK, che non costituisce centro commerciale), si dovranno privilegiare quelle attività che non possono trovare spazio nel tessuto urbano per dimensione ed accessibilità, come per esempio: concessionarie auto, negozi di arredamento, materiali per l'edilizia, brico, grandi ferramenta ecc.. Obiettivo del POC-1 è di coordinare le proposte degli ambiti limitrofi attraverso uno schema direttore al fine di riqualificare l'intera area come "ingresso alla città". Nel nuovo complesso le attività da privilegiare saranno quelle che necessitano di una buona accessibilità, visibilità e di spazi e dimensioni adeguate.

Contributo economico euro./mq SU privata. Per l'applicazione si considera:

incidenza usi commerciali 100%

incidenza usi produttivi 50%.

Hmax edifici:

max m 10

Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.

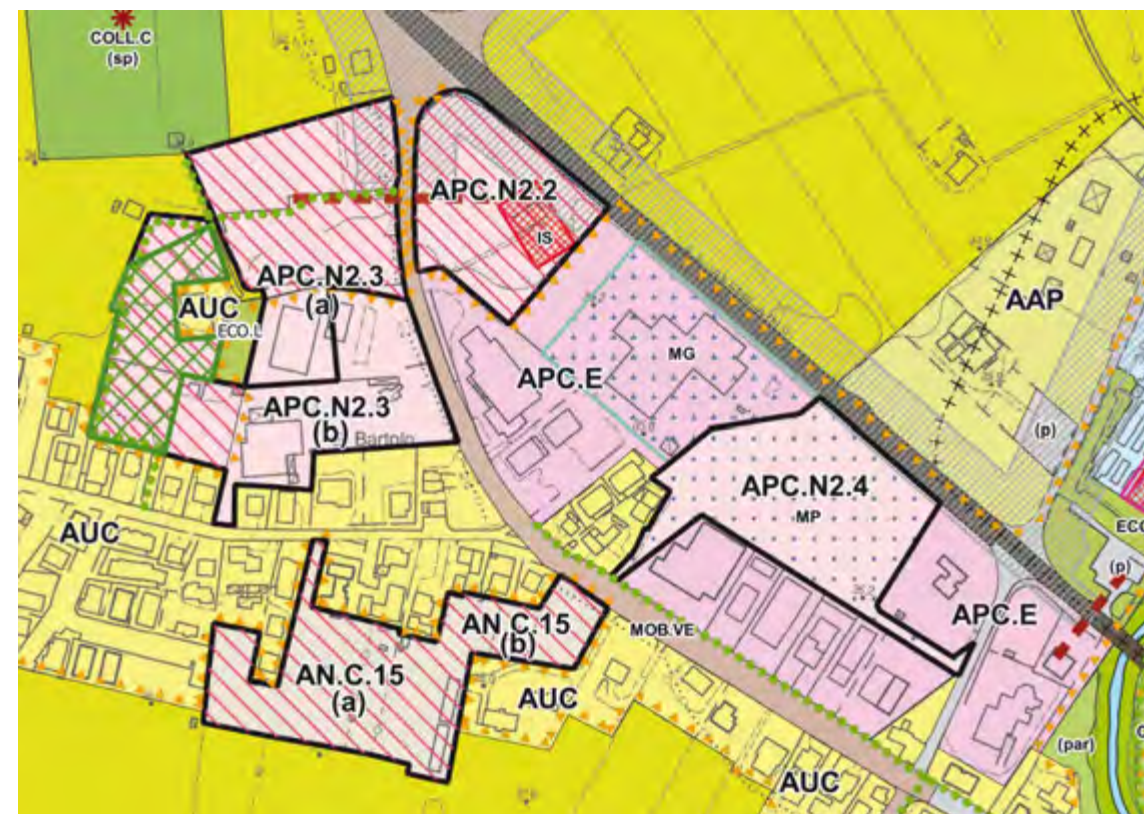
Centro urbano

Il nuovo disegno degli ingressi a ovest della Via Emilia

schede 13-14-15

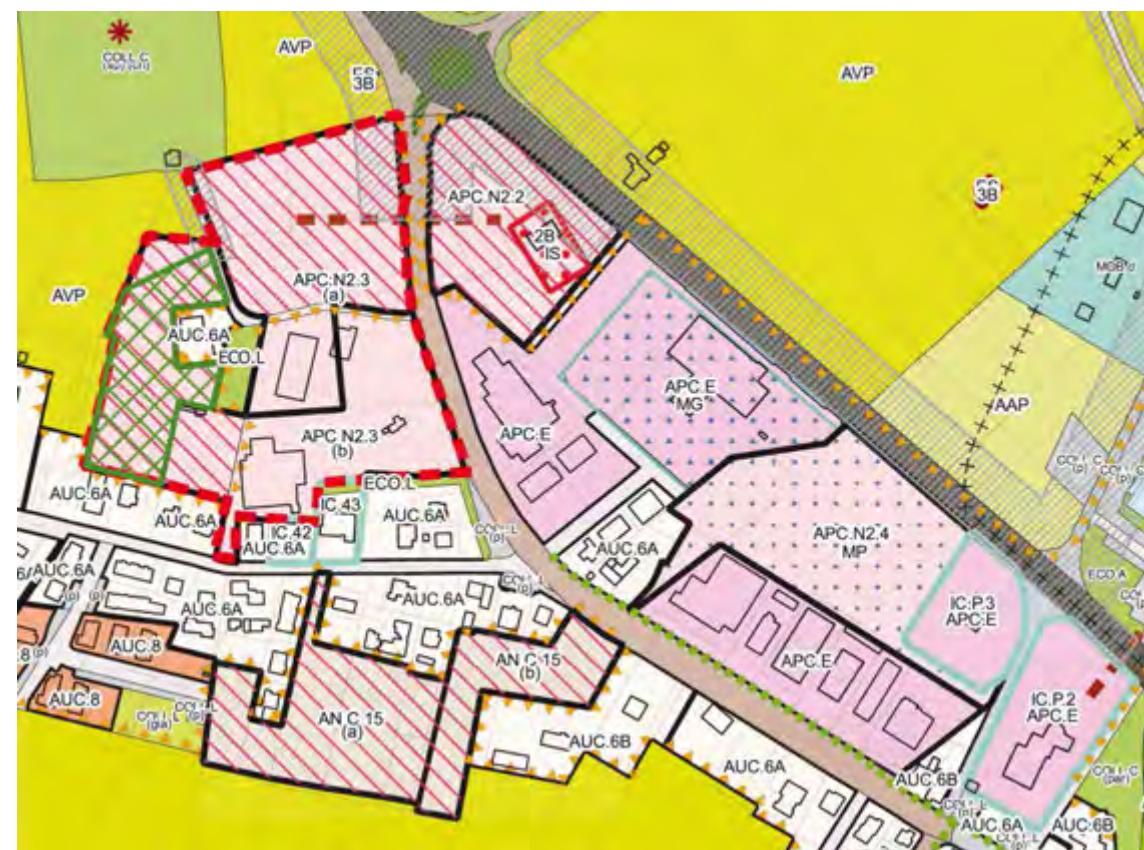
Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Proposta 7 - Campidelli Patrizia, Soc. "Simpatia" C. e Sas APC.N2.2 - SAN BARTOLO via A. Costa, via Emilia ovest

Planimetria catastale

Scala 1:2.000

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 10 7, 125, 379, 381, 383

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) 15.000 mq

Superficie di progetto (ST) 14.495 mq

Superficie utile (SU esistente) 540 mq

Superficie utile (SU di progetto) 1.600 mq

Carichi insediativi massimi ammissibili dal Poc

Superficie utile (SU) 2.140 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni terziarie compatibili. In particolare per l'ambito APC.N2.2 gli usi del nuovo edificio saranno di carattere terziario, di servizio e assimilabili (compreso attività di servizio alle persone, alla casa, attività culturali, ricreative, sanitarie-assistenziali).

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto si sviluppa su un'ampia area pianeggiante posta all'intersezione della via Andrea Costa e della via Emilia ed ha l'obiettivo di valorizzare l'accesso alla città di Santarcangelo da ovest configurandosi come "Porta di ingresso", accessibile da via Costa e Nuvolari, a partire dalla quale verrà riorganizzata la nuova viabilità di urbanizzazione. Su di essa si trova unicamente un edificio rurale. Il tessuto urbano limitrofo è caratterizzato per la maggior parte da residenze e aziende artigiane; il nuovo complesso vuole dare una concreta risposta alle esigenze funzionali della collettività consolidando il tessuto produttivo insediato e consentendo una migliore organizzazione funzionale. Il nuovo fabbricato di progetto sorgerà nella parte sud dell'area di intervento per lasciare libera la zona nelle immediate vicinanze della rotonda che sarà destinata a verde. Tale area di circa 3.000 mq verrà ceduta a titolo di contributo di sostenibilità per la realizzazione di un parco pubblico attrezzato attraversato da percorso ciclabile. Il percorso ciclabile andrà a collegarsi con quello lungo la via A.Costa e quello previsto dal POC lungo la via San Bartolo e rientra anch'esso fra le opere da destinare a contributo di sostenibilità. L'edificio avrà due/tre livelli fuori terra ed uno interrato a parcheggi per un totale di circa 1.600 mq. L'intervento riguarderà anche la riqualificazione dell'edificio rurale di importanza testimoniale presente nell'area che sarà destinato a servizi privati o pubblici per la collettività. Le dotazioni di parcheggi dovranno essere ben organizzate in fasce mitigate dal verde e non collocati davanti al fronte principale lungo la via Emilia.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Realizzazione delle opere di completamento e qualificazione della rotonda provvisoria posta all'intersezione fra la S.S. 9 "Emilia" - via A. Costa e la S.P. 13 Santarcangelo-Bellaria, e di sistemazione con goccia dell'incrocio via San Bartolo-via A. Costa, il cui valore è pari al contributo economico ivi riportato.

Importo euro 97.920,00 (euro 61,20/mq Su terziario compreso cambio d'uso SUE): Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 3000 mq con profondità di circa 30 m; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi attrezzate di standard di legge da cedere. Le stesse includono la realizzazione del percorso ciclabile nei tratti di via A. Costa e della via "Emilia" antistanti l'ambito, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua mediante piano urbanistico attuativo (PUA). Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare il pagamento anticipato del contributo.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, la cui quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate, come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

Il PdC e/o il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA



— perimetro proprietà

SCHEMI PROGETTUALI CON VALORE INDICATIVO



Proposta 60 - Soc.Adriauto SRL

SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO

APC.E - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 10 177, 280

SUPERFICIE TERRITORIALE

Superficie di progetto (ST) 20.023 mq
Superficie utile (SUL esistente) 4.578 mq
Superficie utile (SUL di progetto) 2.400 mq

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SUL) 6.978 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni terziarie compatibili con gli obiettivi del POC-1.

E' ammessa una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare o misto esclusivamente nell'edificio esistente da riqualificare e solo in presenza di un progetto qualificato e unitario (fascia verde, viabilità, parcheggi, accessibilità) di cui al masterplan allegato.

E' ammessa la realizzazione di una medio-grande struttura di vendita già presente nel Rue, da insediare nell'area complessiva perimetrata dal POC. Sono ammesse anche attività commerciali non alimentari entro una dimensione di medio piccola struttura di vendita. In ogni caso non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale. Pertanto gli usi commerciali debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici per la zona, in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%). Sono escluse le funzioni b5.

Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito è ubicato lungo la via Emilia ovest nel tratto fra la rotonda e l'incrocio con la via Santarcangelo-Bellaria; attualmente gli accessi principali all'area sono collocati sulla via Emilia. L'area è occupata da un edificio di circa 4.500 mq quale ex concessionaria Adriauto; la restante superficie è un piazzale esterno scoperto. Ad oggi essendo cessata l'attività di rivendita autoveicoli l'esigenza è di trasformare l'area per ottimizzare l'utilizzo degli immobili dismessi e contribuire così, attraverso uno schema direttore individuato dal POC, al recupero e riqualificazione della zona più ampia che definisce l'ingresso alla città di Santarcangelo. L'intervento in particolare propone la realizzazione di fabbricati commerciali con antistante una fascia verde di circa 30 m di profondità, da cedere per la realizzazione di parte della pista ciclabile come contributo di sostenibilità. Le dotazioni di parcheggi dovranno essere ben organizzate in fasce mitigate dal verde e non collocati davanti al fronte principale lungo la via Emilia. L'intervento può mantenere un solo accesso diretto dalla via Emilia unicamente con entrata/uscita in direzione dx.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione gratuita dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 6.000 mq con profondità di circa 15-20 m, che potrà essere ridotta a 15 m nel tratto antistante il fabbricato esistente; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. E' compresa la realizzazione del percorso ciclabile che andrà a collegarsi con quello lungo la via Costa e con quello previsto dal POC-0 lungo via San Bartolo. E' compresa anche la realizzazione del percorso ciclabile sul fronte della via Emilia. Le stesse includono la sistemazione e realizzazione dei tratti di competenza della nuova viabilità di accesso retrostante le aree parallele a via Costa, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità.

2) Altre opere a carico del privato

- tratto di fognatura bianca corrispondente all'ambito e prolungamento fino a via Tazio Nuvolari (indicato in rosso nella planimetria dedicata);

- realizzazione tratto di strada di collegamento con via A. Costa;

- realizzazione pista ciclabile lungo via A. Costa.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 280.174,00 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale).

Si da atto che il contributo va a scomputo dalle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua mediante PUA;

La superficie commerciale massima della medio-piccola struttura di vendita, è ammissibile in sede di PUA condizionatamente alla redazione di uno studio ambientale (Vas) sull'intera area che affronti e risolva in particolare il tema della viabilità e accessibilità, in relazione al carico urbanistico che viene a determinarsi. Deve essere verificata e garantita inoltre la sostenibilità delle reti tecnologiche e di eventuali criticità idrauliche. L'intervento deve prevedere un ingresso indipendente dalla viabilità sul retro dell'immobile.

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

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare il pagamento anticipato del contributo.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC.

In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà

Proposta 3 - Pazzini Onide e Maurizio, Soc. "ForeverCar Snc"

SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO

APC.N2.4 - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 10

12, 1134, 1137, 1226, 1228

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

20.000 mq

Superficie di progetto (ST)

19.786 mq

Superficie utile (SU)

4.946 mq

Sf = 0,65 ST, Uf = 0,60 mq/mq, Q = 0,60 mq/mq

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SU)

4.946 mq

potenzialità edificatoria per trasferimento di aziende

2.000 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni produttive.

In particolare nell'ambito APC.2.4 funzioni produttive manifatturiere e assimilabili, anche con la previsione dei accoglimento di altre aziende che hanno necessità di trasferirsi e ampliarsi.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area è posta fra due importanti assi di scorrimento: la via Emilia a nord-est e la via A. Costa a sud-ovest. Il tessuto insediativo lungo la via A. Costa è misto, sia residenziale che di tipo artigianale e di servizio. Ad oggi l'area è ineditata e risulta strategica quale opportunità di ricucitura del territorio limitrofo sfrangiato e ai piedi del centro urbano. L'attuale accesso diretto avviene dalla via A. Costa; il POC indica nello schema generale una viabilità di servizio interna all'ambito con uscita sulla via Santarcangelo-Bellaria (tratto sud), in vista della realizzazione della nuova rotatoria all'intersezione con la via Emilia. Indica anche, come per gli ambiti limitrofi, l'obbligo di realizzare un verde di filtro lungo il tratto della via Emilia attraversato da percorso ciclabile, collocando i parcheggi nella fascia retrostante e mitigati dal verde.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Opere di urbanizzazione primariaLe opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono la cessione gratuita dell'area verde attrezzata frontistante la via Emilia di circa 3000 mq con profondità di circa 15/30 m, fermo restando la possibilità di realizzare l'intervento secondo i parametri di cui sopra; entro tale dimensione sono comprese le aree verdi di standard di legge da cedere attrezzate. Le stesse includono il tratto di fognatura bianca previsto in progetto nel tratto del fosso della via Emilia compreso fra il confine del lotto di proprietà e il pozzetto per l'attraversamento della fogna sulla via Emilia, la sistemazione e realizzazione dei tratti di competenza della nuova viabilità di accesso retrostante le aree parallele a via Costa, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità..

2) Altre opere a carico del privato

Realizzazione della rotonda all'incrocio fra la via Emilia e via Santarcangelo-Bellaria, comprese le opere di fognatura bianca necessarie (caditoie e tratto di fognatura bianca) (indicato in nero nella planimetria). La rotonda verrà realizzata fino all'importo disponibile di € 151.347,60.

In relazione ai tempi di attuazione dei due interventi denominati APC.N2.4 (Soc. ForeverCar) e AAP (Centro Petroli Baroni), l'A.C. potrà valutare di assegnare in via prioritaria la realizzazione del tratto di fognatura bianca previsto da via Santarcangelo-Bellaria fino al fiume Uso alla Soc. ForeverCar, in luogo della realizzazione della rotatoria. l'opera assegnata verrà realizzata fino all'importo previsto quale contributo economico di sostenibilità dovuto.

3) Contributo di sostenibilitàImporto euro 151.347,60 (euro 30,60/mq Su produttivo di base).

Si da atto che il contributo va a scomputo delle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua mediante piano urbanistico attuativo (PUA). Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare il pagamento anticipato del contributo.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC.

In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare

in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

I vincoli di cui all'art. 14.4 del PSC, possono essere soddisfatti mediante la contabilizzazione delle aree permeabili nell'ambito del sistema si aree verdi nel contesto limitrofo, di cui al masterplan.

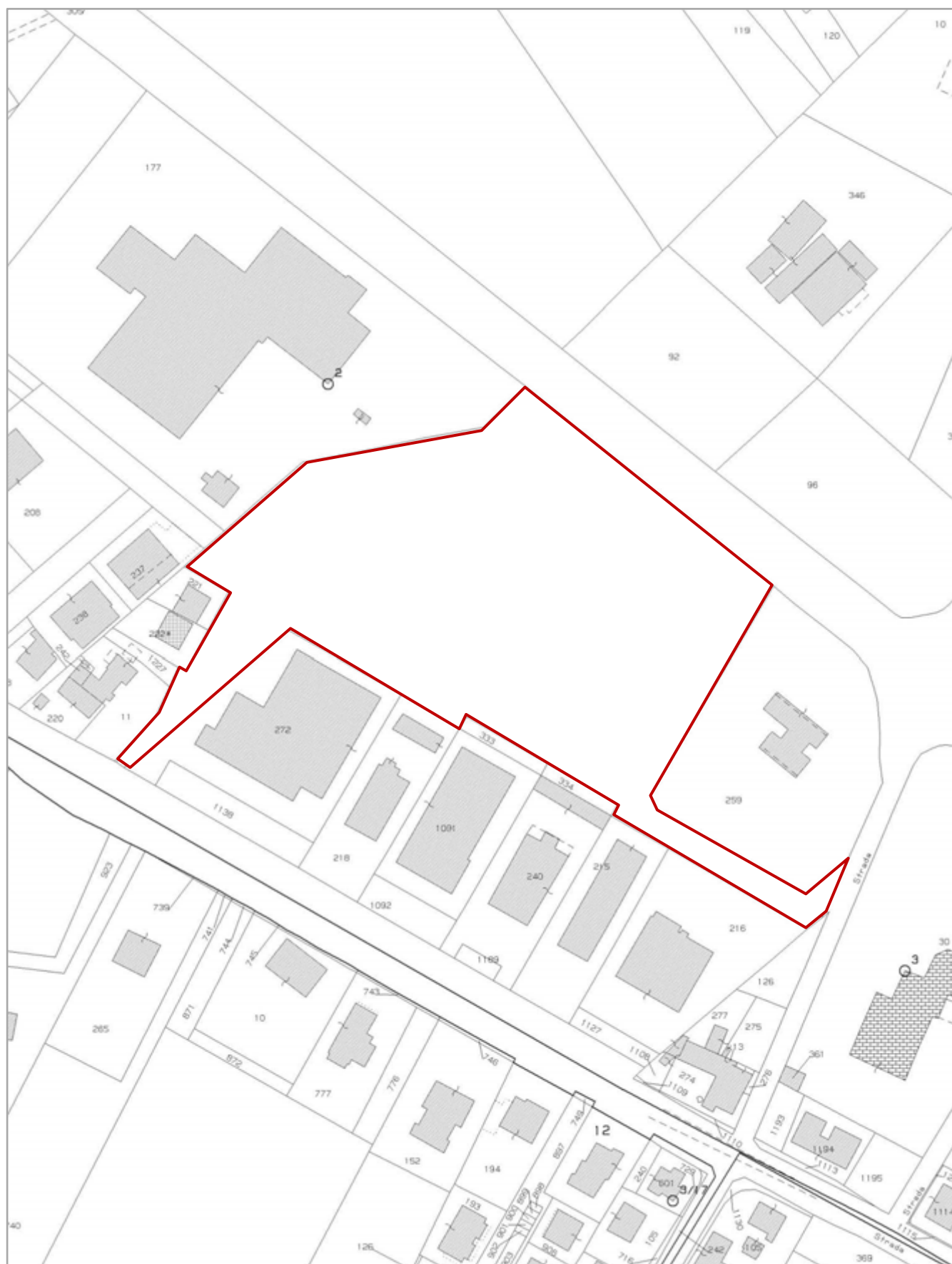
MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà





Proposta 4 - Roberto Baroni Soc. "Centro Petroli Baroni Srl" e "Bagnolo Immobiliare Srl"

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO

AAP - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest, via Santarcangelo Bellaria

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

Il seguente intervento propone il trasferimento dell'attuale distributore esistente sulla via Santarcangelo-Bellaria, all'incrocio con la via Emilia e la riqualificazione del piazzale attuale. Il progetto accede al POC-1 coordinandosi con gli interventi posti sul lato opposto delle via Emilia e partecipando agli oneri previsti.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 10 9, 10, 88, 92, 96, 346, 349

SUPERFICIE TERRITORIALE

Superficie di proprietà (ST) 31.250 mq

Superficie di progetto (ST) distributore carburante e centro servizi UT 0,15 20.102 mq

Superficie fondiaria indicativa (SF) 11.536 mq

Superficie utile (SU esistente) 950 mq

Superficie utile (SU di progetto) 3.015 mq

Superficie permeabile indicativa 10.000 mq

Hmax 8,00 m

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SU) 3.015 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Impianti di distribuzione di carburanti e servizi annessi con pubblici esercizi e commercio, uffici, artigianato di servizi. Impianto fotovoltaico. Riferimento Rue ex art. 74, Variante 2 art. 63.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Nuova localizzazione e rifunzionalizzazione della stazione di servizio e distributore di carburante esistente in via Santarcangelo- Bellaria, di fronte all'ingresso secondario del cimitero. La nuova stazione ha il fronte sulla via Emilia e ingloba un centro servizi per l'auto con attività connesse compatibili. La nuova ubicazione (ora in parte occupata da circa mq. 950 di serre agricole) si inserisce in un contesto in cui ci sono già altre realtà economiche e produttive sul lato opposto. Nell'area della vecchia stazione di servizio che verrà bonificata dalle cisterne presenti, si riqualifica il piazzale per creare 18 parcheggi per autotreni. Nello schema generale di riqualificazione si prevede la creazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con il cimitero e della nuova area di servizio, il cui progetto e realizzazione è coordinato con gli altri interventi posti sul lato opposto. Il progetto L'intervento prevede un solo accesso diretto dalla via Emilia unicamente con entrata/uscita in direzione dx e creando un filtro attrezzato a verde e parcheggi lungo la via Santarcangelo-Bellaria. Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi inseriti nel verde posti a servizio del cimitero, lungo via Bellaria.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse opere comprendono anche le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità, nonché la cessione gratuita dell'area attrezzata a verde e parcheggio a servizio del cimitero, lungo via Bellaria di circa 5.800 mq. Fra le opere di urbanizzazione vi è anche la realizzazione del tratto di fognatura bianca previsto in progetto su via Santarcangelo-Bellaria antistante il suo lotto, andrà computato quale urbanizzazione primaria.

2) Altre opere a carico del privato

- progetto dell'intera fognatura bianca, che va da via Tazio Nuvolari fino al suo scarico nel Fiume Uso;

- gli oneri per l'esproprio delle aree.

- realizzazione del tratto di fognatura bianca compresa fra il secondo pozzetto di via Santarcangelo-Bellaria e lo scarico nel Fiume Uso (tratto indicato in arancione in planimetria).

In relazione ai tempi di attuazione dei due interventi denominati APC.N2.4 (Soc. ForeverCar) e AAP (Centro Petroli Baroni), l'A.C. potrà valutare di assegnare in via prioritaria la realizzazione del tratto della rotatoria all'incrocio fra la via Emilia e via Santarcangelo-

Bellaria, a centro Petroli Baroni, in luogo della realizzazione del tratto di fognatura bianca sopra indicato. L'opera assegnata verrà realizzata fino all'importo previsto quale contributo economico di sostenibilità dovuto.

3) Contributo di sostenibilità

Importo euro 184.518 (euro 61,20/mq Su terziario/commerciale).

Si da atto che il contributo va a scomputo delle altre opere da realizzare di cui al punto 2.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua mediante permesso di costruire convenzionato (PdC). Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione. All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare il pagamento anticipato del contributo.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Per la presenza dello scolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.2 c 2 lettera d) del PTCP, riprese dall'art. 7 c 3 lettera d) del PSC.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda. L'intervento deve essere eseguito nel rispetto dei vincoli di cui all'art. 14.4 del PSC. La dismissione del vecchio distributore di carburante, dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente di cui al D.Lgs 152/06 - parte quarta e D.Lgs 471/99.

MODALITA' E TEMPI

Il PdC dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge, subordinatamente: all'approvazione della variante al RUE, alla modifica della fascia di rispetto cimiteriale (art. 28 L.166/2002) di cui al parere favorevole di ASL Prot. 0063147/20.14.1 Pos. 73/17 del 23-3-2017 e allo spostamento del limite del centro abitato (ministero LLPP Circolare 8599 del 11/01/1960) secondo le procedure di legge.



— perimetro proprietà





Proposta 49 - CO.FER SNC di Campidelli Renato & C. (sub a)

Proposta 2 - Soc. "Edilimpianti 2 SRL" e C. Soc. "Simpatia Sas" (sub b)

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO

APC.N.2.3 (a, b) - SAN BARTOLO via A. Costa, via San Bartolo

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

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: l'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

Il seguente intervento riguarda attività produttive esistenti lungo via A. Costa, da razionalizzare e ampliare, con uno sviluppo insediativo sulle aree ancora libere, con funzioni produttive.

DATI DI RIFERIMENTO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(sub-ambito a)

Foglio nr. 9

167, 174, 814 parte, 780, 795

(sub-ambito b)

Foglio nr. 9

47 parte, 88, 796

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

48.188 mq

sub-ambito a) da Poc (escluso via Morigi)

21.164 mq

sub-ambito b) da Poc

27.834 mq

Sub-ambito a)

Superficie di progetto (ST)

21.164 mq

Superficie utile (SU)

6.652,80 mq

La SU comprende anche l'esistente

Sub-ambito b)

Superficie di progetto (ST)

27.834 mq

Superficie utile (SU di progetto)

5.764 mq

La SU comprende anche l'esistente

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC (nuovo)

Superficie utile (SU)

12.416,80 mq

La SU comprende anche l'esistente

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili/commercializzazione dei prodotti

Hmax 8,00 m

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le proposte riguardano l'ambito APC.N.2.3.

In particolare il sub-ambito a) potrà realizzare piazzali ad usi produttivi per deposito materiali, nonché realizzare la potenzialità edificatoria ampliando la funzione esistente o accoglierne altre.

L'accessibilità ad oggi è garantita dalla via A.Costa e da via A. Morigi che dovranno essere riqualificate.

L'obiettivo è di sistemare l'area artigianale-industriale all'ingresso della porta nord di Santarcangelo ed ampliare le richieste dell'azienda in crescita.

Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dell'area e del suo immediato contesto, oggi caotico e degradato, con la prescrizione di realizzare una fascia di mitigazione attorno all'abitato residenziale limitrofo, come da prescrizioni del PSC, e recepimento della variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

sub-ambito a) - realizzazione del piazzale:

1) Cessione della fascia di area di profondità di circa 3,5 m e lunghezza circa 160 m per realizzare la pista ciclabile tra via A. Costa e il centro parrocchiale (parte 167 e parte 174) sulla base delle soluzioni indicate nella variante di cui sopra e riportate nel fascicolo delle opere pubbliche.

sub-ambito b):

1) Realizzare la pista ciclabile da via A. Costa fino al centro parrocchiale sulla base delle soluzioni indicate nella variante di cui sopra e riportate nel fascicolo delle opere pubbliche;

sub-ambito a) e b) - realizzazione potenzialità edificatoria:

2) Versare il contributo economico per la realizzazione di opere di razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità di via A. Costa; Importo euro 349.354,08 suddiviso pro-quota (euro 30,60/mq Su produttivo); (sub a) euro 172.975,68; sub b) euro 176.378,40;

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di urbanizzazione comprendono la sistemazione di via Morigi per i tratti di competenza, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità e lungo il bordo insediato prevalentemente da residenze. In particolare lungo i margini residenziali le fasce di mitigazione devono avere una adeguata profondità quale condizione già prevista nel PSC.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua mediante Permesso di costruire convenzionato (PdC) per realizzare i piazzali; mediante Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per realizzare le potenzialità edificatorie previste. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione. All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare il pagamento anticipato del contributo.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate, come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat. Gli interventi devono essere conformi a quanto prescritto negli elaborati tecnici e valsat contenuti nella variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017.

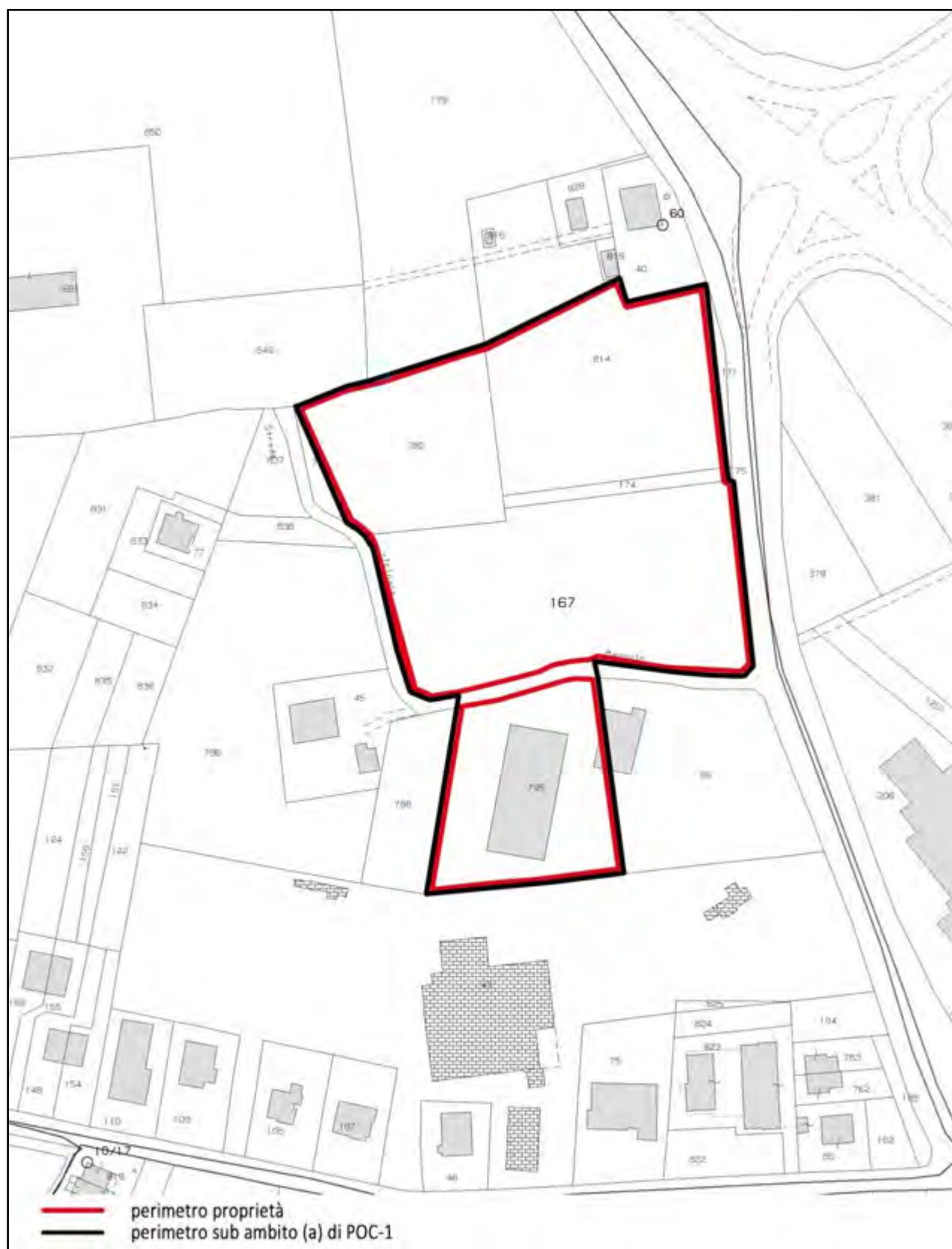
I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

Il PdC e/o il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge. Non possono essere previsti nuovi accessi da via Costa, ma deve essere rifunzionalizzato quello esistente.

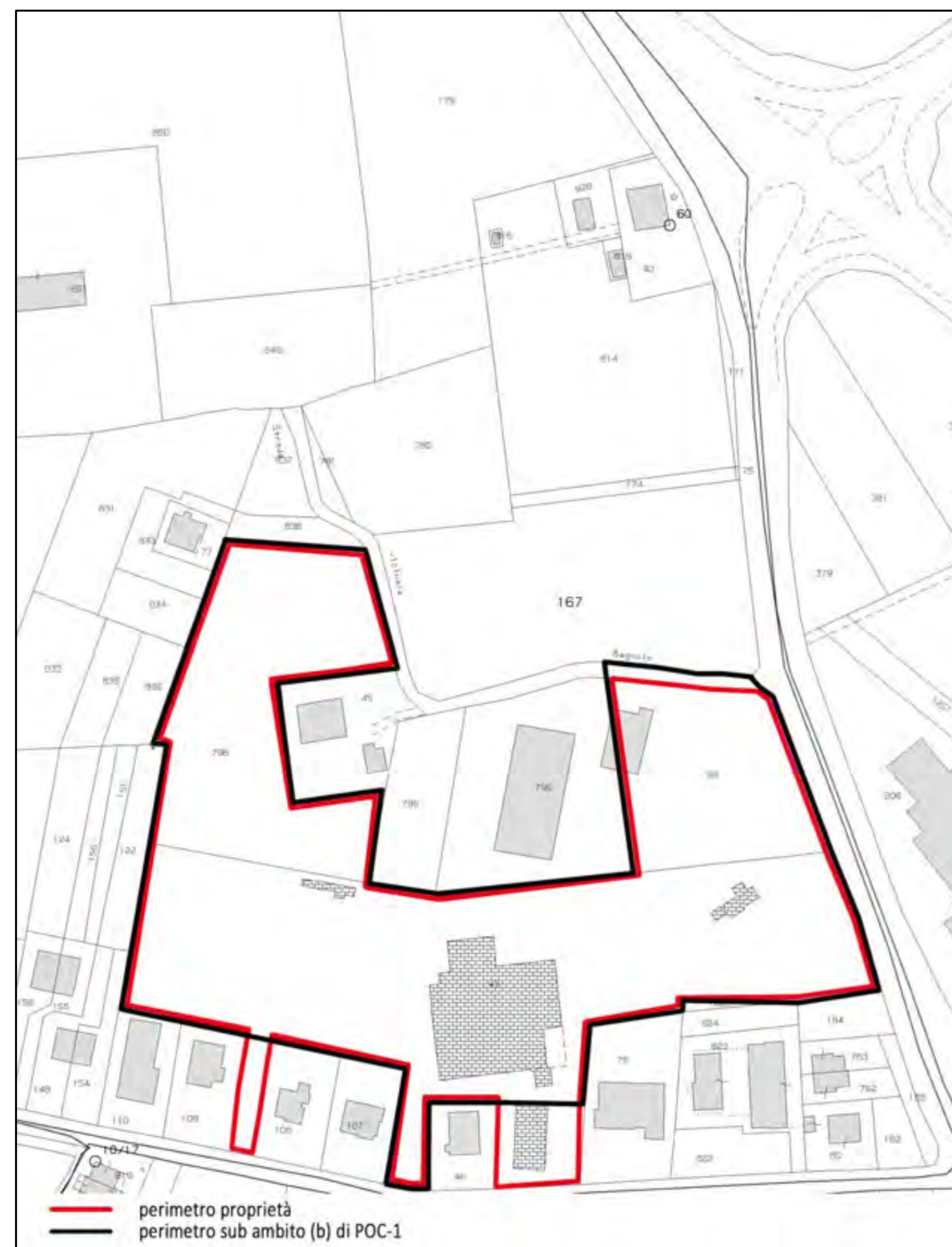
INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
Planimetria catastale ambito a)

Scala 1:2.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
Planimetria catastale ambito b)

Scala 1:2.000

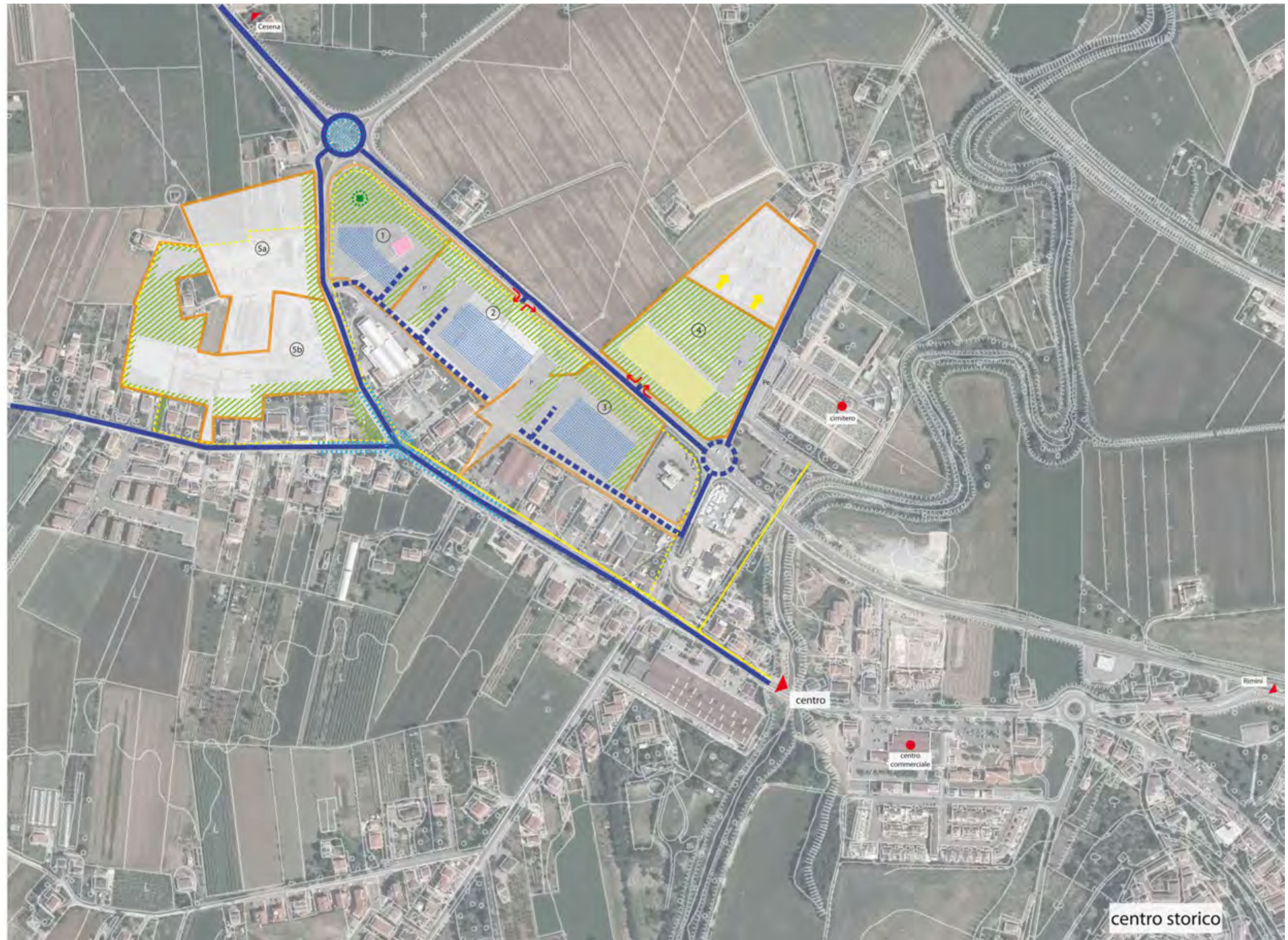


PROGETTO
Schema indicativo

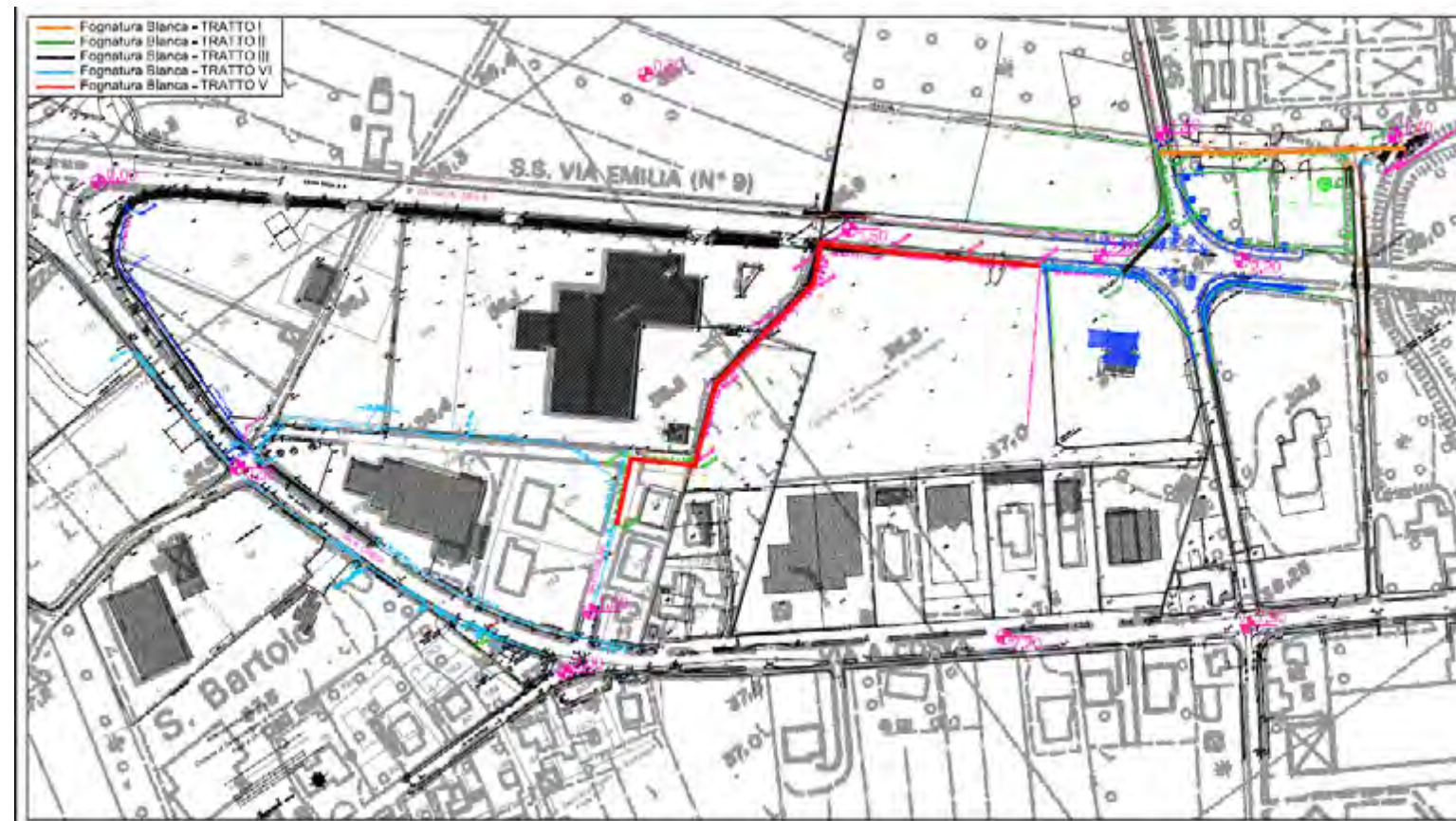
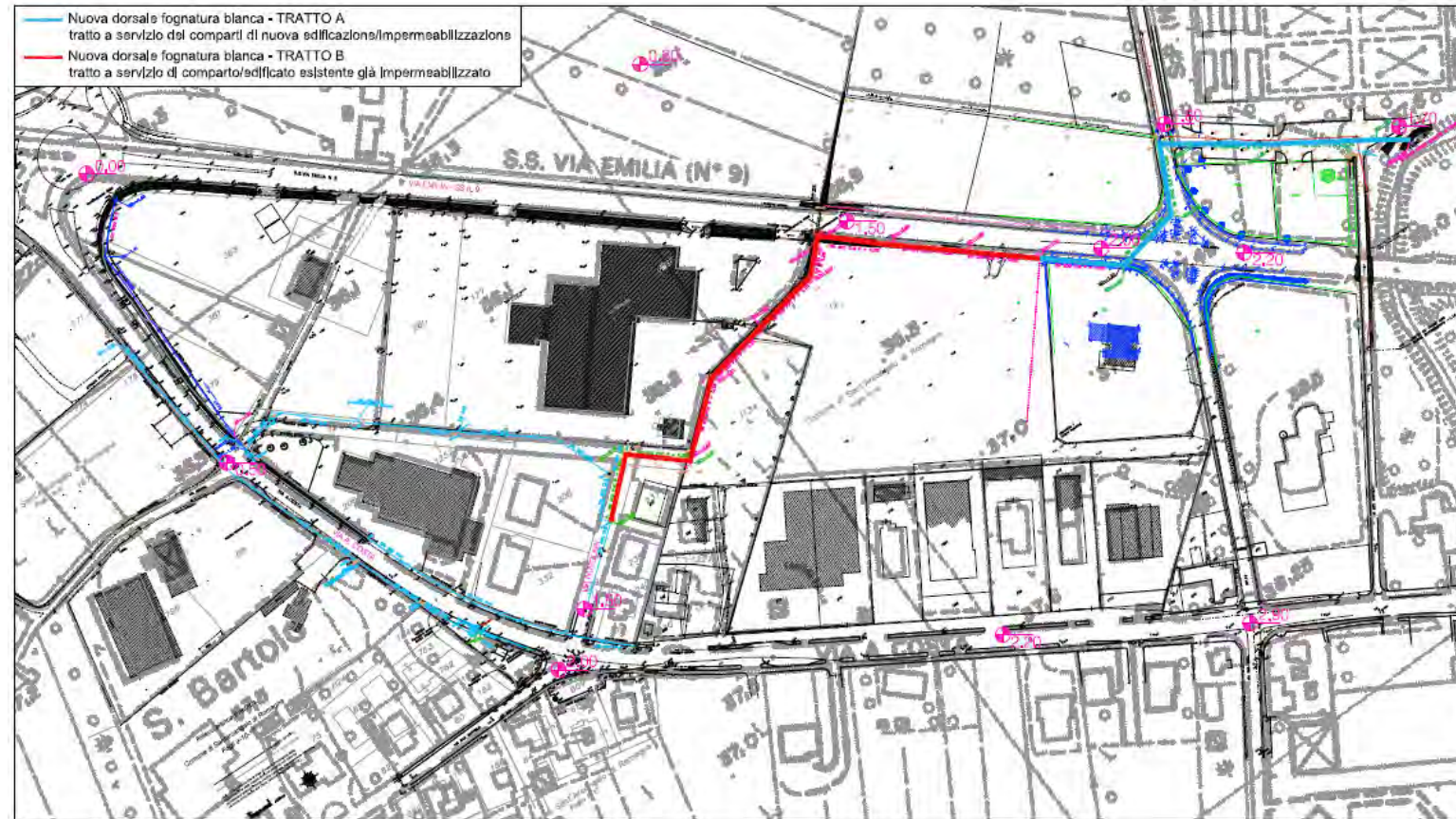
Scala originaria 1:2.000 , adattata 1:4000

-  area di progetto
-  viabilità esistente
-  viabilità di progetto
-  ingresso/uscita dx
-  percorsi ciclabili esistenti
-  percorsi ciclabili di progetto
-  interventi di adeguamento
-  riqualificazione area
-  usi terziari e commerciali
-  attrezzature
-  area distributore carburante
-  aree da riqualificare
-  verde
-  area da cedere
-  Pe parcheggi pubblici esistenti
-  P parcheggi pubblici

- ① ambito APC.N2.2
- ② ambito APCE
- ③ ambito APC.N2.4
- ④ ambito MoB.d
- 5a ambito APC.N2.3 (a)
- 5b ambito APC.N2.3 (b)



SCHEMI PER ATTUAZIONE FOGNATURA BIANCA



FRAZIONI - RESIDENZA E SERVIZI

Il rafforzamento delle aree centrali delle frazioni

scheda 19 | **proposta 23** *Iniziative Romagna srl*

scheda 20 | **proposta 25** *Lucarini Lina*

scheda 21 | **proposta 29** *Lucidi Ezio e Giancarlo*



Proposta 23 - Iniziative Romagna srl

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO

AN.C.11 - SAN VITO via Vecchia Emilia

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

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

Obiettivi specifici: il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale, di una zona destinata a terziario, e di spazi pubblici (una piazza, zone a verde e parcheggi).

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'intervento dovrà rafforzare la centralità della frazione in termini di servizi commerciali e di interesse pubblico. Il nuovo intervento di carattere residenziale proposto partecipa a questo obiettivo di rafforzamento e riqualificazione della frazione: la creazione di un polo commerciale locale con servizi di interesse pubblico e un'ampia area verde a servizio di tutta la frazione, da connettere con la vicina zona centrale delle scuole. L'intervento risponde alla necessità di casa a basso costo e la dotazione di servizi privati e pubblici, con la cessione di ampie aree al Comune a gestione pubblica. Risulterà necessario inoltre completare la ciclabile, con la realizzazione del progetto del secondo stralcio.

La frazione sarà oggetto di un concorso di idee per la riqualificazione degli spazi pubblici più centrali, da riconnettere anche al progetto dell'ambito AN.11.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 7 144, 673, 699

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) 73.200 mq

Superficie di progetto (ST) 74.003 mq

Superficie fondiaria indicativa (SF) ---- mq

Superficie utile (SU) residenziale 3.000 mq

Superficie utile (SU) commerciale 4.000 mq

Area da cedere al Comune a gestione pubblica 23.000 mq

Superficie utile (SU) Ers/Erp range 3.500/4500 3.500 mq

Hmax 3 piani

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SU) 10.500 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

Le aree previste nelle schede, destinate a edilizia residenziale sociale (ERS), possono essere utilizzate in parte anche per altre dotazioni pubbliche, fermo restando la realizzazione della quota di diritto edificatorio riservato all'ERS.

USI

Funzioni residenziali, direzionali e commerciali di servizio, strutture socio-assistenziali. Sala di quartiere con pubblico esercizio. Relativamente agli usi commerciali è ammessa una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare o misto. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale. Pertanto gli usi commerciali di vicinato debbono essere limitati e integrati ai servizi privati e pubblici per la frazione in un rapporto equilibrato (indicativamente 50%).

Le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa n° 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su proposta della D.G.R. n° 943/2015.

All'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui al precedente comma.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un'area strategica in quanto si sviluppa lungo la via Emilia Vecchia e ben si collega alla frazione di San Vito tramite la viabilità secondaria. L'accessibilità al comparto è oggi garantita ad ovest dalla via don Luigi Sturzo e da via Giacomo Brodolini mentre dalla via Emilia Vecchia si potrà accedere tramite la realizzazione di una nuova rotonda come previsto dal POC.

La zona è caratterizzata da un tessuto a media-bassa densità e nella frazione è presente un servizio scolastico secondario di primo livello, a sud-est si apre la campagna caratterizzata da aree coltivate.

Il disegno complessivo dell'ambito prevede accessi all'area dal prolungamento di via don Luigi Sturzo e dalla rotonda lungo la via Emilia Vecchia, da via Giacomo Brodolini è previsto invece un ramo di distribuzione interna dell'area.

Il nuovo intervento ha carattere residenziale privato e pubblico, in quanto parte delle aree vengono destinate alle politiche pubbliche per la realizzazione di Ers/Erp e/o dotazioni territoriali per la frazione. Ampie aree verdi pubbliche saranno cedute a servizio della frazione e collegate con la scuola attraverso percorsi ciclo-pedonali protetti. Lo schema complessivo previsto dal POC prevede inoltre la creazione di un polo commerciale locale con servizi di interesse pubblico e con un doppio fronte sia lungo la via Emilia Vecchia che lungo la nuova viabilità di progetto interna all'ambito, ben mitigata dal verde.

Nello schema di urbanizzazione sono presenti varchi aperti verso le aree agricole circostanti, mentre l'orientamento del tessuto residenziale è ortogonale all'asse della via Emilia Vecchia ai fini di preservare le pause all'interno del tessuto urbano e rispettando le orditure della trama agricola esistente.

La proposta mira a rapportarsi dal punto di vista insediativo al limitrofo territorio agricolo ponendosi come obiettivo un'abitare più naturale e sostenibile ("agrivillaggio"); si tratta dunque di valutare tipologie abitative a bassa densità per quelle private, a media densità per le aree pubbliche. I parchi e le aree verdi più consistenti fungono da filtro fra la nuova urbanizzazione e il tessuto esistente a nord-ovest. L'intervento ha l'obiettivo di rafforzare la centralità della frazione in termini di servizi commerciali e di interesse pubblico. Il progetto prevede la realizzazione di una sala di quartiere in forma di padiglione da collocare a presidio del parco (lato strada) a cui associare un pubblico esercizio. La struttura deve essere convenzionata con il Comune per consentire la fruizione pubblica. L'area è delimitata nel lato sud est dal corso d'acqua Scolo Fontanaccia.

L'intervento prevede la ripermetrazione dell'ambito per inglobare parte dell'AN.A.2 (particella 673) nell'ambito AN.C.11.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Cessione gratuita dell'area a gestione pubblica di circa mq 23.000.

2) Realizzazione e cessione gratuita al Comune della sala di quartiere (circa mq 100), da associare a pubblico esercizio privato di circa mq 100.

3) Realizzazione del completamento del percorso ciclabile di collegamento al centro, il cui valore è pari al contributo economico ivi riportato.

Importo euro 459.900,00 (euro 65,70/mq Su residenziale e misto terziario/commerciale).

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. L'intervento ricomprende fra le opere di urbanizzazione dovute, la realizzazione e cessione del parco di circa mq 7.000 e della rotatoria sulla via Vecchia Emilia. La rotatoria deve essere collocata all'interno del comparto di intervento.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Le aree da cedere a gestione pubblica possono essere utilizzate per Ers/Erp e/o per infrastrutture e dotazioni pubbliche.

La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

La cessione dei lotti o aree urbanizzate, deve avvenire secondo i tempi concordati in sede di convenzione attuativa.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC.
Per la presenza dello scolo Fontanaccia, si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.2 c 2 lettera d) del PTCP, riprese dall'art. 7 c 3 lettera d) del PSC. In sede attuativa deve essere verificato il rispetto dell'art. 10 c 2 del PSC, in merito alla percentuale di superficie (non inferiore al 30% della superficie territoriale) che deve essere mantenuta permeabile in profondità e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti.
Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.
I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

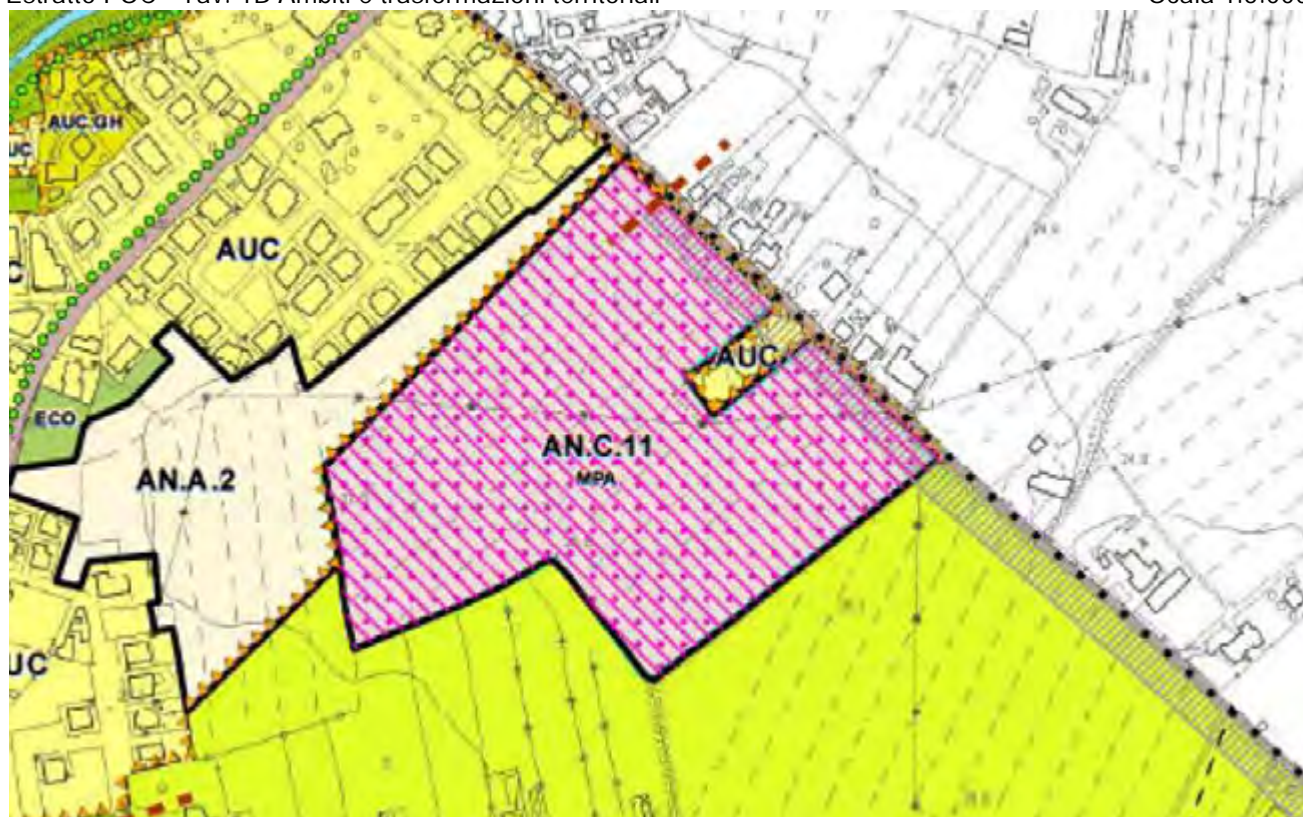
Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.
L'intervento residenziale privato potrà essere realizzato, in fase successiva quale PUA stralcio.



LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1R Ambiti e trasformazioni territoriali

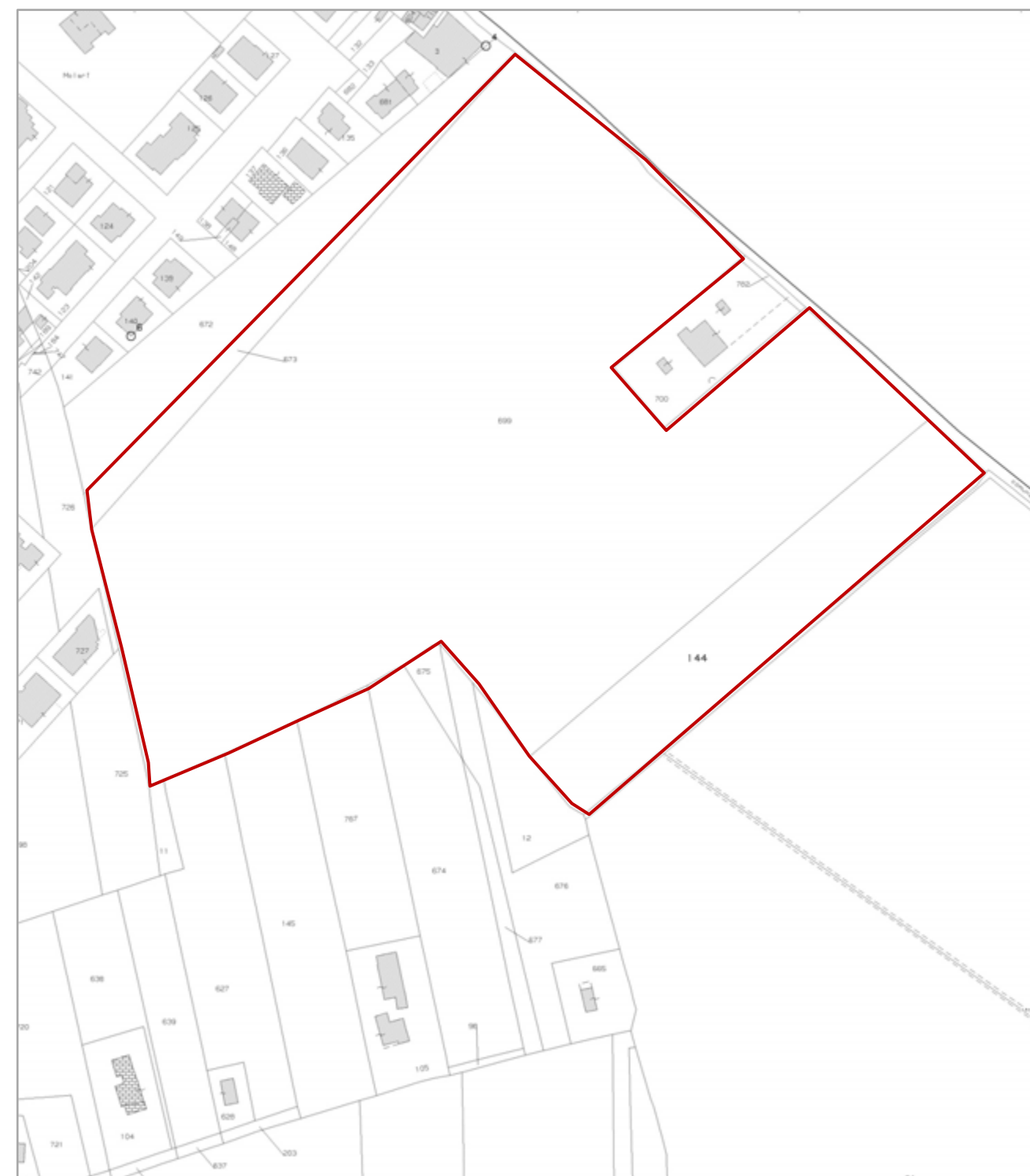
Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua l'ambito di POC-1
Planimetria catastale

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà proponente

-  area di progetto
-  viabilità esistente
-  viabilità di progetto
-  percorsi ciclabili di progetto
-  usi residenziali
-  usi commerciali
-  sala di quartiere e pubblico esercizio
-  fronti principali
-  verde
-  area da cedere
-  parcheggi pubblici
-  area a gestione pubblica da cedere





Proposta 25 - Lucarini Lina

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO**AR.10 - SAN MARTINO DEI MULINI via Trasversale Marecchia****COLL.C (parte dell'ambito AN.C4)****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

Obiettivi generali della pianificazione: La riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediativo delle frazioni attraverso la sostituzione di un'attività da tempo dismessa e comunque non compatibile con gli usi residenziali, migliorando la viabilità locale.

Obiettivi specifici: Il POC dovrà garantire il coordinamento della progettazione e dell'attuazione dell'ambito con quella dell'adiacente ambito di nuovo insediamento AN.C.4 in particolare per l'organizzazione degli accessi dalla via Trasversale Marecchia.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'identità delle frazioni può essere salvaguardata attraverso un intervento sulle aree centrali, con lo sviluppo dei servizi pubblici, e l'ammodernamento di quelli privati (in particolare negozi ed esercizi pubblici). Le principali frazioni saranno oggetto di un concorso di idee per la riqualificazione degli spazi pubblici più centrali. Il nuovo intervento di carattere commerciale proposto a S. Martino dei Mulini partecipa a questo obiettivo di rafforzamento e riqualificazione della frazione.

DATI DI RIFERIMENTO**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio nr. 48 50 (parte), 177

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)	7.250 mq
Superficie di progetto (ST)	13.059 mq
Superficie fondiaria indicativa (SF)	---- mq
Superficie utile (SU esistente)	1.845 mq
Superficie utile (SU di progetto)	---- mq
Ulteriore quota assegnabile se realizza almeno una quota di edilizia convenzionata - Ers (SU)	---- mq

Hmax = 3 piani

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POCSuperficie utile (SU) come da scheda di PSC (870 + 922,50) = 1.792,50 1.792,50mq
30% usi residenziali - 70% usi non residenziali**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni terziarie compatibili (pubblico esercizio, ristorante, sala da ballo). Sono ammesse le funzioni commerciali alimentari con struttura max di SV 800 mq. L'ambito può accogliere il trasferimento di altra struttura commerciale alimentare esistente nella frazione in aggiunta a quella prevista entro un max di ulteriori mq 500 di SV.

Nell'ipotesi di futura riqualificazione dell'intervento complessivo con la demolizione dell'esistente e nuovo intervento, sono consentiti gli usi commerciali con strutture medio piccole. L'uso commerciale alimentare resta comunque subordinato a quanto sopra indicato.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il fabbricato sito nella frazione di San Martino dei Mulini all'interno dell'ambito AR.10 è composto da due unità residenziali, un pubblico esercizio (bar), un ufficio privato, un pubblico esercizio (ristorante con annessa sala da ballo). L'area presenta l'accesso principale direttamente da via Trasversale Marecchia ed ingressi secondari dalla via Busca.

Si tratta di un'area pianeggiante, collocata a metà fra il nucleo della frazione che si è sviluppato lato Santarcangelo e quello che si concentra lato via Marecchiese; sul retro dell'edificio si apre la campagna caratterizzata da aree coltivate.

Il POC consente il frazionamento e il cambio d'uso della parte di unità immobiliare destinata a pubblico esercizio-ristorante con annessa sala da ballo. Il progetto mira a mantenere nella prima unità immobiliare il ristorante (circa 150 posti) e la sala da ballo all'aperto (attuale) e a trasformare in "media struttura di vendita al dettaglio" la seconda unità immobiliare, al fine di potenziare e migliorare l'accessibilità e la sosta qualora si trasferisse il supermercato esistente nella frazione. Il progetto ricomprende la porzione di COLL.C dell'ambito AN.C.4.

E' prevista la realizzazione del parcheggio e del verde, nonché la realizzazione di opere di fognatura nera e bianca, anche come risposta alle necessità della frazione.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- 1) Realizzazione di parcheggio e verde con cessione gratuita dell'area di circa mq 2.268 di cui mq 1.610 di standard;
- 2) Realizzazione di viabilità a servizio del nuovo parcheggio pubblico e razionalizzazione degli accessi, con cessione gratuita dell'area;
- 3) Contributo economico per realizzare opere di adeguamento della rete fognaria bianca e nera, secondo le prescrizioni del gestore del servizio idrico integrato, e la viabilità a servizio del nuovo parcheggio pubblico, con cessione gratuita dell'area. Importo euro 67.320,00 (euro 61,20/mq Su commerciale). In caso di utilizzo della quota commerciale aggiuntiva, si applicherà in sede attuativa il medesimo parametro.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche opere di riqualificazione nell'intorno.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento può avvenire in due fasi:

la prima prevede la riqualificazione dell'esistente anche parziale con la possibilità di cambio d'uso; la seconda un progetto di trasformazione più rilevante del fabbricato. In tale ipotesi, va riconsiderato il sistema delle relazioni fra spazi privati e spazi pubblici esterni.

L'intervento si attua, come segue:

- ristrutturazione edilizia anche parziale con cambio d'uso mediante titolo abilitativo di legge o PdC;
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione mediante Piano di recupero (PR).

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

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC.

In riferimento all'art. 14.3 del PSC (area di ricarica diretta della falda), a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

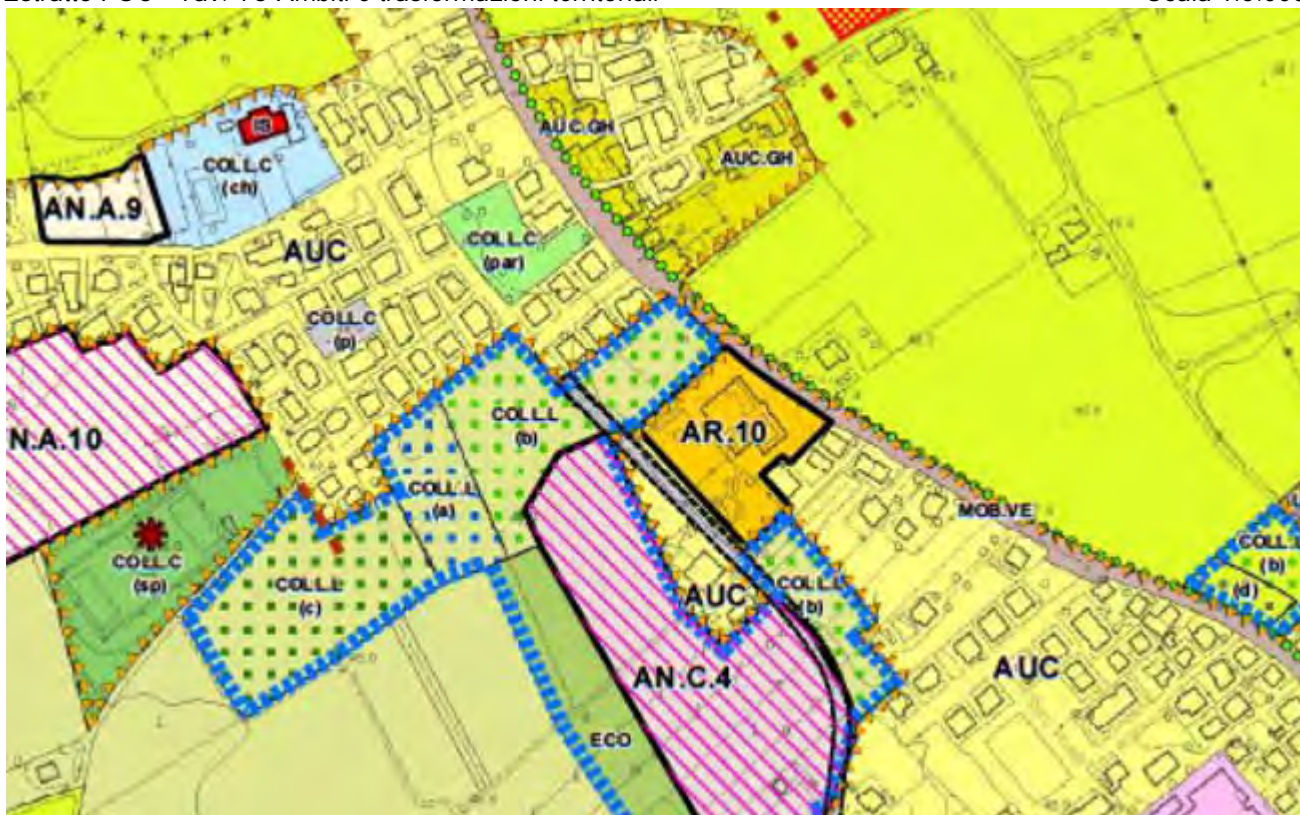
MODALITA' E TEMPI

Il PdC e/o il PR, dovranno essere presentati entro 5 anni dall'approvazione del POC.

LOCALITA'

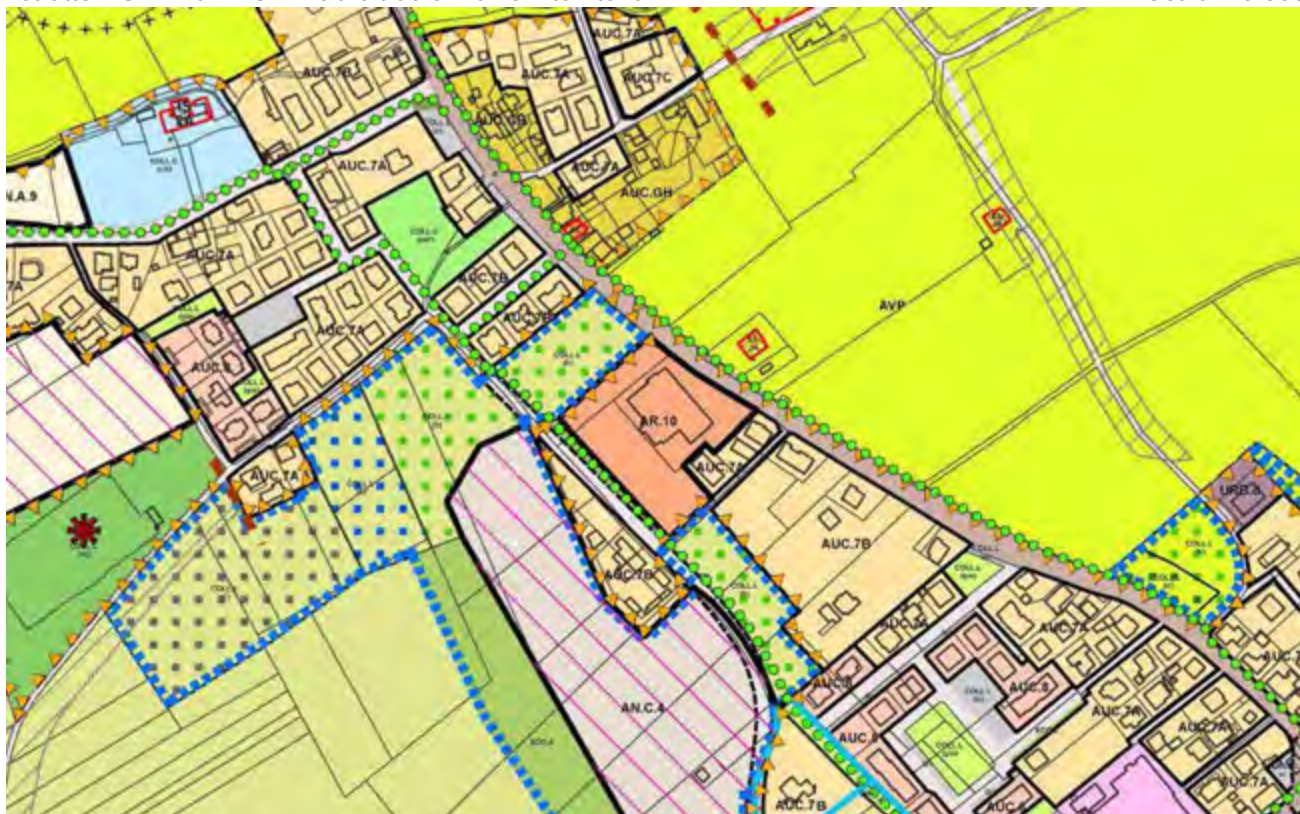
Estratto PSC - Tav. 1C Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1S Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua l'ambito di POC-1

Planimetria catastale

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà proponente



Proposta 29 - Lucidi Ezio e Lucidi Giancarlo

SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO**AN.C.5 - SANT'ERMETE via Casale S.Ermete****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

Obiettivi generali della pianificazione: completamento della frazione di Casale Sant'Ermete, con potenziamento della zona sportiva (attività sportive all'aperto).

Obiettivi specifici: Appropriato inserimento nel contesto paesaggistico e salvaguardia dell'assetto morfologico e idrogeologico del territorio collinare; di conseguenza il POC dovrà definire le limitazioni e le prescrizioni relative alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici tenendo conto dei caratteri tradizionali prevalenti nell'edilizia esistente.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: in sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'identità delle frazioni può essere salvaguardata attraverso un intervento sulle aree centrali, con lo sviluppo dei servizi pubblici, e l'ammodernamento di quelli privati (in particolare negozi ed esercizi pubblici). Le principali frazioni saranno oggetto di un concorso di idee per la riqualificazione degli spazi pubblici più centrali. Il nuovo intervento di carattere residenziale proposto a S. Ermete partecipa a questo obiettivo di rafforzamento e riqualificazione della frazione attraverso la cessione dell'area che ospiterà l'asilo e la sistemazione e cessione dell'area a verde attorno al centro sportivo. Nell'ambito del POC-0 è stato posto un vincolo espropriativo per la realizzazione del percorso ciclabile. In virtù di ciò la proprietà cede la fascia inerente.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 50

123 (parte), 244, 2278, 2279, 2276, 2275
536, 530, 519, 517 (parte)

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

21.200 mq

Superficie di progetto (ST)

---- mq

Superficie fondiaria indicativa (SF)

mq

Superficie utile (SU)

1.300 mq

Ulteriore quota assegnabile se realizza almeno una quota di edilizia convenzionata – Ers (SU)

---- mq

Hmax = 3 piani

Carichi insediativi massimi ammissibili

Superficie utile (SU)

1.300 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

Standard 30 mq/ab. eq. di cui parcheggi P1 4mq/ab. eq.

USI

Funzioni residenziali e dotazioni territoriali.

L'uso ammesso nelle aree cedute è esclusivamente "aree sportive per attività all'aperto (per la fruizione non strutturata)".

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un'area pianeggiante adiacente al tessuto edificato della frazione di Casale. Gli accessi principali oggi si collocano lungo la via Casale e via delle Margherite, sono presenti in prossimità attrezzature sportive, campo da calcio, servizi scolastici primari e secondari di primo grado e la chiesa parrocchiale. Il nuovo intervento prevede la realizzazione di residenze da collocare nel sub-ambito c).

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- 1) Cessione gratuita dell'area verde di mq 16.300 limitrofa al campo sportivo (sub-ambito a);
- 2) Cessione gratuita dell'area di mq 1.200 da anettere alla scuola per l'infanzia (sub-ambito b);

Le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Il verde di standard complessivo del comparto da realizzare è tutto ricompreso nelle aree destinate alle dotazioni territoriali di cui allo schema di assetto complessivo.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Le aree da cedere a gestione pubblica possono essere utilizzate per infrastrutture e dotazioni pubbliche.

La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, la cui quantità deve essere verificata in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme.

Parte del sub ambito a) ricade all'interno delle aree esondabili del Rio Mavone, per cui devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 8 del PSC. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

In sede attuativa, dovrà essere presentato uno specifico elaborato che rappresenti l'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico e le caratteristiche formali e dei materiali dovranno rispettare le tecniche costruttive della tradizione locale.

MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1C Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000

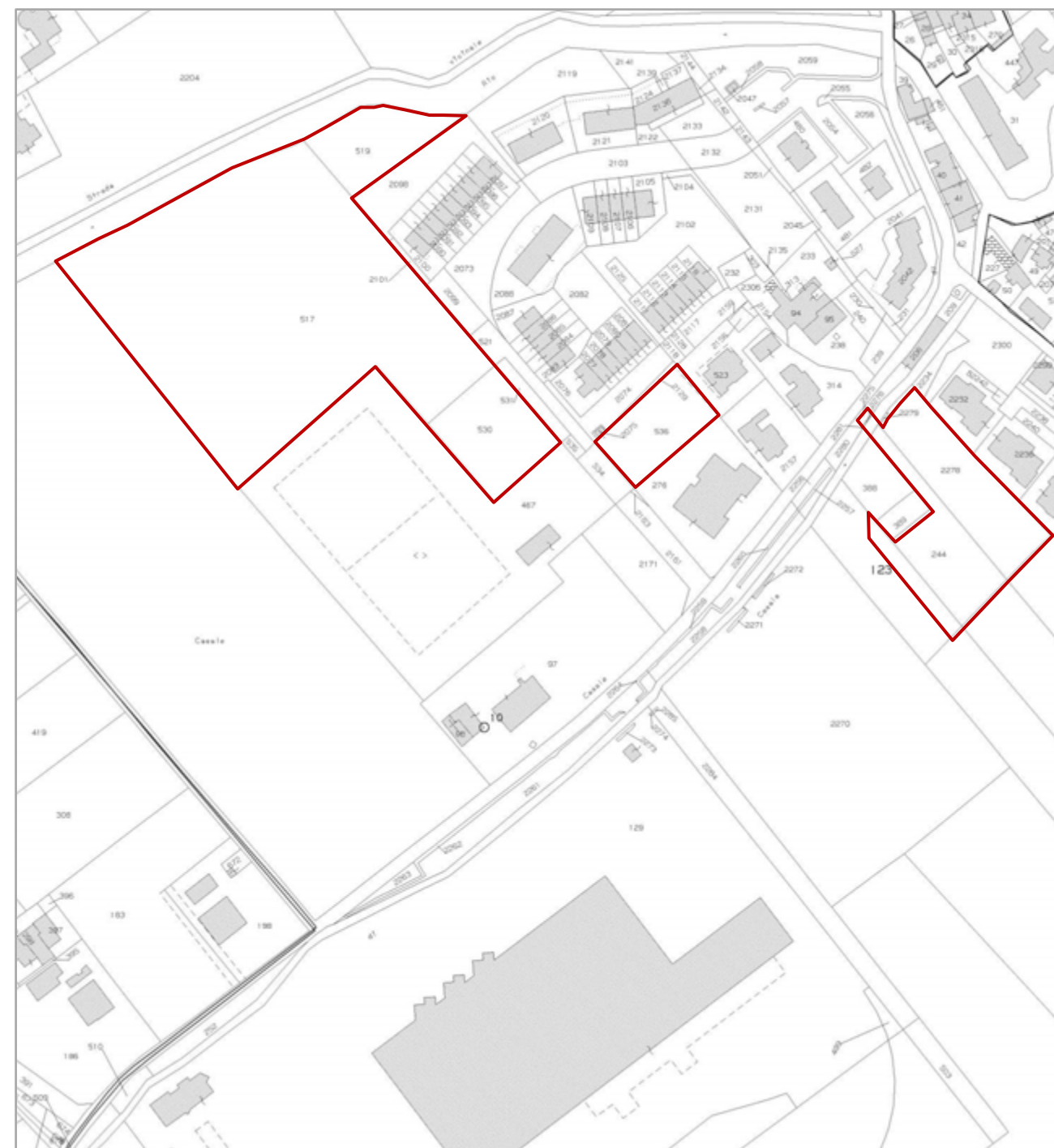


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua l'ambito di POC-1

Planimetria catastale

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà proponente

Estratto RUE - Tav. 1S Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



FRAZIONI - RESIDENZA

scheda 22 | **proposta 28** *Bartoli Stefano*

scheda 23 | **proposta 31** *Soc. Agricola f.lli Ricci di Assirelli Anna
Maria e C. S.a.s.*

scheda 24 | **proposta 36** *Bolognesi Vittorio*





Proposta 28, 31

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO

AN.C.4

porzione COLL. a - SAN MARTINO DEI MULINI via Busca

porzione COLL. b, d - SAN MARTINO DEI MULINI via Viola, via Trasversale

Marecchia

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: consolidamento della frazione di San Martino, rafforzamento del sistema dei servizi sportivi al coperto, complementari a quelli all'aperto già insediati e da insediare a Sant'Ermete.

Obiettivi specifici: realizzazione di un edificato non denso, in linea con i caratteri dell'urbanizzato esistente. L'area insediabile è localizzata nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, e dovrà essere attuata sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: in sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

Consolidare la frazione di San Martino dei Mulini tramite un tessuto edificato non denso ed in continuità morfologica con quello esistente. Dare risposta alle famiglie con interventi di edificazione residenziale limitati.

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

90.300 mq

Hmax = 3 piani

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni residenziali.

Proposta 28 - Bartoli Stefano

ANC.4 porzione COLL. a - SAN MARTINO DEI MULINI via Busca

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 48

101

Superficie di progetto (ST) - Porzione COLL. a

2.922 mq

Superficie utile (SU)

242,50 mq

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un'area pianeggiante accessibile dalla via Busca; è posta dietro ai tessuti lineari urbanizzati, ai margini del centro abitato della frazione di San Martino dei Mulini.

Il POC tenuto conto della limitata quota di potenzialità, consente di edificare nell'area di proprietà, all'interno dell'ambito AN.C.4, in contiguità con i tessuti residenziali esistenti.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Realizzazione del parcheggio dimensione ml 27 x 70 circa.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche opere per dotazioni di parcheggi pubblici e verde per la frazione.

Proposta 31 - Soc. Agricola f.lli Ricci di Assirelli Anna Maria e C. S.a.s.

ANC.4 porzione COLL. b, d - SAN MARTINO DEI MULINI via Viola, via Trasversale

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 48

33 (parte)

Superficie di progetto (ST) 33 parte, Porzione COLL. b, d

4.500 mq

Superficie utile (SU)

373,50 mq

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un terreno di circa 4.500 mq riconducibile all'ambito AN.C.4 all'incrocio fra via Viola e via Trasversale Marecchia ai margini del nucleo abitativo della frazione di San Martino che si è sviluppato lato via Marecchiese. Il POC consente di dare attuazione all'area di proprietà (individuata con COLL.L (b) e COLL.L (d)) al fine di realizzare le quote di potenzialità spettanti alla proprietà nel rispetto delle funzioni ammesse dall'ambito e con indice perequativo stabilito dalle norme pari a 0.083 mq/mq.

Nel disegno generale sono presenti parcheggi pubblici, oggi carenti, a servizio di questa parte della frazione con accesso da via Viola, e la conseguente messa in sicurezza e fluidità del traffico veicolare a favore delle attività commerciali presenti. Due sono le unità edilizie che si ricavano dall'intervento.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

2) Cessione dell'area pulita e sistemata per accogliere parcheggio dimensione ml 27 x 70 circa (circa 42% dell'area).

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono anche opere di sistemazione del fossato esistente con interventi di riprofilatura, tombinamento ove ammesso dagli enti di competenza, nonché la realizzazione del parcheggio sull'area ceduta, al servizio della frazione.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Permesso di costruire convenzionato (PdC) Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Il contributo di sostenibilità deve essere riportato e assolto in sede di convenzione attuativa, e comunque entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.3 del PSC (area di ricarica diretta della falda), a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione la cui quantità deve essere verificata in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat. Si richiama inoltre l'art. 21 c 2 del progetto di variante al PAI.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

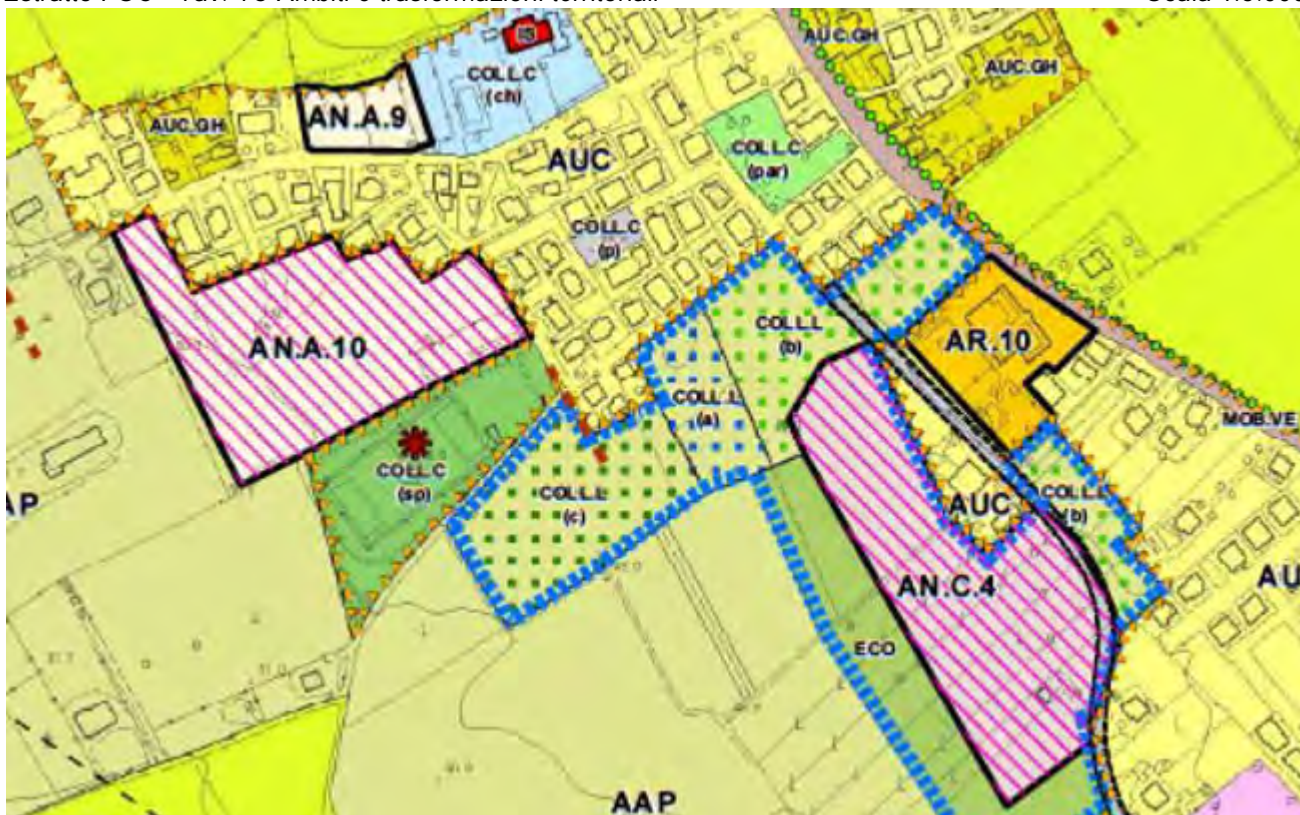
MODALITA' E TEMPI

Il PdC dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

LOCALITA' - ANC.4 COLL. a

Estratto PSC - Tav. 1C Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000

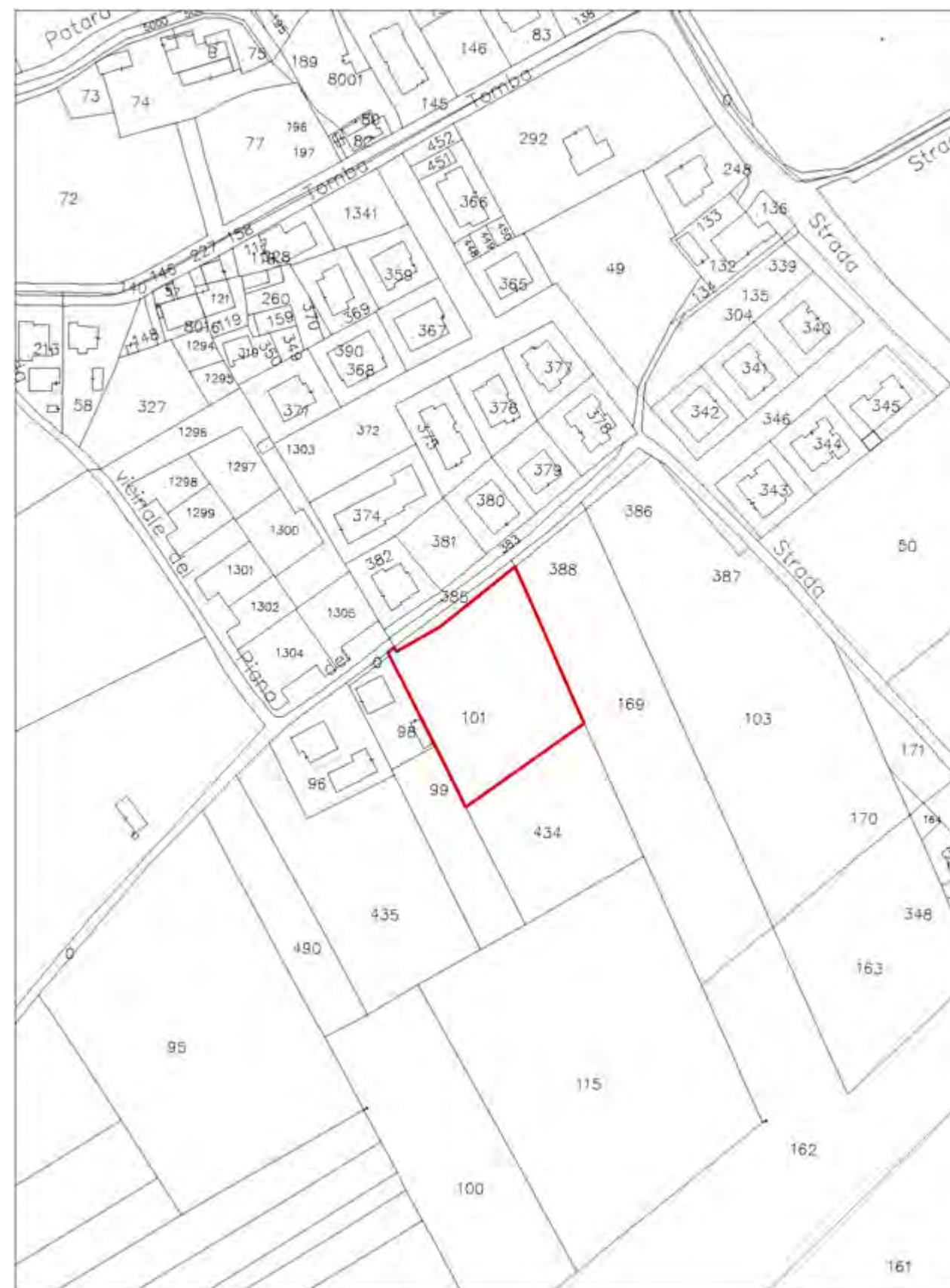


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA - ANC.4 COLL. a

Il perimetro rosso individua l'ambito di POC-1

Planimetria catastale

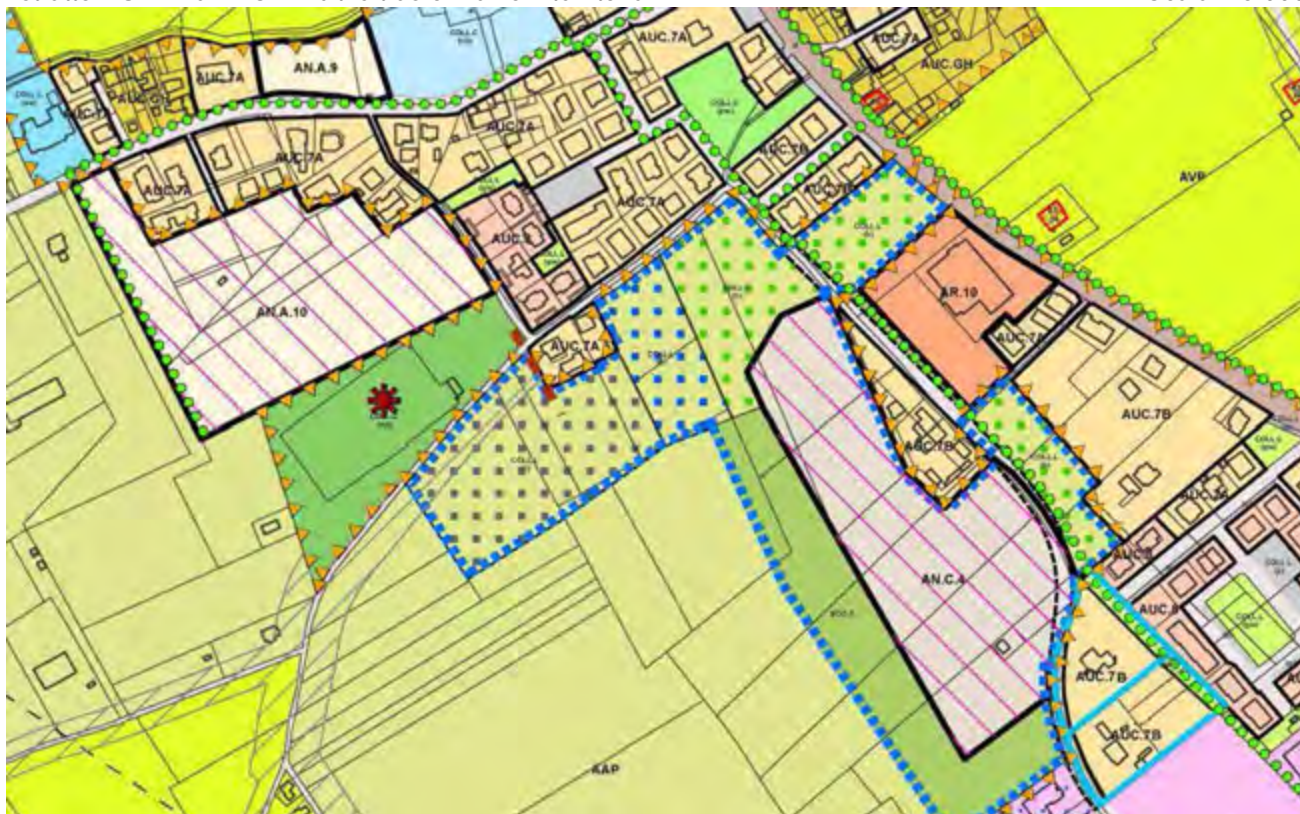
Scala 1:2.000



— perimetro proprietà proponente

Estratto RUE - Tav. 1S Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



LOCALITA' - ANC.4 COLL. b, d

Estratto PSC - Tav. 1C Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000

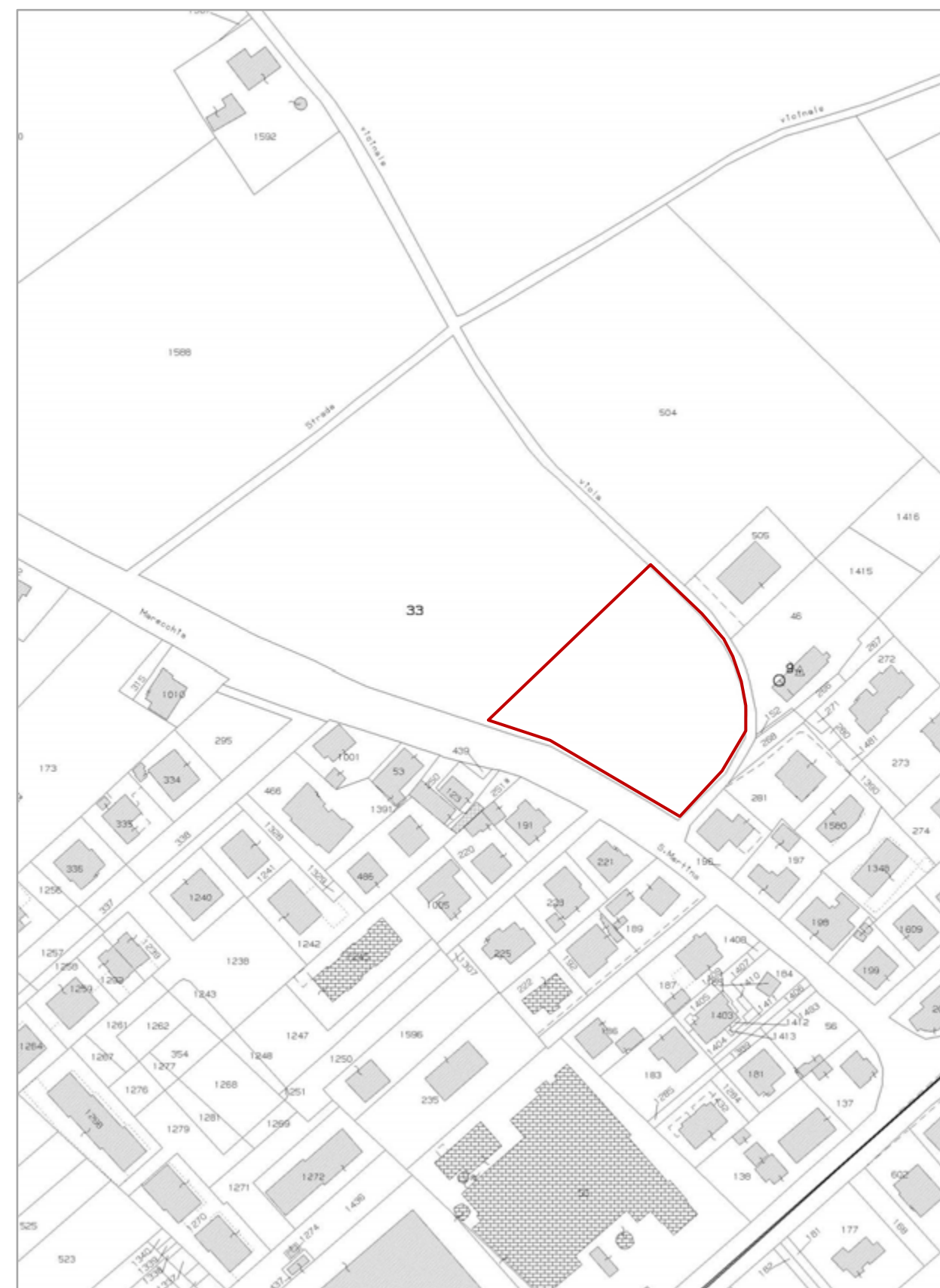


INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA - ANC.4 COLL. b, d

Il perimetro rosso individua l'ambito di POC-1

Planimetria catastale

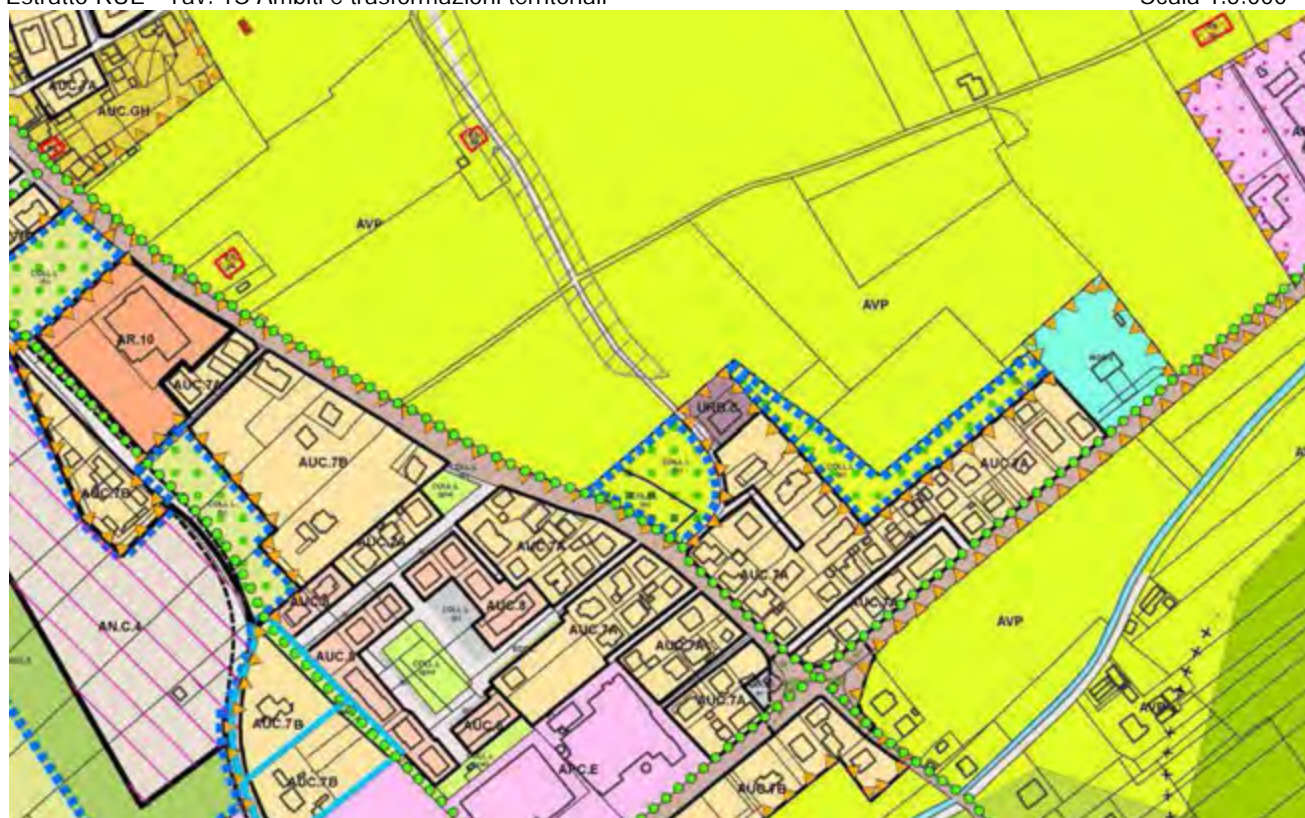
Scala 1:2.000



— perimetro proprietà proponente

Estratto RUE - Tav. 1S Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000





Proposta 36 - Bolognesi Vittorio

SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO**AN.C.10 - CANONICA via Fabbrie****OBIETTIVI DI QUALITÀ DEL PSC**

Obiettivi generali della pianificazione: consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazioni e migliorare la viabilità locale.

Obiettivi specifici: il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: in sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC.

OBIETTIVI DI QUALITÀ DEL POC

L'identità delle frazioni può essere salvaguardata attraverso un intervento sulle aree centrali, con lo sviluppo dei servizi pubblici, e l'ammodernamento di quelli privati (in particolare negozi ed esercizi pubblici). Le principali frazioni saranno oggetto di un concorso di idee per la riqualificazione degli spazi pubblici più centrali. Il nuovo intervento di carattere residenziale proposto a Canonica partecipa a questo obiettivo di rafforzamento e riqualificazione della frazione attraverso il completamento della zona di ingresso alla frazione.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 26

1236, 1238

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

4.750 mq

Superficie di progetto (ST) confermato da visure

4.091 mq

Superficie fondiaria indicativa (SF)

---- mq

Superficie utile (SU)

612 mq

Ulteriore quota assegnabile se realizza almeno una quota di edilizia convenzionata - Ers (SU)

---- mq

Hmax 3 piani

Carichi insediativi massimi ammissibili dal poc

Superficie utile (SU)

612 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni residenziali.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito è a completamento del tessuto prevalentemente residenziale della frazione di Canonica. Nelle vicinanze sono presenti un campo da calcio e la chiesa parrocchiale.

L'accessibilità diretta è garantita dalla via Fabbrie lungo cui si sviluppa l'area e per la quale si richiede l'attuazione parziale del comparto. Il nuovo intervento secondo gli obiettivi del POC deve contribuire alla riqualificazione e completamento dell'ingresso alla frazione. L'ambito è delimitato nel lato sud dallo scolo Fabbrie.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

1) Cessione di un locale di proprietà privata, in comodato d'uso gratuito al Comune, presente nella frazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Permesso di costruire convenzionato (PdC). Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Il contributo di sostenibilità deve essere riportato e assolto in sede di convenzione attuativa, e comunque entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione del locale in comodato gratuito al Comune.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. Per la presenza dello scolo Fabbrie si applicano le prescrizioni di cui all'art. 2.2 c 2 lettera d) del PTCP e riprese dall'art. 7 c 3 lettera d) del PSC. In sede attuativa deve essere verificato il rispetto dell'art. 10 c 2 del PSC, in merito alla percentuale di superficie (non inferiore al 30% della superficie territoriale) che deve essere mantenuta permeabile in profondità e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

Si rileva la presenza di Elettrodotta da 15 kV.

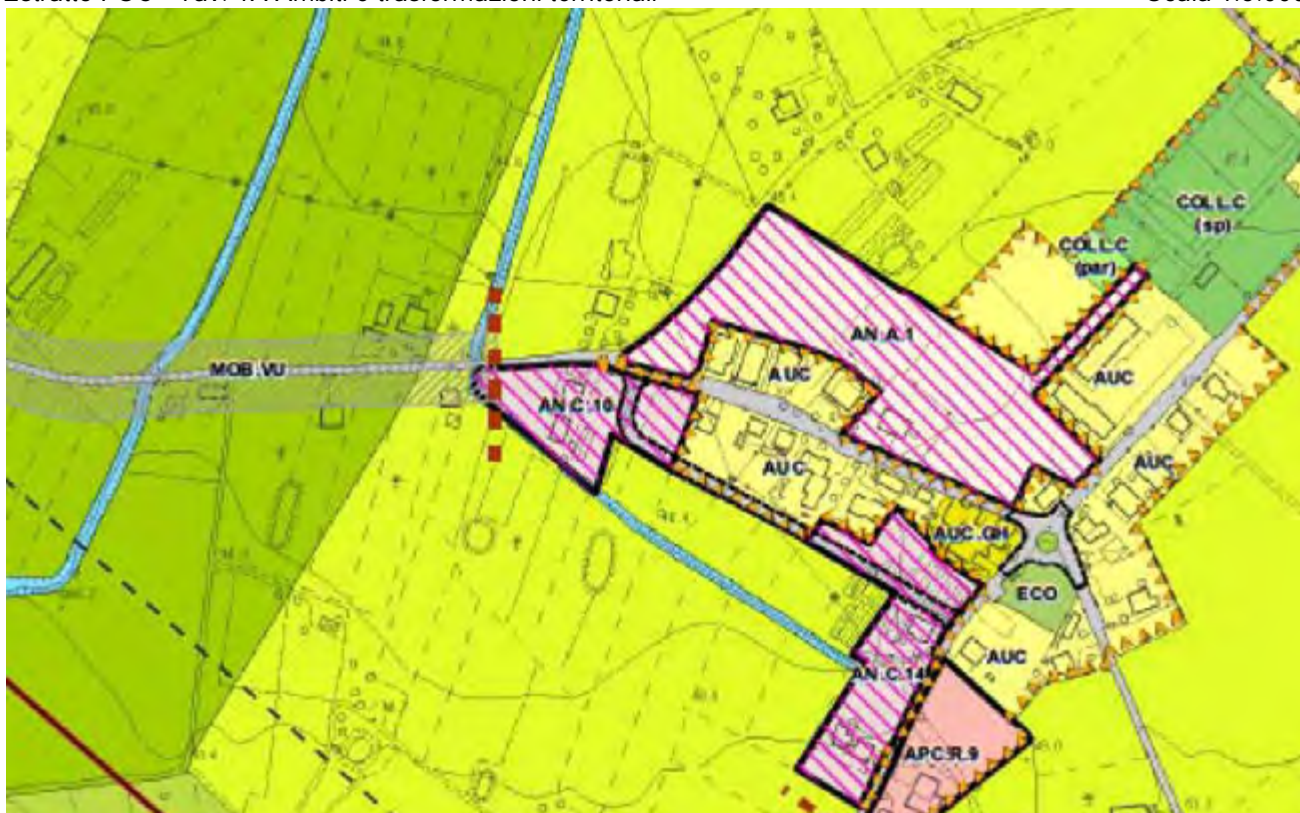
MODALITÀ E TEMPI

Il PdC dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1A Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Il perimetro rosso individua il sub-ambito di POC-1
Planimetria catastale

Scala 1:2000



— perimetro proprietà
— perimetro ambito di PSC

Estratto RUE - Tav. 1Q Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



PROGETTI SPECIALI E AMBIENTALI

scheda 26 | **proposta 45** *Brasini Luciano e F.lli*

scheda 27 | **proposta 46** *AKKANTO Soc Cooperativa Sociale*

scheda 28 | **proposta 50** *Lago Santarini srl*

scheda 29 | **proposta 62** *BUZZI UNICEM SPA*

scheda 30 | **proposta 65** *Adriascavi di Pozzi Raffaele e C.sas*





Proposta 45 - Brasini Luciano e F.lli

SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO**APC.R.2 - SANTARCANGELO DI R. via Vecchia Marecchia "Ex Oleificio"**
(Gronda)**OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC**

Obiettivi generali della pianificazione: Il PSC identifica l'insediamento come porzione di territorio che necessita di riqualificazione ambientale attraverso la qualificazione delle attività insediate, che devono essere compatibili con i caratteri del contesto ambientale di inserimento. La compatibilità richiede comunque interventi per la mitigazione degli effetti e il raggiungimento di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.

Ai sensi dell'art.66 del PSC, nel rispetto ed in attuazione delle norme di tutela e valorizzazione ambientale del PTCP, in sede di POC può essere programmata, in forma convenzionata, la delocalizzazione delle attività entro il territorio comunale, ed il ripristino di condizioni di qualità ambientali e paesaggistiche coerenti con l'intorno.

Obiettivi specifici: l'ambito è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione dell'integrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino interregionale Marecchia-Conca (15/12/2004), con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

Si tratta della riqualificazione dell'ambito produttivo dell'ex oleificio Brasini formato da un complesso di circa mq 5.300 di superficie, posto lungo la strada di Gronda, poco lontano dal fiume Marecchia. Il POC-1 si pone l'obiettivo della rifunzionalizzazione di questi luoghi dal punto di vista degli usi, nonché della valorizzazione paesaggistica e ambientale del contesto oggi degradato.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 30 28, 57, 58, 320, 321, 350, 434, 469, 470, 471, 473, 476, 485

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva) 18.600 mq

Superficie di progetto (ST)	17.183mq
Superficie fondiaria indicativa (SF)	16.892 mq
Superficie utile (SU esistente)	5.309 mq
Superficie utile (SU progetto)	4.946 mq

Hmax = 10 ml

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC Superficie utile (SU)	4.946 mq
--	----------

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni produttive e manifatturiere e assimilabili; funzioni direzionali, commerciali (annesse all'attività produttiva e/o commercio specializzato (monomarca, ecc.)), di servizio e assimilabili; residenza entro SU esclusivamente nell'ambito della ristrutturazione.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ex Oleificio Brasini sorge su un'area pianeggiante fuori dal centro di Santarcangelo lungo la via Vecchia Marecchia che conduceva dal centro della città direttamente al fiume Marecchia. L'accessibilità è garantita dalla via di Gronda, una bretella stradale che connette la zona industriale sviluppata lungo la via Emilia est alle porte del centro di Santarcangelo lato Rimini, con la via Trasversale Marecchia e quindi con le frazioni di San Martino dei Mulini e Sant'Ermete. Il sito è diviso in due parti dal Fosso Viserba.

Attualmente all'interno dell'ambito che ricomprende l'Oleificio Brasini APC.R.2 sono collocati i seguenti edifici:

- Ex Oleificio mq 3.566,47
- Brasider mq 1.205,30
- Residenze mq 538.

La proposta riguarda la riqualificazione dell'area con l'inserimento di nuove funzioni.

- Ristrutturazione dell'edificio Brasider con il mantenimento dell'attività produttiva esistente;
- Ristrutturazione attraverso l'inserimento di nuove funzioni terziarie/commerciali nel fabbricato sede dell'ex Oleificio;
- Ristrutturazione di fabbricato residenziale.

La dimensione degli usi terziari compreso gli usi commerciali connessi all'attività, è di circa mq 2.500.

OPERE DI SOSTENIBILITA' PREVISTE DAL POC

1) Contributo economico per opere connesse alla riqualificazione ambientale dell'ambito fluviale del Marecchia e percorsi ciclopedonali, comunque da definire in sede attuativa secondo le indicazioni dell'A.C..

Importo euro 153.000,00 (euro 61,20/mq Su terziario commerciale)

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Le opere di sistemazione della viabilità lungo la strada di Gronda con la rotatoria da cui avrà accesso il complesso potrà essere scomputata per il 50% dal contributo di sostenibilità; l'altro 50% potrà essere scomputato dagli oneri U1 in sede di PUA.

All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare la cessione anticipata delle aree da cedere gratuitamente.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. L'intervento deve essere eseguito nel rispetto dell'art. 14.2 del PSC. Gli interventi devono essere compatibili con le norme di tutela della aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate, come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Per la presenza del fosso Viserba, si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.2 c 2 lettera d) del PTCP, riprese dall'art. 7 c 3 lettera d) del PSC. Si richiama inoltre l'art. 21 c 2 del progetto di variante al PAI.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

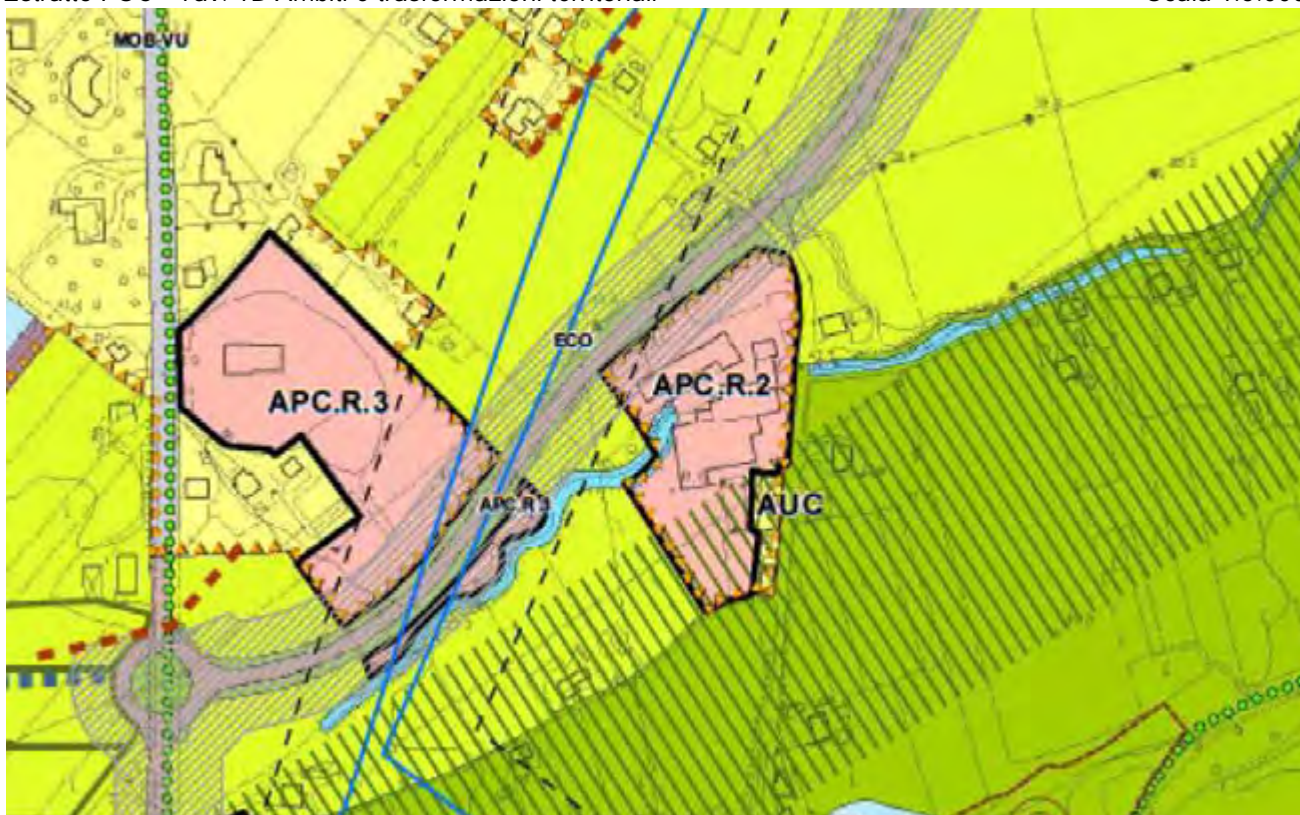
MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale

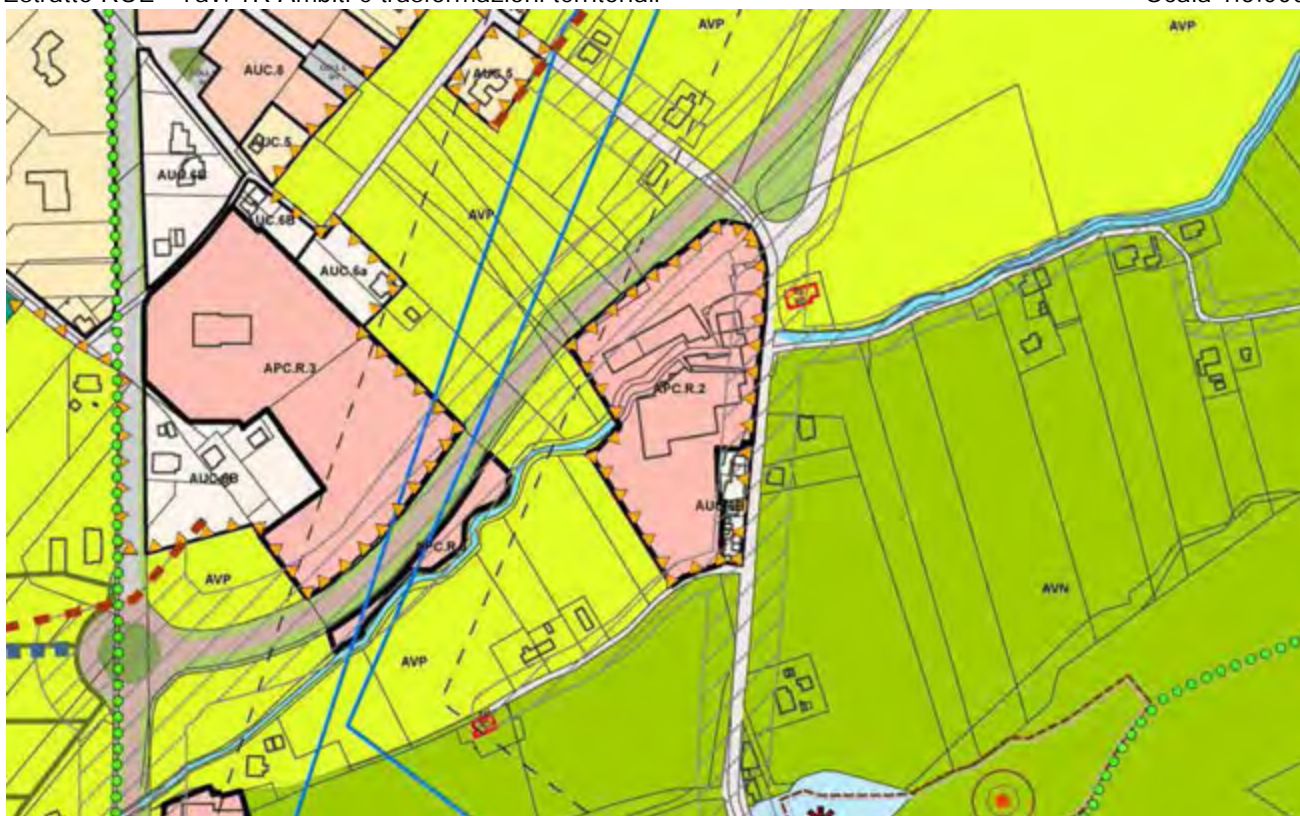
Scala 1:2.000



— perimetro proprietà

Estratto RUE - Tav. 1R Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



RILIEVO - STATO DI FATTO





Proposta 46 - AKKANTO Soc. Cooperativa Sociale

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO

COLL.C - SANT'ERMETE, via Balduccia

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

La proposta della cooperativa sociale Akkanto per la realizzazione di una struttura di accoglienza per ospiti disabili sul colle di S.Ermete rientra fra i progetti speciali a completamento delle proposte riguardanti la riqualificazione funzionale e paesaggistica del Marecchia e dell'Uso.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Foglio nr. 51

84, 85, 86, 193, 196, 199, 200

SUPERFICIE TERRITORIALE

Superficie di progetto (ST)	24.782 mq
Superficie utile (SU esistente)	1.370 mq
Superficie utile (SU di progetto)	3.603 mq

Hmax 2 piani

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC Superficie utile (SU)	4.973 mq
--	----------

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni collettive già previste nel Rue (COLL.L). Residenza temporanea.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Akkanto è una società cooperativa sociale onlus con sede legale a Santarcangelo. Si prevede la realizzazione di una nuova struttura di accoglienza per ospiti disabili con dotazione di stanze in convenzione e a libero mercato con una ulteriore dotazione di piccoli appartamenti destinati al "dopodinoi".

Il progetto prevede altresì il riutilizzo e l'ampliamento della struttura esistente destinandola alla fruizione di lungo degenza. L'attuale area è accessibile dalla via Balduccia, una traversa della Strada provinciale Marecchiese.

Si tratta di un'area pianeggiante sul colle al margine della frazione di Sant'Ermete, la zona è caratterizzata da una scarsa presenza di abitazioni e servizi, intorno si apre la campagna caratterizzata da aree coltivate. Si segnala la presenza del rio Mavone.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le stesse comprendono le dotazioni, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro.

NORMATIVA ATTUATIVA

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

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

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione del locale in comodato gratuito al Comune.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, la cui quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. c) delle medesime norme. Per la presenza del rio Mavone, si applicano le disposizioni di cui all'art. 2.2 c 2 lettera d) del PTCP, riprese dall'art. 7 c 3 lettera d) del PSC.

Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

In sede attuativa, dovrà essere presentato uno specifico elaborato che rappresenti l'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico e le caratteristiche formali e dei materiali dovranno rispettare le tecniche costruttive della tradizione locale.

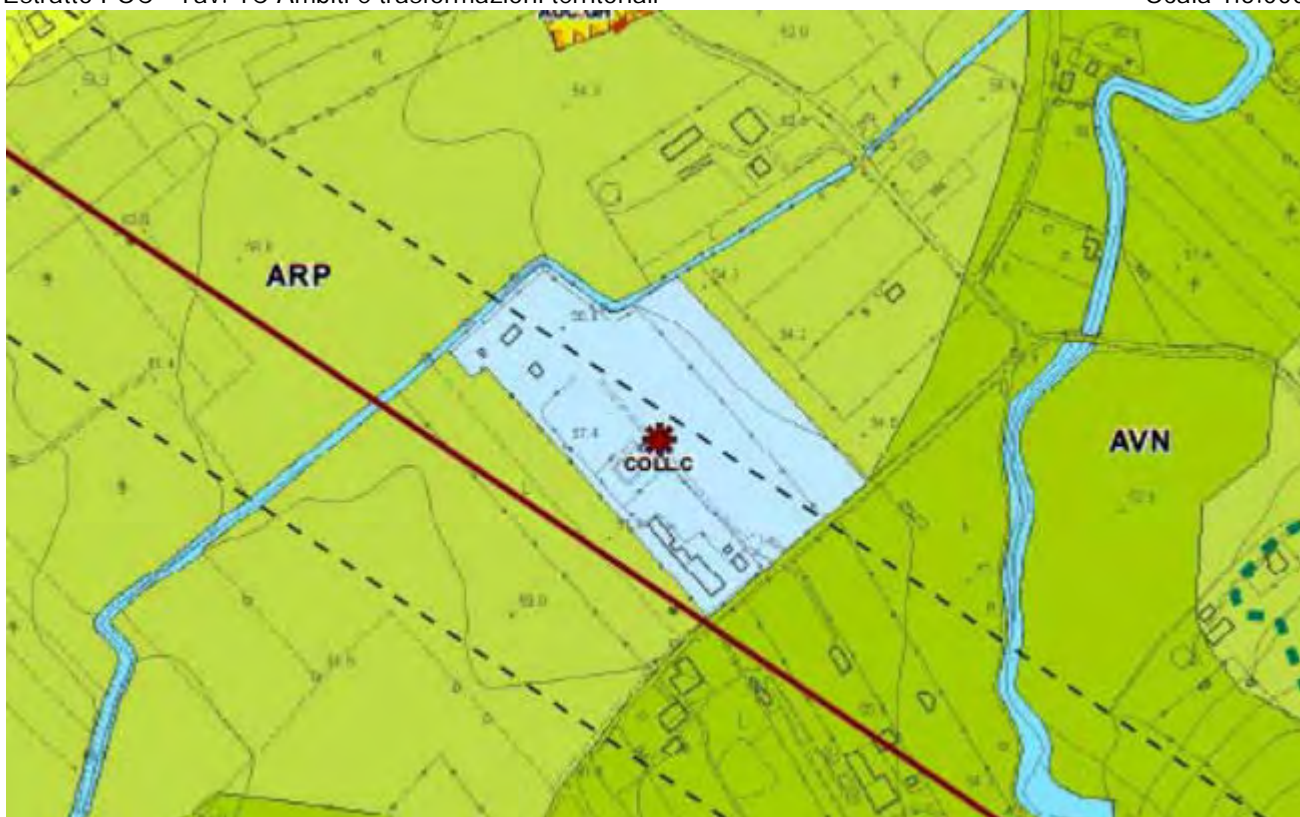
MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1C Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale

Scala 1:2.000



— perimetro proprietà

Estratto RUE - Tav. 1S Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000





Proposta 50 - srl Società Unipersonale, Lago Santarini

SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO**AVN - SAN MARTINO DEI MULINI via Trasversale Marecchia****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC**

L'intervento appartiene alla riqualificazione e valorizzazione delle aree poste lungo il Marecchia, in particolare riguarda il recupero del lago Santarini per realizzare un'area dedicata allo sport e al tempo libero; la proposta è connessa al sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti (prolungabili dalla trasversale Marecchia alla Buzzi-Unicem), ma soprattutto al Parco artistico Mutonia-Luogo del contemporaneo - già definito con il POC tematico.

Insieme costituiscono il filo conduttore di un parco fluviale del tutto particolare, dove il tema naturalistico si interseca con quello del riuso a fini culturali e sportivi di attività ormai esaurite (ex cave e laghetti). La presenza nel luogo dei Mutoid offre un'occasione di incontro fra arte e natura.

Il POC ha il compito di ridefinire gli accordi fra privati e comune, al fine di individuare i contenuti della riqualificazione dell'area conformemente al PAE adottato, che dovranno essere recepiti in sede di approvazione del PAE stesso.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 37:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19
20, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43

Foglio 38:

5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 34, 35, 39, 40
44, 46, 47, 48, 55, 56, 58, 64, 66, 67, 68

Foglio 44:

1, 2, 90, 106, 114, 115, 116, 117, 118

SUPERFICIE TERRITORIALE

Superficie di progetto (ST) 484.027 mq
circa mq 35.272 in concessione

Superficie utile (SU) esistente circa 2.200 mq

Superficie utile (SU) in ampliamento 1.100 mq

Sono ammesse strutture rialzate amovibili con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni sportive, ricreative e turistico-ricettive compatibili con la valutazione di incidenza (Vinca). Funzioni compatibili con l'ambito agricolo.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area "Lago Santarini" si estende lungo la sponda destra del Fiume Marecchia per una superficie complessiva di circa ha. 47. di cui ha. 27 circa coperti da un lago. All'area si accede da via Trasversale Marecchia, tramite un percorso che funge da accesso anche alla pista ciclabile lungo fiume, e dalla viabilità secondaria di via Pallada lungo la sponda del lago. Nella sua conformazione attuale è il risultato di una attività estrattiva (il lago ne è la testimonianza) che si è protratta negli anni. E' tuttora attivo un impianto per la frantumazione degli inerti. Nell'area di proprietà sono presenti due edifici colonici e manufatti relativi all'impianto di frantumazione degli inerti

Il progetto prevede la riqualificazione dell'intera area del Lago Santarini. utilizzata per anni come area estrattiva con impianto per la lavorazione degli inerti destinandola ad "area per sport e tempo libero" attraverso la valorizzazione delle sue caratteristiche naturalistiche e dotandola di strutture di supporto alle attività previste.

L'obiettivo è far sì che la fruizione dell'area sia più agevole e sicura, in modo da valorizzarne le funzioni che tuttora vi vengono svolte ed arricchirla di altre compatibili con la natura e la collocazione del sito stesso. L'accesso principale al sito resterà quello esistente tuttora, il quale venne realizzato con l'insediamento dell'attività estrattiva, dotandolo di parcheggi a servizio dell'area.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Opere di sistemazione connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopedonali, da definire in sede attuativa.

Per attuare l'intervento vi è l'obbligo di:

- intervenire conformemente a quanto sarà disposto dal PAE (adottato con D.C.C. n°42 del 30/07/2002), conseguentemente alla sua approvazione;
- rinunciare alle escavazioni previste nel PIAE e ad accettare, inderogabilmente, l'eliminazione delle previsioni di escavazione nel PAE (in approvazione);
- realizzare la sistemazione dell'area secondo le disposizioni del PAE (in approvazione), e conseguentemente a realizzare gli interventi di sistemazione e valorizzazione paesaggistica ambientale dell'area, nonché opere connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopedonali, da definire in sede attuativa, che trovano una definizione nell'ambito del POC-1, in conformità alla precedente destinazione quale zona "F" (attrezzature).
- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PUA)-Piano di recupero di iniziativa privata. Gli interventi devono essere eseguiti in ampliamento a quelli esistenti.

L'area è regolamentata dal PAE (adottato con D.C.C. n°42 del 30/07/2002).

Gli interventi previsti potranno essere realizzati solo nel rispetto della normativa di settore e solo previa approvazione del PAE e della sua relativa attuazione. Deve essere rispettata la disposizione di cui all'art. 21 c 2 del Progetto di variante al PAI.

La sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, è finalizzata alla ridefinizione degli usi e delle nuove modalità di riqualificazione e valorizzazione dell'area, nel rispetto dei contenuti dello strumento settoriale PAE, da approvarsi definitivamente in conformità alle disposizioni della presente scheda.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat e nella Vinca del POC. In sede di POC emerge dalla Vinca una incidenza bassa con adeguata applicazione di misure di mitigazione.

Si prescrivono le misure indicate nella Vinca, che è parte integrante del POC-1, e le prescrizioni specifiche che emergeranno con apposita Vinca da eseguirsi al termine delle fasi di progettazione esecutiva.

L'intervento deve essere eseguito nel rispetto dell'art. 14.2 del PSC. Gli interventi devono essere compatibili con le norme di tutela delle aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, la cui quantità è da verificare in sede attuativa.

Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima

pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.4 comma 5 delle medesime norme.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge. L'intervento di riqualificazione è subordinato all'approvazione del PAE.



LOCALITA'

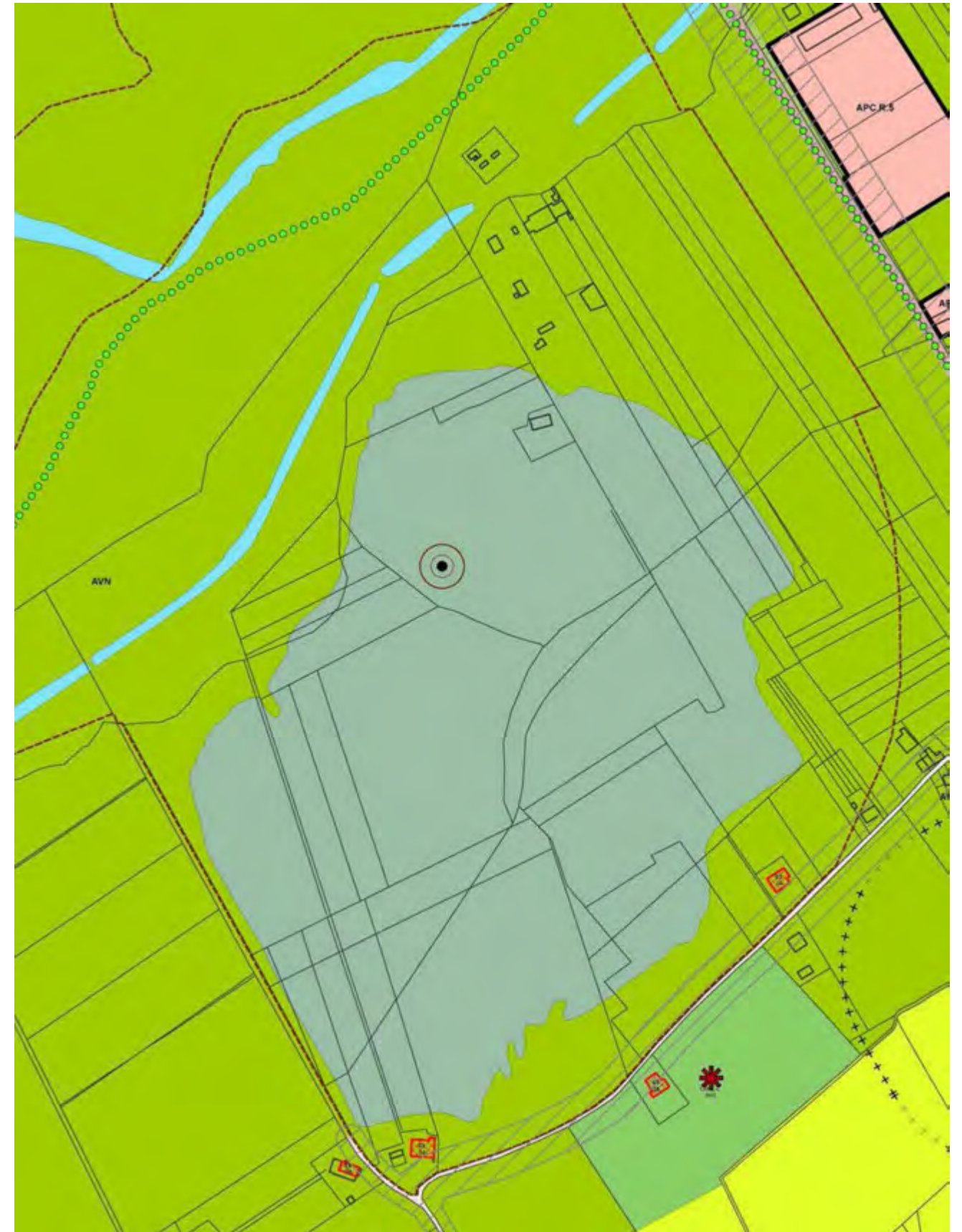
Estratto PSC - Tav. 1C Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1S Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000





— perimetro proprietà



Proposta 62 - Buzzi UNICEM SPA

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO

A.R.11 - SAN MICHELE, via Santa Maria

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: il PSC definisce come scelta strategica per l'ambito il mantenimento della destinazione in prevalenza produttiva, principalmente con carattere di polo scientifico e tecnologico: la riqualificazione dell'area dovrà pertanto prevedere, attraverso i meccanismi di programmazione e selezione del POC, l'insediamento di attività produttive laboratoriali qualificate, di commercio di vicinato e piccolo artigianato di servizio, di pubblici esercizi, di attività culturali, ricreative, per il tempo libero e il benessere, di aree per la collettività, oltre ad una modesta quota di residenza.

Obiettivi specifici: la riqualificazione dell'ambito, da definire in sede di POC, dovrà essere guidata da un progetto unitario finalizzato alla ricucitura dell'area con il tessuto urbanizzato lungo la via Santarcangiolese, e dovrà contribuire alla più generale qualificazione della frazione attraverso la realizzazione di spazi di uso collettivo sia all'aperto (percorsi e piazze) sia al coperto (spazi per attività culturali e per il tempo libero). Nella progettazione dell'intervento dovranno essere salvaguardati e valorizzati gli esempi di archeologia industriale presenti.

Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: in sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A- 6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 51 comma 9 delle Norme del PSC.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

Obiettivo per il cementificio dismesso Buzzi Unicem è di riqualificazione dell'ambito e del suo contesto, per realizzare un "Polo culturale e della produzione creativa", recuperando lo straordinario complesso industriale.

Questa proposta è connessa a quelle riguardanti le aree di riqualificazione (laghi) lungo il Marecchia, al sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti (prolungabili dalla trasversale Marecchia alla Buzzi - Unicem), e soprattutto al Parco artistico Mutonia-luogo del contemporaneo - già definito con il POC tematico. Insieme costituiscono il filo conduttore di un parco fluviale del tutto particolare, dove il tema naturalistico si interseca con quello del riuso a fini culturali e sportivi di attività ormai esaurite (ex cave e laghetti).

La presenza nel luogo dei Mutoid offre un'occasione di incontro fra arte e natura.

Attorno al cuore culturale del progetto Buzzi-Unicem si possono creare servizi privati e pubblici, attività complementari di ristorazione, ricettive e commerciali, anche a servizio della vicina frazione di S. Michele.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 40	14, 16, 109, 110, 41, 42, 172, 200, 90, 91, 1043, 1044, 1047, 1048, 1049
Foglio nr. 41	6, 16, 21
Foglio nr. 42	18, 19, 20, 29, 67, 68

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)	58.800 mq
indice Uf 0,12 Sf da trasformare, indice Uf 0,50 Su da demolire	
funzioni : 60/75% produttivo, 15/30% residenziale, 10/15% altri usi	

DIMENSIONAMENTO POC-1

Volume esistente (sagoma planivolumetrica degli edifici) circa mc 240.000	
Superficie di progetto (ST) area da valorizzare circa mq 209.195 di proprietà (circa 58.800 ambito AR.11, mq 113.072 ambito AVN, contesto limitrofo circa mq 37.323. di cui mq 5.040 del demanio	209.195 mq

Criteri dimensionamento:

- esistente recuperato = 100%, - esistente demolito e ricostruito = 50%

Superficie complessiva (Sc) spazi pubblici circa 40%

Superficie complessiva (Sc) spazi privati circa 60%

Hmax da definire in sede attuativa sulla base del progetto di riqualificazione, con possibilità di creare elementi Landmark.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni e servizi pubblici e privati di interesse pubblico, residenza, atelier per artigiani e artisti, servizi terziari e commerciali (commercio specializzato), attività culturali, ricreative, sport, aree sosta e camper, agriturismo e campeggio.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un'area pianeggiante, in cui è collocata la fabbrica di cementi ora dismessa; si trova al margine del tessuto insediato della frazione di San Michele e al confine con il comune di Poggio-Torriana. L'area è ricompresa fra il fiume Marecchia a sud e la via Santarcangiolese a nord, asse che collega il sito con il centro di Santarcangelo e la Valmarecchia.

L'accesso all'area avviene da via Santa Maria, una traversa della via Santarcangiolese, e dalla pista ciclabile lungofiume.

La zona è caratterizzata da un tessuto a medio-bassa densità, i servizi presenti (chiesa, scuola primaria) all'interno della frazione di San Michele distano dal sito circa 1-2km.

Col POC si attribuisce all'area una funzione primaria, improntata al mondo della cultura, dell'arte, del teatro e delle rappresentazioni artistiche più varie, con l'intento di creare un polo di attrazione non solo a livello locale. Si tratta di un progetto strategico realizzabile nel medio-lungo periodo, mediante forme di partenariato pubblico-privato.

Il POC consente di attivare la riqualificazione dell'area nell'attesa che l'idea di fondo possa trovare una più fattiva definizione progettuale e funzionale, ma soprattutto gli strumenti economico-finanziari per arrivare a maturazione e consentirne l'attuazione.

Con la riqualificazione dell'area dismessa, si prevede di recuperare parte degli edifici esistenti, di incrementare le aree verdi ed i parcheggi, le attrezzature territoriali con servizi pubblici e locali di livello comunale e locale.

Il POC prevede che la parte frontistante l'ambito AR.11 venga ceduta al Comune, quella dietro e di lato sia destinata ad usi privati e/o servizi. Gli edifici frontistanti esistenti, sono integrabili con nuovi volumi e strutture leggere, e sono da destinare a residenze-atelier, nonché all'attrezzatura collettiva (chiesa, sala per il quartiere, ecc).

Si mantengono i due accessi sui due lati dell'area integrandoli come segue: in quello lato Santarcangelo, è collocato il sistema dei parcheggi, nell'altro il verde di mitigazione verso la strada. Per quanto riguarda l'ambito, la porzione antistante ospita funzioni connesse con il centro di produzione culturale (parte pubblica) con la piazza dietro che funge da elemento di snodo e connessione con la porzione di area retrostante (parte privata); quest'ultima è dedicata a usi ricettivi, ristorazione, commercio specializzato, case/laboratori per artisti e artigiani.

Nella parte dietro e laterale all'ambito AR.11, potrebbe trovare spazio un centro servizi polifunzionale (area sportiva, ricreativa e campeggio / area sosta camper, ecc.). L'ambito AVN viene dedicata al tema del parco campagna con fattoria didattica, agriturismo e servizi dedicati, ricollegabile al fiume Marecchia e ai percorsi pedonali-ciclabili.

OPERE DI SOSTENIBILITA' PREVISTE DAL POC

1) Cessione gratuita dell'area indicata nel Masterplan, pulita e bonificata, compreso le strutture esistenti che devono essere cedute in sicurezza, da destinare a Polo culturale ricreativo.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PRU/PUA) di iniziativa privata. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

La cessione delle aree deve avvenire entro 3 mesi dalla formale richiesta da parte del Comune.

La cessione dei lotti o aree urbanizzate, deve avvenire secondo i tempi concordati in sede di convenzione attuativa.

Prima della scadenza del POC-1, dovrà essere sottoscritto un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, con cui definire le modalità di cessione dell'area e le modalità attuative dell'intervento. Gli interventi privati sono subordinati alla sottoscrizione e/o stipula dell'accordo pubblico-privato.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. L'intervento deve essere eseguito nel rispetto dell'art. 14.2 del PSC. In riferimento all'art. 14.3 del PSC (area di ricarica diretta della falda), a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione la cui quantità è da verificare in sede attuativa. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate", come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP a cui rimanda la disposizione di cui all'art. 3.4 comma 5 delle medesime norme. In sede attuativa dovrà essere eseguita la Valsat nello strumento che darà attuazione al progetto, che contempli il tema della verifica ambientale sui suoli. Relativamente al sistema delle reti tecnologiche, si assume quanto riportato nel prospetto allegato alla Valsat.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' E TEMPI

Il programma con la quale definire la fattibilità tecnica ed economico-finanziaria, nonché il cronoprogramma degli interventi dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC. L'attuazione secondo le procedure di legge, avverrà sulla base del programma.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1C Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1S Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000





— perimetro proprietà

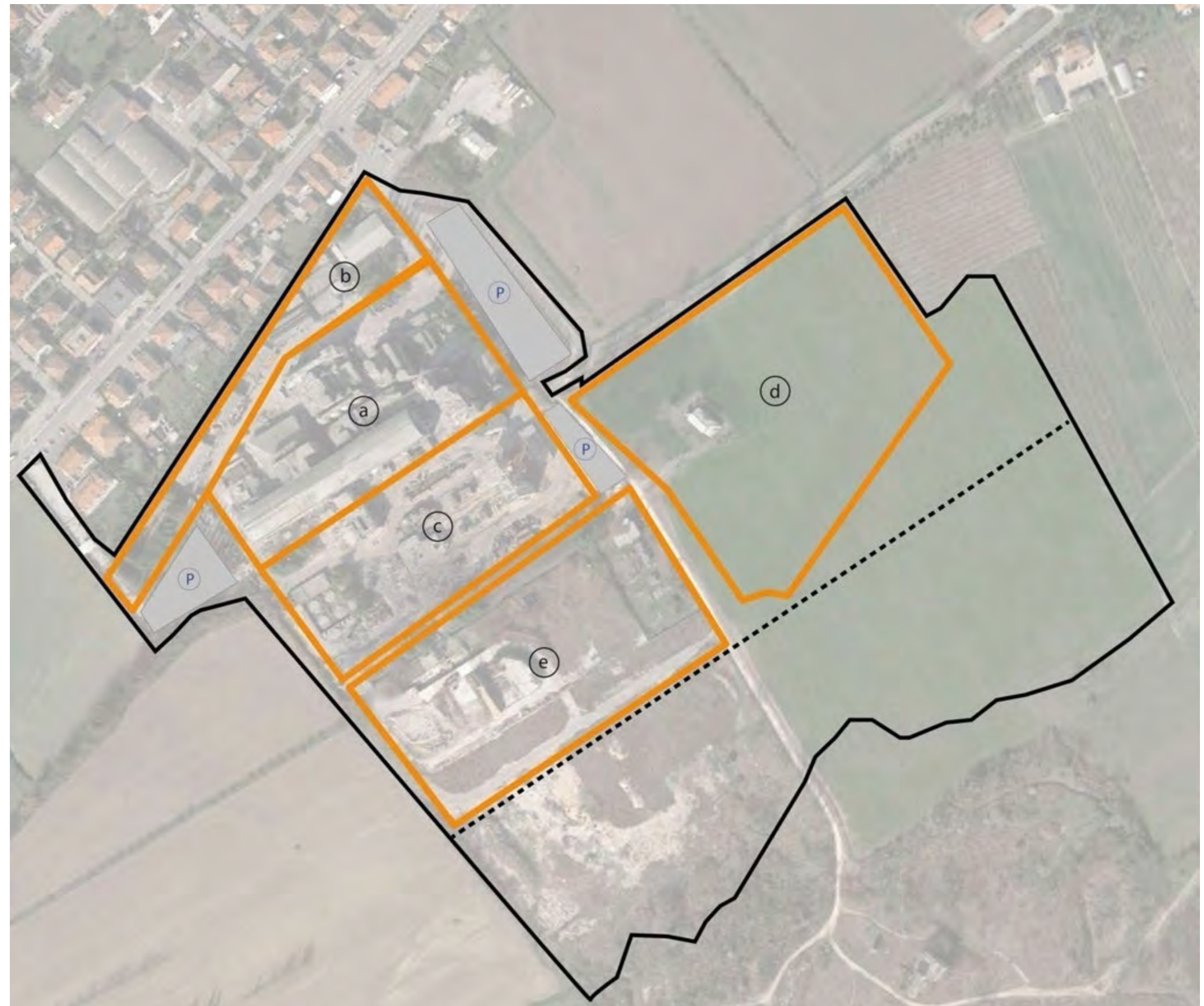
PROGETTO

Schema d'assetto generale indicativo

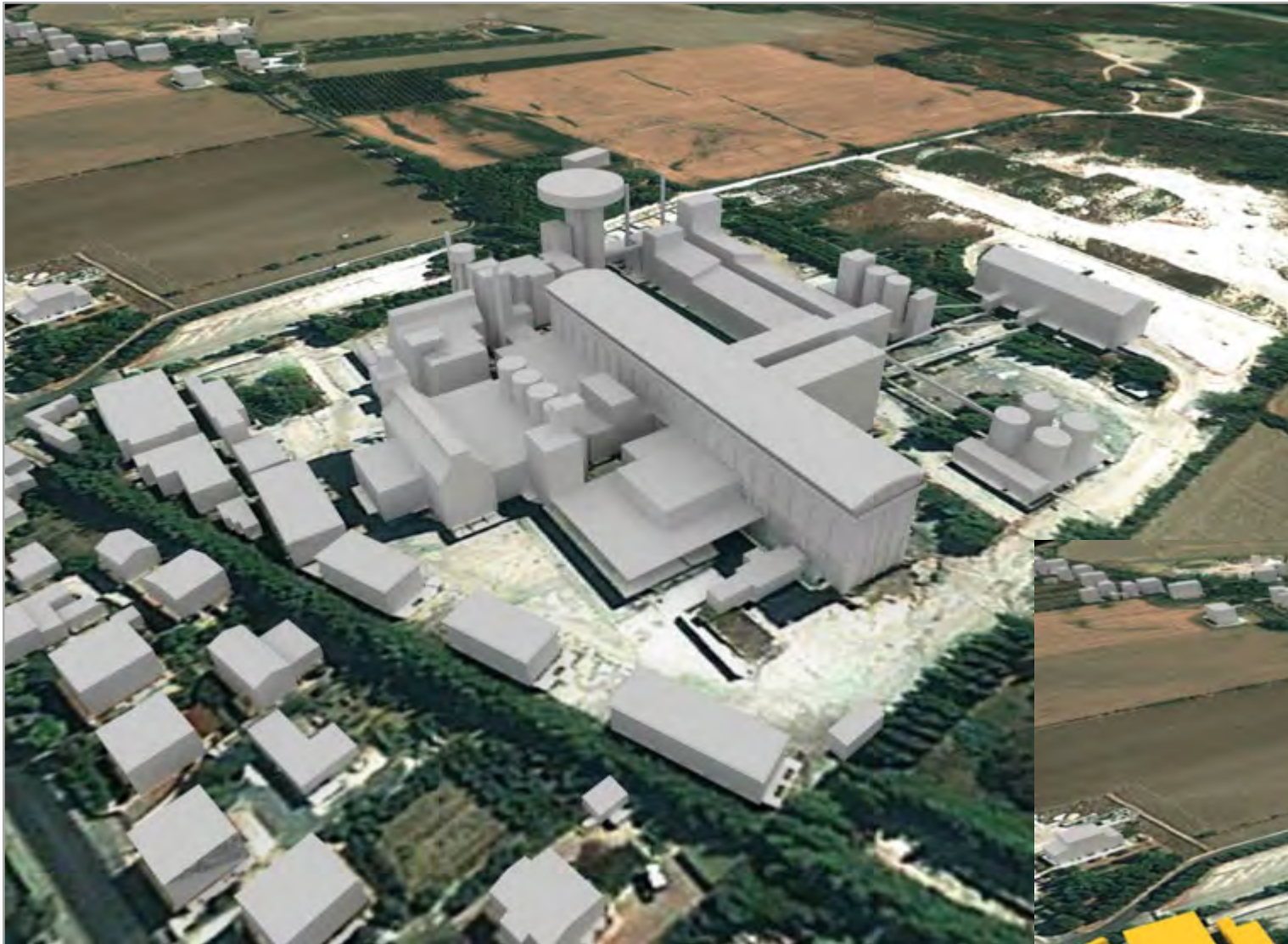
Scala 1:2000

- perimetro di progetto
- area ambiti
- ▒ parcheggi pubblici

- (a) pubblico
cessione al comune
- (b) privato
residenza - atelier
- (c) privato
usi terziari e commercio
specializzato + silos
ricettivo
- (d) privato
parco campagna
fattoria didattica
agriturismo
- (e) privato
usi sportivi ricreativi
campeggio
area sosta camper



STATO DI FATTO



PROGETTO

Indicazioni di schema d'assetto





Proposta 65 - Lago Azzurro di Pozzi Raffaele e C.Sas

SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO**AVN - SAN MARTINO DEI MULINI via Savina - via Calatoio Savina****OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC**

L'intervento appartiene alla riqualificazione e valorizzazione delle aree poste lungo il Marecchia, in particolare riguarda il recupero del lago Azzurro per realizzare un'area dedicata allo sport e al tempo libero; la proposta è connessa al sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti (prolungabili dalla trasversale Marecchia alla Buzzi-Unicem), ma soprattutto al Parco artistico Mutonia-Luogo del contemporaneo - già definito con il POC tematico.

Insieme costituiscono il filo conduttore di un parco fluviale del tutto particolare, dove il tema naturalistico si interseca con quello del riuso a fini culturali e sportivi di attività ormai esaurite (ex cave e laghetti). La presenza nel luogo dei Mutoid offre un'occasione di incontro fra arte e natura.

Il POC ha il compito di ridefinire gli accordi fra privati e comune, al fine di individuare i contenuti della riqualificazione dell'area conformemente al PAE adottato, che dovranno essere recepiti in sede di approvazione del PAE stesso.

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio nr. 39

24, 37, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 36, 37, 38
39, 41, 42, 56, 57, 59, 69, 76, 77, 78, 80**SUPERFICIE TERRITORIALE**

Superficie di progetto (ST) 146.834 mq

Superficie utile (SU esistente) 650 mq

Superficie utile (SU) in ampliamento 325 mq

Sono ammesse strutture rialzate amovibili con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni compatibili con l'habitat di cui alla Vinca. Funzioni compatibili con l'ambito agricolo. Non è ammessa la pesca sportiva (e7) o qualsiasi uso turistico-ricettivo del bacino del lago.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la riqualificazione dell'intera area del Lago Azzurro, utilizzata per anni come area estrattiva con impianto per la lavorazione degli inerti destinandola ad "area per sport e tempo libero" attraverso la valorizzazione delle sue caratteristiche naturalistiche e dotandola di strutture di supporto alle attività previste, compatibilmente con quanto emerso dalla valutazione ambientale di incidenza (Vinca).

L'obiettivo è far sì che la fruizione dell'area sia più agevole e sicura, in modo da valorizzarne le funzioni che tuttora vi vengono svolte ed arricchirla di altre compatibili con la natura e la collocazione del sito stesso. L'accesso principale al sito resterà quello esistente tuttora, il quale venne realizzato con l'insediamento dell'attività estrattiva, dotandolo di parcheggi a servizio dell'area.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1) Opere di sistemazione connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopedonali, da definire in sede attuativa. Per attuare l'intervento vi è l'obbligo di:

- intervenire conformemente a quanto sarà disposto dal PAE (adottato con D.C.C. n°42 del 30/07/2002), conseguentemente alla sua approvazione;

- rinunciare alle escavazioni previste nel PIAE e ad accettare, inderogabilmente, l'eliminazione delle previsioni di escavazione nel PAE (in approvazione), fermo restando che l'escavazione è ammessa esclusivamente a risagomatura delle sponde, compatibilmente con quanto previsto dalla Vinca e dalle successive valutazioni ambientali da redigere.

- realizzare la sistemazione dell'area secondo le disposizioni del PAE (in approvazione), e conseguentemente a realizzare gli interventi di sistemazione e valorizzazione paesaggistica ambientale dell'area, nonché opere connesse alla valorizzazione ambientale del Marecchia ed ai percorsi ciclopedonali, da definire in sede attuativa, che trovano una definizione nell'ambito del POC-1, in conformità alla precedente destinazione quale zona "F" (attrezzature).

- realizzare le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

NORMATIVA ATTUATIVA

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

L'area è regolamentata dal PAE (adottato con D.C.C. n°42 del 30/07/2002).

Gli interventi previsti potranno essere realizzati solo nel rispetto della normativa di settore e solo previa approvazione del PAE e della sua relativa attuazione.

La sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/00, è finalizzata alla ridefinizione degli usi e delle nuove modalità di riqualificazione e valorizzazione dell'area, nel rispetto dei contenuti dello strumento settoriale PAE.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat e nella Vinca del POC. In sede di POC emerge dalla Vinca, una incidenza media con adeguata applicazione di misure di mitigazione. L'incidenza è non significativa solo con interdizione assoluta di 2/3 dell'invaso nella zona del roost post-riproduttivo e applicazione di misure di mitigazione e monitoraggio.

Si prescrivono le misure indicate nella Vinca, che è parte integrante del POC-1, e le prescrizioni specifiche che emergeranno con apposita Vinca, da eseguirsi al termine delle fasi di progettazione esecutiva.

Dovrà essere quindi limitata l'area oggetto di intervento; deve essere prevista una fascia di rispetto di circa 30 m di larghezza dagli habitat 92A0 all'interno dell'area di intervento;

L'intervento deve essere eseguito nel rispetto dell'art. 14.2 del PSC. Devono essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di utilizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate, come previsto dall'applicazione della direttiva di cui all'art. 3.3 comma 6 delle NTA del PTCP. Deve essere rispettata la disposizione di cui all'art. 21 c 2 del Progetto di variante al PAI.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

Per una maggiore individuazione dei vincoli e tutele, si rinvia alle tavole e schede dei vincoli allegate al presente POC-1.

MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge.

L'intervento di riqualificazione è subordinato all'approvazione del PAE.

LOCALITA'

Estratto PSC - Tav. 1C Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1S Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000





— perimetro proprietà

