



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

<b>ELABORATO N. 6.1</b>		<b>ALLEGATO</b>
		<b>DICHIARAZIONE SINTESI VALSAT</b>
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*



## DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA RELAZIONE DI VALSAT

Ai sensi dell'art.5 comma 2 della L.R. 20/2000 e smi

### PREMESSA

Il presente elaborato rappresenta la **sintesi non tecnica** del documento di VALSAT redatto per la valutazione ambientale delle scelte derivanti dalla progettazione e attuazione del **POC - 1**.

Lo scopo che ci si prefigge con tale documento è quello di indicare in maniera sintetica senza dettagli di tipo quantitativo le problematiche ambientali relative alle nuove aree inserite nel documento urbanistico POC-1.

Per tutte le specifiche si rimanda alla VALSAT nella quale si approfondiscono le tematiche ambientali e si indicano le eventuali criticità e le soluzioni utili alla mitigazione/compensazione degli impatti.

Le analisi ambientali redatte (VALSAT) fanno seguito alle valutazioni di sostenibilità ambientale eseguite per la redazione del PSC. Sulla base degli stessi riferimenti normativi, legge regionale 20/2000, D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 e D.lgs 16 gennaio 2008, n°4, si approfondiscono le analisi richiamate in precedenza.

Lo scopo che ci si prefigge con tale documento è quello di analizzare le aree inserite all'interno dello strumento urbanistico e valutarne gli effetti sul sistema territoriale ed ambientale. Le valutazioni dovranno verificare la compatibilità delle previsioni e, dove necessario, indicare e/o prescrivere gli interventi utili alla mitigazione/compensazione degli impatti necessarie a rendere il progetto di POC sostenibile dal punto di vista ambientale.

Al fine di seguire la linea metodologica della VALSAT del PSC si è proceduto ad eseguire un approfondimento delle schede relative alle aree inserite eseguendo dove necessario anche uno studio di maggior dettaglio dei dati del quadro conoscitivo.

Con il bando del POC - 1 sono stati individuati cinque ambiti territoriali, entro i quali sviluppare politiche di riqualificazione e rispondere alle esigenze residenziali e produttive. Sono complessivamente 42 le domande che interessano direttamente il POC - 1; molti degli interventi previsti nel POC - 1 si sviluppano su aree limitrofe, facenti parte dello stesso ambito urbanistico. Tali interventi sono stati analizzati simultaneamente e per essi vengono presentate delle schede uniche, dal momento che i vincoli di natura ambientale e antropica, nonché le esigenze di mitigazione sono comuni; inoltre, in particolar modo per gli aspetti di traffico, rumore e qualità dell'aria, la loro vicinanza li rende reciprocamente interferenti l'uno con l'altre e quindi non analizzabili singolarmente.

Questo è il quadro delle proposte, suddivise nei cinque ambiti territoriali:

- Centro storico: 7 proposte
- Centro urbano: 7 proposte
- Frazioni: 8 proposte (di cui 1 di carattere produttivo)
- Zone produttive: 14 proposte
- Ambiente e paesaggio: 6 proposte (di cui una riguarda la creazione di una casa di accoglienza per disabili)

Fra le 42 proposte che interessano più direttamente il POC - 1, solo per quelle che riguardano interventi importanti sul territorio sono state redatte delle schede di VALSAT, ad eccezione fatta per le proposte relative ad interventi da realizzarsi nel centro storico, che interessano la riqualificazione di edifici e complessi immobiliari esistenti; tali interventi, infatti, oltre a interessare un'area già fortemente urbanizzata e servita, sono di natura puntuale e di conseguenza non necessitano di particolari mitigazioni. Altre proposte sono relative a varianti a PUA vigenti o ad interventi minori/cambi d'uso. Per queste, ove ritenuto necessario, sono riportati (in forma tabellare) vincoli e limitazioni desunti dall'analisi delle schede di PSC e PTCP e sono indicate eventuali esigenze di mitigazione.

## IL PROGETTO POC-1

Gli interventi inseriti nel POC - 1 che si ritiene abbiano necessità di un approfondimento dal punto di vista delle analisi ambientali sono i seguenti:

### ⇒ **CENTRO STORICO E CENTRO URBANO:**

- 39) **AR.1** - VIA DANIELE FELICI
- 22, 52) **ANC.2 (b, d)** - VIA PIADINA, VIA PEDRIGNONE, VIA SAN MARINO
- 34) **ANC.16 (b)** - VIA TOGLIATTI, VIA PIAVE, VIALE DELLA RESISTENZA

### ⇒ **FRAZIONI:**

- 23) **ANC.11** - SAN VITO VIA EMILIA VECCHIA
- 29) **ANC.5 (c)** - SANT'ERMETE VIA CASALE
- 36) **ANC.10** - CANONICA VIA FABBRIE
- 28) **ANC.4 porzione COLL. a** - SAN MARTINO DEI MULINI VIA BUSCA
- 31) **ANC.4 porzione COLL. b, d** - SAN MARTINO DEI MULINI VIA VIOLA
- 25) **AR.10** - SAN MARTINO DEI MULINI VIA TRASVERSALE VECCHIA

### ⇒ **ZONE PRODUTTIVE - VIA EMILIA OVEST:**

- 7) **APC.N2.2** - SAN BARTOLO VIA A. COSTA, VIA EMILIA OVEST
- 2, 49) **APC.N2.3 (a, b)** - SAN BARTOLO VIA A. COSTA, VIA SAN BARTOLO
- 3) **APC.N2.4** - VIA EMILIA OVEST
- 4) **AAP** - VIA EMILIA OVEST, VIA SANTARCANGELO BELLARIA
- 60) **APC.E** - VIA EMILIA OVEST

### ⇒ **ZONE PRODUTTIVE - VIA EMILIA EST:**

- 58) **AR.5** - VIA EMILIA EST
- 15) **AR.4** - VIA UGO BRASCHI, VIA G. VILLA (PORZIONE)
- 18) **AR.7** - VIA EMILIA EST (PORZIONE)

### ⇒ **ZONE PRODUTTIVE - "TRIANGOLONE":**

- 47) **APS.N2.3 (a) porzione** - LOCALITÀ CASALE VIA EMILIA VECCHIA
- 40) **ECO.A porzione**
- **ANC.N6 (a) porzione**

### ⇒ **ZONE PRODUTTIVE - "GRONDA":**

- 13) **APS.N2.2** - VIA DI GRONDA

⇒ **AMBIENTE E PAESAGGIO:**

- 46) **COLL.C - PROGETTO AKKANTO - SANT'ERMETE VIA BALDUCCIA**
- 62) **AR.11 - PROGETTO BUZZI UNICEM - SAN MICHELE VIA SANTA MARIA**

La riqualificazione dell'edificio "Ex Credito Romagnolo", affacciato su Piazza Ganganelli, e del complesso comprendente il mobilificio "Gavalotti" (in centro storico) non hanno nessuna incidenza sulle componenti ambientali.

## **IL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI E IL POC-1**

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) è il nuovo strumento di pianificazione previsto nella legislazione comunitaria dalla Direttiva 2007/60/CE (nota come "direttiva alluvioni"), relativa alla valutazione e gestione del rischio alluvioni, recepita con il D.Lgs. 49/2010.

I piani di gestione riguardano tutti gli aspetti legati alla gestione del rischio di alluvioni ed ovvero la prevenzione, la protezione e la preparazione.

Il PGRA, rispetto alla pianificazione esistente (vale a dire, per il territorio qui in esame, il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico -PAI- e il Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - Assetto Idraulico T. Uso, redatti dall'Autorità di Bacino interregionale del Marecchia-Conca), aggiunge nuovi campi di indagine, in recepimento a quanto espresso nella direttiva, introducendo la pericolosità, oltre che da reticolo principale, anche da reticolo di bonifica (nel territorio di pianura) e quello da mare (ambito costiero).

Allo stato attuale il PGRA, essendo un piano di gestione, non fornisce vincoli prescrittivi, ma unicamente misure generali applicabili ad intere aree omogenee.

Il territorio del Comune di Santarcangelo ricade nella Unit of Management (UoM) Marecchia-Conca (ITI01319).

Il PGRA fornisce una mappa della pericolosità del territorio, che indica le aree geografiche potenzialmente allagabili in relazione a tre scenari (probabilità di alluvioni scarsa, media e elevata).

La ValSAT si pone l'obiettivo di individuare misure/compensazioni a tutela degli interventi di POC, qualora caratterizzati da un rischio di classe minima R3 (elevato).

Nell'ambito dei progetti di PUA/PdC (ultimi atti autorizzativi/concessori prima dell'inizio lavori) degli interventi ricadenti in tali aree si prescrive, in tale sede, la necessità di attuare tutte le misure di protezione e/o riduzione del rischio idraulico, tali da rendere l'intervento in progetto compatibile con il rischio, a quel punto residuale. Non conoscendo i tempi di attuazione futura degli strumenti pianificatori sovraordinati (variante al PAI, con eventuali vincoli in essa riportati), ma in presenza dei dati tecnici fornibili dagli enti competenti, per gli interventi ricadenti nelle aree a rischio elevato (R3) sarà necessario redigere uno specifico elaborato, da allegare agli elaborati di progetto in sede di presentazione, che dimostri le azioni e le misure messe in atto nello stato di progetto del comparto con il duplice obiettivo di:

A) in primis rendere il comparto compatibile ai gradi di pericolosità idraulica;

B) dimostrare che la configurazione di progetto del comparto in attuazione non vada ad aumentare il rischio per le aree contermini, ma che lo mantenga invariato o lo riduca.

## SINTESI DELLE SCHEDE ANALISI AMBIENTALI VALSAT

Di seguito si riportano le sintesi delle "schede ambientali" utili alla verifica della compatibilità degli interventi.

PROPOSTA 13 - Togni Tonino, Arnaldo e Gianluca

SCHEDE DENOMINAZIONE D'AMBITO

APS.N2.2 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA via Di Gronda

### Localizzazione dell'ambito

L'ambito è localizzato nella zona produttiva di Santa Giustina (Bornaccino); si tratta di una zona pianeggiante attraversata dal nuovo tracciato della strada di gronda. All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici nella parte nord.



### 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 ed una quota di edificazione nell'area di proprietà pubblica..

### Esigenza di mitigazioni

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- ove necessario, dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.

## Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

### Criticità:

- l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (art. 14.3 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.4);
- presenza di un elettrodotto di 380 KV;
- il PRGA classifica parte dell'area come a pericolosità alta (P3 o H) nei confronti di allagamenti da reticolo secondario.

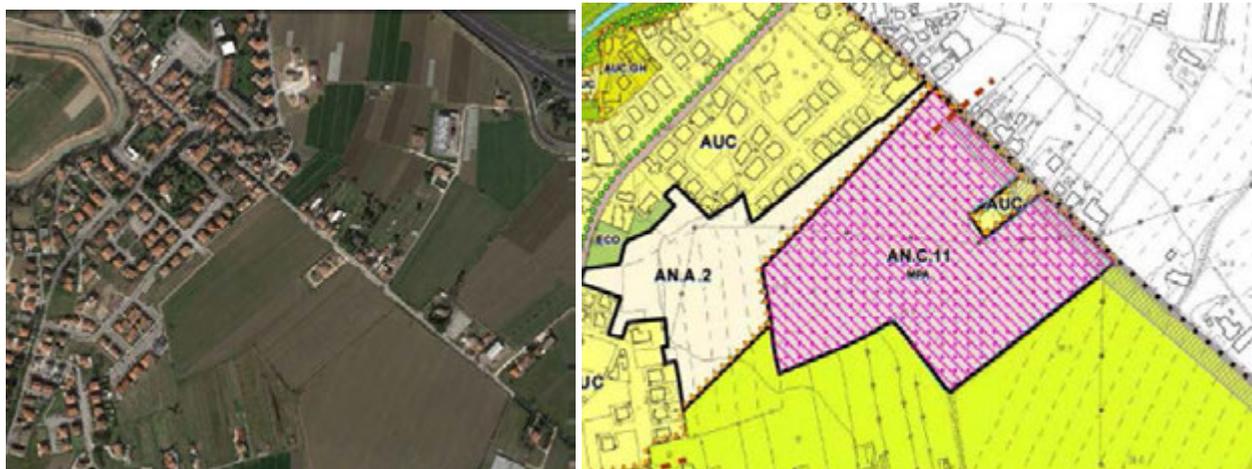
### Idoneità:

- l'ambito si pone come consolidamento del tessuto produttivo insediato consentendo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, le aziende da insediare dovranno redigere la DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente) al fine di verificare, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, il reale livello di rumore presente e l'impatto indotto dall'attività.

PROPOSTA 23 - Iniziative Romagna Srl  
SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO  
**AN.C.11 - SAN VITO - via Emilia Vecchia**

### Localizzazione dell'ambito

L'ambito è localizzato al margine nord-est del territorio comunale lungo la vecchia via Emilia, adiacente all'area urbana di San Vito. Si tratta di un'area pianeggiante, libera da costruzioni, adiacente all'edificato della frazione.



### Descrizione dell'intervento

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.

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.

### **Esigenza di mitigazioni**

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- ove necessario, dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.

### **Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione**

Criticità:

- presenza di un metanodotto e di un elettrodotto di 15KV;
- il PRGA classifica l'area come a pericolosità media (P2 o M) nei confronti di allagamenti da reticolo secondario.

Idoneità:

- consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato della frazione;
- arricchimento delle dotazioni territoriali: inserimento di edilizia residenziale sociale (ERS) e di una sala di quartiere;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO per la zona commerciale;
  - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
  - Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
  - Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

PROPOSTA 25 - Lucarini Lina  
SCHEMA DENOMINAZIONE D'AMBITO  
**AR.10 - SAN MARTINO DEI MULINI - via Trasversale Marecchia**  
**AN.C4 porzione COLL. b) - SAN MARTINO DEI MULINI - via Di Sotto**

PROPOSTA 28 - Bartoli Stefano  
SCHEMA DENOMINAZIONE D'AMBITO  
**AN.C4 porzione COLL. a) - SAN MARTINO DEI MULINI - via Busca**

PROPOSTA 31 - Soc. Agricola F.lli Ricci di Assirelli Anna Maria e C. S.a.s.  
SCHEMA DENOMINAZIONE D'AMBITO  
**AN.C4 porzione COLL. b), d), - SAN MARTINO DEI MULINI - via Viola, via Trasversale Marecchia**

### Localizzazione dell'ambito

Gli ambiti che vengono analizzati nella presente scheda sono tutti adiacenti l'uno all'altro e per tale ragione verranno analizzati simultaneamente, dal momento che i vincoli di natura ambientale e antropica nonché le esigenze di mitigazione sono comuni; inoltre, in particolar modo per ciò che riguarda rumore, traffico e qualità dell'aria, la loro vicinanza li rende interferenti reciprocamente sotto tali aspetti.

Gli ambiti sono localizzati ai margini del nucleo abitativo della frazione di San Martino dei Mulini, sviluppatosi lato via Marecchiese; occupano un'area pianeggiante in parte occupata da edifici esistenti.

Nello specifico, l'ambito AR.10, che si affaccia sulla SP49 (Trasversale Marecchia) ha ospitato in passato una discoteca, attualmente dismessa; le porzioni COLL. a), b) e d) dell'ambito AN.C4 risultano essere inedificate.



### Descrizione dell'intervento

#### AR.10 e AN.C4 porzione COLL. b)

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. b) dell'ambito AN.C4.

#### AN.C4 porzione COLL. a), b) d)

Il POC, tenuto conto della limitata quota di potenzialità, consente di edificare nell'area di proprietà, all'interno dell'ambito AN.C4, in contiguità con i tessuti residenziali esistenti.

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.

## Esigenza di mitigazioni

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.

## Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

Criticità:

- gli ambiti sono inseriti nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (art. 14.3 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.4);
- l'area è vicina ad un metanodotto principale;
- il PRGA classifica una porzione dell'ambito come a pericolosità alta (P3 o H) nei confronti di allagamenti da reticolo secondario.

Idoneità:

- consolidamento dal punto di vista funzionale del tessuto insediato di San Martino dei Mulini, potenziandone la dotazione di servizi;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.

PROPOSTA 29 - Lucidi Ezio e Lucidi Giancarlo

SCHEMA DENOMINAZIONE AMBITO

**AN.C.5 - SANT'ERMETE - via Casale Sant'Ermete**

### Localizzazione dell'ambito

L'ambito è ubicato in località Sant'Ermete ed è costituito da tre sub-ambiti [a), b) e c)]. Si tratta di un'area pianeggiante, non edificata, a sud del torrente Mavone.



### 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), il POC indica inoltre come contributo di sostenibilità la cessione di area verde limitrofa al campo sportivo e relativa sistemazione e la cessione di area da anettere alla scuola per l'infanzia (sub-ambiti a) e b)).

### **Esigenza di mitigazioni**

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.

### **Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione**

Criticità:

- l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" e nei "Bacini imbriferi" (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5);
- la progettazione del sub-ambito a) deve tener conto dello studio preventivo sull'effettivo dimensionamento della fascia di esondabilità del Mavone;
- presenza di due elettrodotti da 15 KV e di una rete ad alta tensione da 132 KV, che taglia il sub-ambito a);
- il PRGA classifica una porzione dell'area come a pericolosità alta (P3 o H) e una a pericolosità media (P2 o M) nei confronti di allagamenti da reticolo secondario.

Idoneità:

- L'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- L'area non necessita del III livello d'approfondimento.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
  - Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
  - Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

PROPOSTA 34 - Società CIC snc (proprietà 1)

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

SCHEMA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**AN.C.16 a,b), COLL.C b) - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Togliatti, via Piave, Viale della Resistenza (Ex Corderia)**

**Localizzazione dell'ambito**

L'ambito AN.C.16 è localizzato nel centro storico del Capoluogo, a nord degli impianti sportivi, completamente intercluso nel tessuto insediativo; interessa una vasta area, ineditata, ad eccezione della parte occupata dallo stabilimento dismesso "Ex Corderie". L'ambito è suddiviso in due sub-ambiti, ANC.16 a) e b) - sub-ambito a, a nord, sul quale insistono tre insediamenti industriali dismessi; sub-ambito b), a sud, privo di costruzioni -. Alla presente scheda si riferisce anche l'ambito a parco classificato COLL.C b).



### Descrizione dell'intervento

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 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.

### Esigenza di mitigazioni

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

### Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

Criticità:

- l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (art. 14.3 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.4);
- presenza di un elettrodotto di 15KV.

Idoneità:

- consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato e migliorare la viabilità locale;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):

- DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO per la zona commerciale/terziaria;
- VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
- Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

PROPOSTA 36 - Bolognesi Vittorio  
 SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO  
 AN.C.10 - CANONICA - via Fabbrerie

### Localizzazione dell'ambito

L'ambito è localizzato al margine ovest dell'area urbana di Canonica ed è compreso tra via Montalbano-Fabbrerie a nord e l'area agricola a sud. Si tratta di una piccola area pianeggiante, attualmente interessata dalla presenza di alcuni edifici.



### 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 Fabbrerie lungo cui si sviluppa l'area e per la quale si richiede l'attuazione parziale del comparto; l'intervento prevede la realizzazione di edifici residenziali, a completamento della zona di ingresso alla frazione.

### Esigenza di mitigazioni

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.



In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.

### **Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione**

Criticità:

- l'ambito AR.1 è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5).

Idoneità:

- la riqualificazione dell'ambito consentirà 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;
- collegamento (carrabile e ciclopedonale) tra la via Felici e la via Montevecchi, facilitando in particolare l'accesso al parcheggio pubblico di via Montevecchi;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
  - Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
  - Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

PROPOSTA 45 - Brasini Luciano e F.lli

SCHEDE DENOMINAZIONE D'AMBITO

**APC.R.2 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Vecchia Marecchia Ex Oleificio (Gronda)**

### **Localizzazione dell'ambito**

L'ambito è localizzato in prossimità della bretella che mette in collegamento via Traversale Marecchia con via Bornaccino, a sud del territorio edificato del capoluogo, lungo il canale Viserba.

Nello specifico l'area occupata dall'ambito APC.R.2 è pianeggiante e vi risulta insediata un'azienda di trasformazione dei prodotti agricoli (oleificio) - ST = 18'600mq -; all'interno dell'insediamento sono presenti edifici.



### 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 (nord e sud) dal Fosso Viserba.

Attualmente all'interno della Sottozona Oleificio Brasini APC.R.2 sono collocati i seguenti edifici:

- fabbricato commerciale della Ditta Brasider;
- fabbricato di civile abitazione di proprietà di Brasini Renzo;
- fabbricato di civile abitazione attualmente disabitato;
- "vecchia" sede dell'Oleificio Brasini;

La proposta riguarda la riqualificazione di quella che era un'area produttiva attraverso la ristrutturazione e la nuova costruzione degli edifici, mantenendo la memoria delle attività preesistenti. Usi previsti: funzioni produttive e manifatturiere e assimilabili; funzioni direzionali, commerciali (annesse all'attività produttiva e/o commercio specializzato (monomarca, ecc.)), di servizio e assimilabili; residenza.

### Esigenza di mitigazioni

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

### Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

Criticità:

- l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 14.2 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.3);
- l'ambito è inserito attraversato dal canale Viserba, classificato in quel tratto come "canale con criticità idraulica - salvaguardia (fascia di inedificabilità di 10/4 m per lato a partire dal ciglio/dalla parete verticale interna della tombinatura);
- l'ambito nella fascia di rispetto di una linea dell'elettrodotto ad alta tensione (132 KV) ed è prossimo a linee dell'elettrodotto a bassa tensione (15 KV);

- l'ambito è interessato dalle fasce di rispetto stradale della via di Gronda e della Vecchia Marecchia (art. 72 RUE);
- il PRGA classifica l'area come a pericolosità alta (P3 o H) nei confronti di allagamenti da reticolo secondario.

Idoneità:

- conservazione dell'insediamento, 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;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO per la zona commerciale/terziaria;
  - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
  - Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
  - Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

PROPOSTA 46 - AKKANTO, Soc. Cooperativa Sociale

SCHEMA DENOMINAZIONE D'AMBITO

COLL.C - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - LOCALITÀ SANT'ERMETE - via Balduccia

### Localizzazione dell'ambito

L'ambito è localizzato in località Sant'Ermete, nella porzione sud-ovest dell'ambito comunale, delimitato a sud dalla via Balduccia e a nord da un canale secondario. L'ambito interessa un'area pianeggiante sul colle al margine della frazione di Sant'Ermete ed è accessibile dalla via Balduccia.



### Descrizione dell'intervento

Akkanto è una società cooperativa sociale onlus, con sede legale a Santarcangelo. Nell'ambito in oggetto si prevede la realizzazione di una nuova struttura di accoglienza per ospiti disabili, con dotazione di stanze in convenzione e a libero mercato e con un'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

Marechiese; la zona è caratterizzata da una scarsa presenza di abitazioni e servizi, e intorno ad essa si apre la campagna caratterizzata da aree coltivate.

### **Esigenza di mitigazioni**

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.

### **Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione**

Criticità:

- la totalità dell'area è inserita nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5);
- l'ambito è interessato dalle fasce di attenzione di un elettrodotto da 380 KV e di uno da 15 KV;
- il margine meridionale dell'ambito ricade nella fascia di rispetto stradale di via Balduccia (art. 72 RUE);
- il PRGA classifica una porzione dell'ambito come a pericolosità media (P2 o M) nei confronti di allagamenti da reticolo secondario.

Idoneità:

- completamento delle proposte riguardanti la riqualificazione funzionale e paesaggistica del Marecchia e dell'Uso;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area necessita del III livello d'approfondimento.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
  - Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
  - Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

PROPOSTA 47 - HOT ORTO S.S.

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

APS.N.2.3 a) - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - LOCALITÀ CASALE - via Emilia Vecchia

PROPOSTA 40 - Società Centro Petroli Baroni

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

ECO.A (porzione)

Altre aziende ospitabili

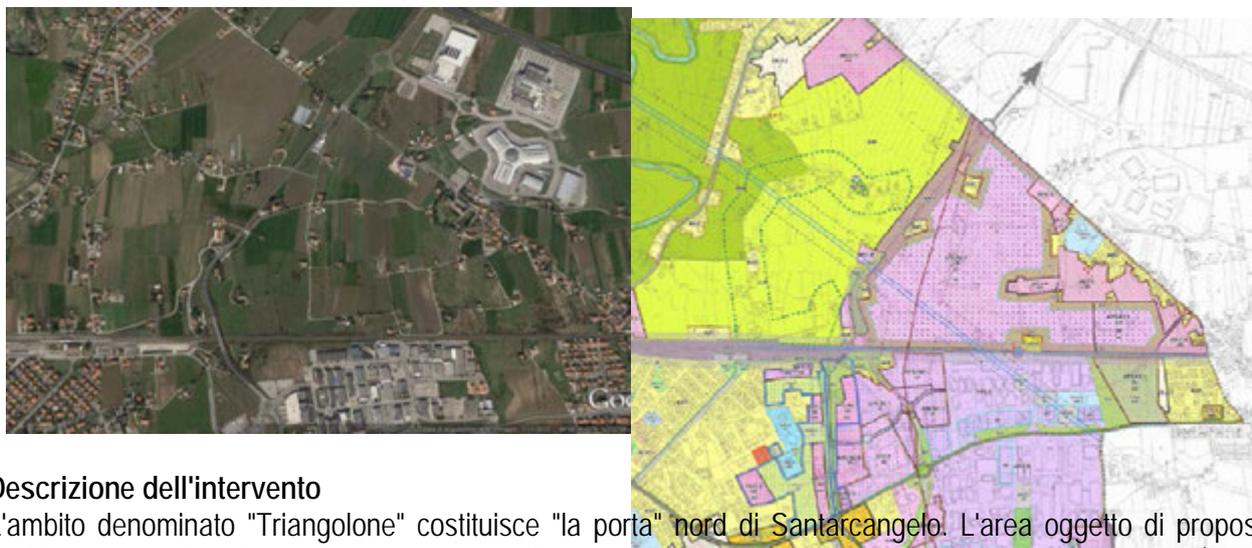
## SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

### AN.C.6 a) (porzione) - CASALE SAN VITO - via Emilia Vecchia

#### Localizzazione dell'ambito

Gli ambiti che vengono analizzati nella presente scheda sono tutti adiacenti l'uno all'altro e per tale ragione verranno analizzati simultaneamente, dal momento che i vincoli di natura ambientale e antropica nonché le esigenze di mitigazione sono comuni; inoltre, in particolar modo per ciò che riguarda rumore, traffico e qualità dell'aria, la loro vicinanza li rende interferenti reciprocamente sotto tali aspetti.

Gli ambiti sono localizzati in una vasta area pianeggiante, localizzata al margine est del confine comunale, a nord della linea ferroviaria Bologna - Taranto, all'interno della quale sono presenti edifici per lo più residenziali. L'ambito di maggiore estensione, APS.N2.3, definito "Triangolone", è suddiviso in tre sub-ambiti a, b e c, ed è delimitato a sud dalla ferrovia, ad ovest da via Tosi (SP136) e ad est dalla via Emilia Vecchia. L'area è posta in prossimità del Centro Agroalimentare Riminese e del casello autostradale di Rimini Nord. Rispettivamente ad ovest e a sud-est di tale ambito, si collocano gli ambiti ECO.A e AN.C.6.



#### Descrizione dell'intervento

L'ambito denominato "Triangolone" costituisce "la porta" nord di Santarcangelo. L'area oggetto di proposta costituisce la parte più accessibile, in prossimità della quale si trovano i grandi contenitori commerciali (Ikea e MercatoneUno) ed il CAAR (Centro Agro Alimentare Riminese). La zona è caratterizzata tutto intorno 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. L'area si presta ad accogliere anche lo sviluppo dei servizi annessi al distributore limitrofo, mediante l'inserimento di struttura per ristorazione, pubblici esercizi e attività connesse. Deve essere creata anche una fascia di mitigazione, in particolare verso la via Tosi/Tolemaide e la via Emilia Vecchia.

Con la presente scheda si ricomprende, oltre alla porzione di ambito APS.2.3 a), anche l'intervento residenziale relativo alla porzione di proprietà dell'ambito AN.C.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.

#### Esigenza di mitigazioni

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
- ove necessari, dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee

guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;

- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

### **Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione**

#### **Criticità:**

- gli ambiti sono inseriti nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5);
- l'area è interessata da un elettrodotto da 380 KV;
- l'area è attraversata dal metanodotto principale;
- parte dell'area ricade nella fascia di rispetto stradale della SP136 e della via Vecchia Emilia (art. 72 RUE);
- il PRGA classifica l'area come a pericolosità media (P2 o M) nei confronti di allagamenti da reticolo secondario.

#### **Idoneità:**

- consolidamento dal punto di vista funzionale del tessuto insediato di Casale San Vito, potenziandone la dotazione di servizi;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO per la zona produttiva;
  - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
- Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

PROPOSTA 50 - srl Società Unipersonale, Lago Santarini

SCHEMA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**AVN - SAN MARTINO DEI MULINI - via Trasversale Marecchia**

#### **Localizzazione dell'ambito**

L'ambito è localizzato in località San Martino dei Mulini, nella porzione meridionale, in destra idraulica del fiume Marecchia. L'intervento appartiene alla riqualificazione e valorizzazione delle aree poste lungo il Marecchia ed in particolare riguarda il recupero del lago Santarini per la realizzazione di un'area dedicata allo sport e al tempo libero.



### 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. Risulta tutt'ora 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" conformemente a quanto emerso in sede di Vinca., 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 tutt'ora 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, realizzato con l'insediamento dell'attività estrattiva, che verrà dotato di parcheggi a servizio dell'area.

### Esigenza di mitigazioni

Non necessarie in ragione della natura dell'intervento.

### Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

Criticità:

- la quasi totalità dell'area è inserita nelle "aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 14.2 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.3) e la restante porzione meridionale alle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5);
- il margine meridionale dell'ambito ricade nella fascia di rispetto stradale di via Pallada (art. 72 RUE);
- l'ambito è interessato dalla vicinanza di elettrodotti di bassa tensione.

Idoneità:

- completamento delle proposte riguardanti la riqualificazione funzionale e paesaggistica del Marecchia;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.

PROPOSTE 22, 52 - Fabbri Vittorio e Angelo, Savini Romolo  
SCHEMA DENOMINAZIONE D'AMBITO

### AN.C.2 (b, d) - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Piadina, via Pedrignone, via San Marino

#### Localizzazione dell'ambito

L'ambito, di cui fanno parte i due sub-ambiti b) e d), è localizzato nel centro storico del Capoluogo, al margine nord-est dell'area urbana consolidata; interessa una vasta area pianeggiante, inedificata, delimitata a nord dal tracciato della ferrovia Rimini - Bologna, ad ovest da un tessuto prevalentemente residenziale, ad est da un insediamento produttivo, mentre a sud si atterra sulla via Emilia (SS9).



#### 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 e sono presenti importanti servizi scolastici secondari (la scuola media "Franchini" e l'ITC "Rino Molari" e la piscina scoperta). L'area presenta una buona accessibilità: si accede al sub-comparto d) da via Giovanni Falcone, via Paolo Borsellino e via Piadina mentre al sub-comparto b) tramite via Ospedale.

Nel POC vengono inseriti solo i sub-ambiti b) e d): nello specifico con l'intervento si realizzeranno nel sub-ambito d) opere di adeguamento della viabilità di accesso da via Piadina, percorsi ciclo-pedonali di collegamento con le aree verdi preesistenti e con le 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.

#### Esigenza di mitigazioni

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

#### Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

Criticità:

- l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5);
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.

Idoneità:

- opportunità di completare il tessuto urbano, attraverso la progettazione di sub-ambiti con funzioni residenziali;
- l'introduzione di nuove strutture scolastiche consente di creare una nuova polarità di rilievo extra-urbano, favorita anche dalla buona accessibilità con il trasporto pubblico.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
  - Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
  - Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

PROPOSTA 58 - Sias Società Immobili Antolini

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**AR.5 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Emilia Est**

PROPOSTA 15 - Rinaldini Maria Vittoria

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**AR.4 (porzione) - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Ugo Braschi, via G. Villa**

PROPOSTA 18 - Iniziative Romagna

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**AR.7 (porzione) - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Emilia Est**

### Localizzazione dell'ambito

Gli ambiti che vengono analizzati nella presente scheda sono tutti adiacenti l'uno all'altro e per tale ragione verranno analizzati simultaneamente, dal momento che i vincoli di natura ambientale e antropica nonché le esigenze di mitigazione sono comuni; inoltre, in particolar modo per ciò che riguarda rumore, traffico e qualità dell'aria, la loro vicinanza li rende interferenti reciprocamente sotto tali aspetti.

Gli ambiti sono localizzati nell'area urbana del capoluogo, ad est del Centro Storico, e fanno parte del sistema di aree di riqualificazione - aree già occupate da attività produttive artigianali, oggi intercluse in un contesto residenziale - poste lungo la via Emilia. Tutti e tre gli ambiti risultano attualmente occupati da edifici per attività produttive artigianali.



Descrizione dell'intervento

AR.5

L'ambito si affaccia direttamente sulla via Emilia (a nord) 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 significativa di ERS, da collocare nella parte retrostante. Il progetto complessivo prevede oltre alla riqualificazione dell'ambito anche il miglioramento funzionale di un tratto della via Emilia, tramite la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con via Bornaccino. L'ingresso all'area avverrà quindi dal lato destro 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.

#### AR.4

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 b10.1 a b11) 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.

#### AR.7

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).

### **Esigenza di mitigazioni**

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- ove necessario, dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.

### **Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione**

Criticità:

- parte dell'ambito AR.7 è interessato dalla fascia di rispetto di un metanodotto;
- gli ambiti sono inseriti nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5);
- una porzione dell'ambito AR.5 è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (art. 14.3 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.4);
- il PRGA classifica parte dell'area come a pericolosità alta (P3 o H) nei confronti di allagamenti da reticolo secondario.

#### Idoneità:

- l'ambito si pone come completamento dell'urbanizzazione e riqualificazione dell'area;
- arricchimento delle dotazioni territoriali: inserimento di edilizia residenziale sociale (ERS);
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO per la zona commerciale;
  - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
  - Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
  - Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

PROPOSTA 62 - Buzzi UNICEM SPA

SCHEMA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**AR.11 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - LOCALITÀ SAN MICHELE - via Santa Maria**

#### Localizzazione dell'ambito

L'ambito è localizzato in località San Michele, a sud della SS14, in contiguità al tessuto insediato della frazione e al confine con il comune di Poggio-Torriana. L'area, pianeggiante, è occupata parzialmente dagli edifici del cementificio Buzzi - Unicem, ora dismesso, tra i quali si segnalano alcuni interessanti esempi di archeologia industriale. L'accesso all'area avviene da via Santa Maria, una traversa della via Santarcangioloese, 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. Nell'intorno verso il fiume si apre la campagna caratterizzata da aree coltivate.



#### Descrizione dell'intervento

Con il 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 a livello locale e non solo; si tratta di un progetto strategico realizzabile nel medio-lungo periodo.

Il POC consente di attivare la riqualificazione dell'area, in attesa che gli strumenti economico-finanziari ne consentano la completa 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.

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

### **Esigenza di mitigazioni**

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;
- ove necessario, dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

### **Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione**

Criticità:

- l'area è inserita nelle "Aree di ricarica diretta della falda" (art. 14.5 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.4) e nelle "Aree di ricarica idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 14.2 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.3);
- l'ambito è interessato dalle fasce di attenzione di elettrodotti di bassa e alta tensione;
- l'ambito è attraversato da un ex tracciato ferroviario.

Idoneità:

- l'ambito si pone come completamento dell'urbanizzazione e come riqualificazione di un'area in degrado;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.

- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO per la zona terziaria/commerciale;
  - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
- Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.

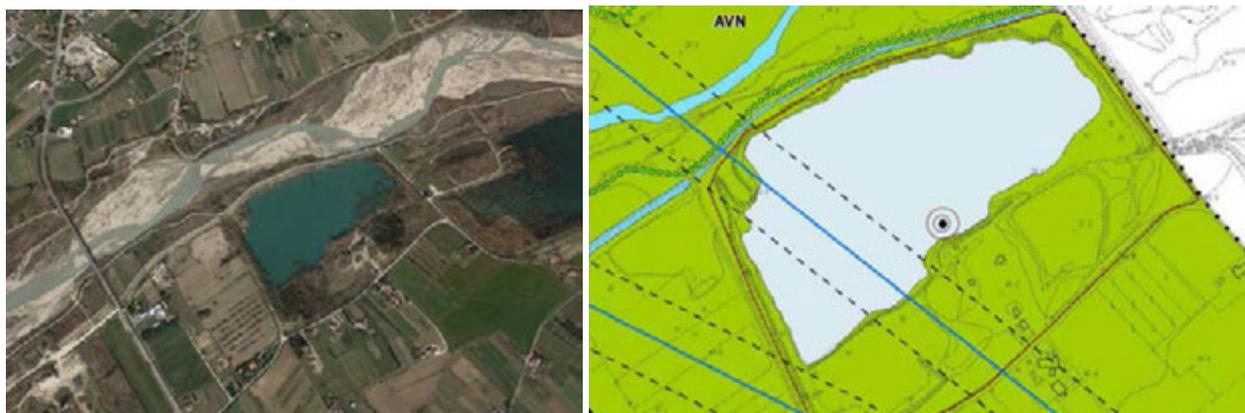
PROPOSTA 65 - Lago Azzurro di Pozzi Raffaele e C.Sas

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**AVN - SAN MARTINO DEI MULINI - via Savina - via Calatoio Savina**

### Localizzazione dell'ambito

L'ambito è localizzato in località San Martino dei Mulini, nella porzione meridionale, in destra idraulica del fiume Marecchia. L'intervento appartiene alla riqualificazione e valorizzazione delle aree poste lungo il Marecchia ed in particolare riguarda il recupero del lago Azzurro per la realizzazione di un'area dedicata allo sport e al tempo libero.



### Descrizione dell'intervento

Si tratta di un'area di cava dismessa che si estende lungo le sponde del fiume Marecchia, antistante al Parco Artistico Mutonia - Luogo del contemporaneo sulla riva opposta, e con accesso diretto dalla via Savina e dal percorso ciclabile lungo fiume, ai margini della frazione di San Martino dei Mulini e del centro abitato. Nella proprietà sono presenti alcuni manufatti del servizio all'ingresso dell'area e le strutture abbandonate per la lavorazione degli inerti.

Il progetto prevede la riqualificazione conformemente a quanto emerso in sede di Vinca..

### Esigenza di mitigazioni

Non necessarie in ragione della natura dell'intervento.

### Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

Criticità:

- la totalità dell'area è inserita nelle "aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo" (art. 14.2 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.3);
- il margine meridionale dell'ambito ricade nella fascia di rispetto stradale di via Savina (art. 72 RUE);
- l'ambito è interessato dalle fasce di attenzione di elettrodotti di bassa e alta tensione;

- il PRGA classifica l'area come a pericolosità alta (P3 o H) nei confronti di allagamenti da reticolo secondario.

Idoneità:

- completamento delle proposte riguardanti la riqualificazione funzionale e paesaggistica del Marecchia;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.

PROPOSTA 7 - Campidelli Patrizia, Soc. "Simpatia" C. Sas

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**APC.N2.2 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - LOCALITÀ SAN BARTOLO - via A. Costa, via Emilia ovest**

PROPOSTA 60 - Soc.Adriauto SRL

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**APC.E - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Emilia ovest**

PROPOSTA 3 - Pazzini Onide e Maurizio SNC, Soc. "ForeverCar"

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**APC.N2.4 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Emilia ovest**

PROPOSTA 4 - Soc. "Centro Petroli Baroni SRL" e "Bagnolo Immobiliare SRL"

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**AAP - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Emilia ovest, via Santarcangelo Bellaria**

PROPOSTA 49 - CO.FER SNC di Campidelli Renato & C.

PROPOSTA 2 - Soc. "Edilimpianti 2 SRL" e Soc. "Simpatia"

SCHEDA DENOMINAZIONE D'AMBITO

**APC.N2.3 (a, b) - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - LOCALITÀ SAN BARTOLO - via A. Costa, via Emilia ovest**

### **Localizzazione dell'ambito**

Gli ambiti che vengono analizzati nella presente scheda sono tutti adiacenti l'uno all'altro e per tale ragione verranno analizzati simultaneamente, dal momento che i vincoli di natura ambientale e antropica nonché le esigenze di mitigazione sono comuni; inoltre, in particolar modo per ciò che riguarda rumore, traffico e qualità dell'aria, la loro vicinanza li rende interferenti reciprocamente sotto tali aspetti.

Gli ambiti sono localizzati nella frazione di San Bartolo, in un'area prevalentemente produttiva, pianeggiante, e si affacciano sulla via Emilia Ovest e/o sulla via A. Costa.

L'ambito APC.N2.2 si trova intercluso tra la via Emilia (SS9) a nord, la via A. Costa a sud e l'ambito produttivo; al suo interno è presente un edificio classificato di valore storico testimoniale.

L'ambito APC.N2.3 è suddiviso in due sub-ambiti a e b ed è localizzato a nord della frazione di San Bartolo, in adiacenza alla strada extraurbana A. Costa. All'interno dell'ambito, allo stato attuale, è presente un insediamento di carattere produttivo, confuso, che necessita di un complessivo intervento di riordino.

L'ambito APC.N2.4 si trova intercluso tra la SS9 (via Emilia) e la via A. Costa, in prossimità del centro urbano di San Bartolo; allo stato attuale l'area risulta priva di edifici.

L'ambito APC.E si trova tra gli ambiti APC.N2.2 e APC.N2.4 e si affaccia sulla via Emilia, mentre l'ambito AAP si trova a nord della via Emilia, frontalmente all'APC.N2.4.



## Descrizione dell'intervento

### Ambito APC.N2.2

Il progetto si sviluppa su un'ampia area pianeggiante posta all'intersezione della via A. Costa e della via Emilia ed ha l'obiettivo di valorizzare l'accesso alla città di Santarcangelo da ovest configurandosi come "porta di ingresso". L'area, su cui oggi si trova unicamente un edificio rurale, è accessibile dalla via A. Costa e via Nuvolari, a partire dalla quali verrà riorganizzata la nuova viabilità di urbanizzazione. Il tessuto urbano esistente è caratterizzato per la maggior parte da residenze e aziende artigiane; il nuovo complesso vuole consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo una migliore organizzazione funzionale. Il 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. L'edificio è previsto su due/tre livelli fuori terra ed uno interrato, con destinazione a parcheggi, per un totale di 1600 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.

### Ambito APC.E

L'ambito è ubicato lungo la via Emilia ovest nel tratto fra la rotonda e l'incrocio con la via Santarcangelo-Bellaria. L'area è occupata da un edificio di circa 4.500 mq, ex concessionaria Adriaauto, mentre la restante superficie consiste in un piazzale esterno scoperto. Ad oggi, essendo cessata l'attività di rivendita autoveicoli, vi è l'esigenza 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 destra.

### Ambito APC.N2.4

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 rappresenta un "vuoto urbano" in quanto ineditata. Attualmente l'accesso diretto avviene dalla via A. Costa, il POC indica tuttavia nello schema generale una viabilità di servizio interna all'ambito con uscita sulla via Santarcangelo-Bellaria (tratto sud), in vista della realizzazione della nuova rotonda all'intersezione con la via Emilia. Il POC 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.

#### Ambito AAP

La richiesta deriva dall'esigenza di una nuova localizzazione e rifunzionalizzazione della stazione di servizio e distributore di carburante, ora posta in via Santarcangelo-Bellaria, di fronte all'ingresso secondario del cimitero; la nuova stazione ha invece il fronte sulla via Emilia e ingloba un centro servizi per l'auto con attività connesse compatibili. La nuova ubicazione, ora parzialmente occupata da circa mq. 950 di serre agricole, individuata all'angolo tra la via Emilia e la via Santarcangelo-Bellaria, si inserisce in un contesto ove sono già presenti realtà economiche e produttive. Nell'area della vecchia stazione di servizio - completamente bonificata dalle cisterne esistenti - si prevede la realizzazione di 18 parcheggi per gli autotreni. Nello schema generale di riqualificazione si dovrà prevedere 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 inseriti nel POC, sul lato opposto. L'intervento prevede un solo accesso diretto dalla via Emilia, unicamente con entrata/uscita in direzione destra, 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.

#### Ambito APC.N2.3 (a, b)

Le proposte riguardano l'ambito APC.N2.3. In particolare il sub-ambito a) potrà utilizzare piazzali ad usi produttivi, per deposito materiali, nonché prevedere la realizzazione della 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 verranno riqualificate.

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 a tutto l'abitato residenziale limitrofo.

#### **Esigenza di mitigazioni**

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- ove necessario, dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;
- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.

#### **Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione**

Criticità:

- la quasi totalità dell'area è inserita nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5);
- l'ambito APC.N2.3 è in parte attraversato dall'acquedotto e da un elettrodotto da 15 KV;

- tutti gli ambiti, ad eccezione dell'ambito APC.N2.3, ricadono nella fascia di rispetto stradale (art. 72 RUE);
- l'ambito APE ricade in parte nella fascia di rispetto cimiteriale.

Idoneità:

- possibilità di coordinare le proposte di intervento dei privati per dare una nuova immagine ai due ingressi principali alla città;
- opportunità di rendere più efficiente e sicura la viabilità di accesso all'area produttiva, creando anche percorsi ciclabili e pedonali protetti e di migliorare la qualità degli spazi urbani adiacenti alla via Emilia;
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.
- In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):
  - DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO;
  - Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dell'impatto indotto dalle attività da insediare.
  - Tali analisi dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti (imposti dalla classificazione acustica) ed eventualmente prevedere idonee misure di mitigazione utili al rispetto di tali disposti normativi.