COMUNE DI SANTARCANGELO DI R.

PROVINCIA DI RIMINI

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AREA IDENTIFICATA DAL PSC E DAL POC, AN.C15a SITA NEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA IN VIA SAN BARTOLO.

Committenti

- SOCIETÀ "PROM.ED. S.R.L." _____
- GUIDI NADIA _____
- GUIDI TERESA _____
- GUIDI PAOLA _____
- GUIDI SEVERINA _____
- SANTARINI FABIO _____
- GUIDI ROBERTO _____
- GOBBI NATALINA _____
- GUIDI DANILO _____

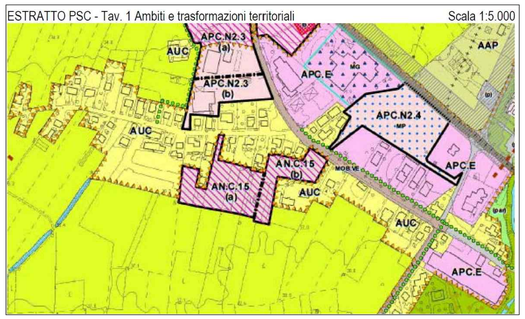
Progettisti

- ING. FEDERICO RAMBALDI

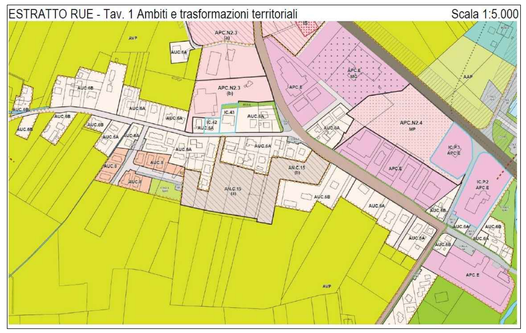
Spazio riservato ai visti degli enti:

Tavola	Data: 20/12/2016	Scala: 1:2000 - 1:500
1	oggetto: STRALCIO DI PSC, RUE, SCHEDA DI POC ZERO E RILIEVO TOPOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO	

ESTRATTO PSC - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali — Scala 1:5.000



ESTRATTO RUE - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali — Scala 1:5.000



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

POC ZERO — PIANO OPERATIVO COMUNALE — **SCHEDA C1**

SCHEDA DENOMINAZIONE AMBITO

AN.C.15 - SAN BARTOLO — Localizzazione: via San Bartolo

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Sintesi:
Obiettivi generali della pianificazione: consolidare dal punto di vista funzionale il tessuto insediato della frazione.
Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito: realizzazione di un insediamento residenziale, e di zone a verde e parcheggi.
Obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale: definizione delle modalità di realizzazione con interventi pubblici e privati del 20% di Su destinata ad ERS (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter / Norme del PSC art. 57 c.5).

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

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

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Foglio nr. 17 — Sub-ambito a) - Particelle 83, 270, 651,737, 768 e 791; Sub-ambito b) - Particella 637, 271 (trasitata)

Superficie territoriale da schede d'ambito P.S.C. (ST complessiva)	22.800 mq
- sub-ambito AN.C.15a	13.800 mq
- sub-ambito AN.C.15b	9.000 mq
Sub-ambito a)	
Superficie di progetto (ST)	13.433 mq
Superficie fondiaria indicativa (SF)	4.164 mq
Superficie utile (SU)	1.370 mq
Ulteriore quota assegnabile se realizza almeno una quota di edilizia convenzionata – Ers (SU)	242 mq
Lotto da cedere al Comune o destinare a ERS	
SF circa	1.300 mq
UF 0,50	
Superficie utile (SU)	650 mq
Hmax = 7 ml	
CARICHI INSEDIATIVI MASSIMI AMMISSIBILI del POC	
Superficie utile (SU)	2.262 mq
DOTAZIONI TERRITORIALI	
STANDARD (art. 58 comma 4 A) del RUE)	
Standard residenza (P1 = 214 mq, P2 = 274, V = 822)	1.310 mq
Standard residenza assegnabile (P1 = 38 mq, P2 = 48, V = 145)	231 mq
Standard Ers (P1 = 102mq, P2 = 130 mq, V = 390)	622 mq
Standard complessivi	2.163 mq

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

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

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Si tratta di un'area pianeggiante, al margine del tessuto insediato della frazione di San Bartolo, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale ingiozzia del Marecchia; l'area è priva di costruzioni. Il sub-comparto a) ha accesso da via San Bartolo, il sub-comparto b) da via A. Costa. La zona è caratterizzata da un tessuto a bassa densità e dalla collocazione dei servizi scolastici lungo la viabilità principale, che dovranno essere riciclicati e potenziati nell'ambito. Dietro si apre la campagna caratterizzata da aree coltivate.
Nel presente POC viene inserito solo il sub-ambito a) come riperimetrato (la particella 271 viene trasitata nel sub-ambito b). Con l'intervento si realizza l'accesso da via San Bartolo, da cui senza interferire con le residenze, si accede all'area destinata a dotazioni territoriali (nuova scuola elementare e palestra). La viabilità di urbanizzazione è accompagnata dalla pista ciclabile che si ricollega a quella esistente delle aree insediate retrostanti e dal marciapiede per i pedoni. L'insediamento residenziale è caratterizzato da edifici nel verde, alti unoltre piani. L'area destinata a scuola primaria e alla palestra ricomprenderà un parcheggio dedicato con accesso esclusivo. Come previsto dalla scheda di PSC, il POC fornisce uno schema d'assetto complessivo dell'intero ambito che consente di accorpare le aree pubbliche per la realizzazione della scuola ed i lotti dedicati all'ERS. Lo schema fornisce gli indirizzi guida per l'insediamento. I sub-ambiti potranno essere collegati fra loro attraverso una viabilità carrabile e/o attraverso un percorso ciclopedonale. Il disegno infatti individua uno spazio "tronco"da usare prevalentemente ad usi pubblici, la cui definizione è demandata agli esiti degli studi viabilistici e acustici. Per il sub-ambito b) si indica per il futuro, la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico sul fronte di via A. Costa. Nel disegno complessivo dell'ambito dovrà essere tracciato un accesso alle aree agricole retrostanti l'ambito.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il PSC nella scheda d'ambito prevede:
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata: percorsi pedociclabili di collegamento con il capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche: collegamento alla rete esistente nella frazione.
Attrezzature e spazi collettivi: area a verde attrezzata.

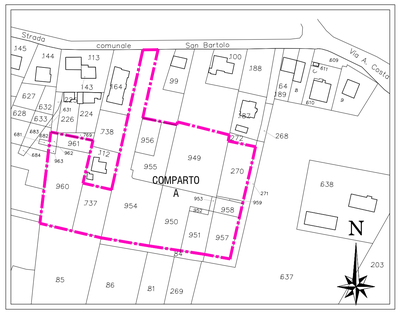
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'
- Cessione gratuita dell'area destinata a dotazioni territoriali mq 4.570 (composta da: aree di standard mq 1.357 + area aggiuntiva mq 2.435 + area parcheggio di circa mq 778).
- Cessione del lotto per realizzazione di ERS di circa mq 1.300.
- Contributo economico pari ad un valore di euro 115/mq SU privata.

NORMATIVA ATTUATIVA

L'intervento si attua con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata.
Deve essere eseguito uno studio di dettaglio sulla mobilità come specificato nella Valsat.
Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto riportato nella scheda d'ambito AN.C.15 di PSC e nella Valsat del POC. Ai sensi del comma 1 (lettera b) dell'art. 14.4 del PSC in tali aree, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni, sono da individuarsi aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuove impermeabilizzazione. Si prescrive il mantenimento di aree permeabili in profondità per un'estensione totale pari almeno al 50% dell'estensione dell'intero ambito (conteggiando sia le aree pubbliche che quelle private).
Ai fini dell'insediamento della scuola quale opera di rilevante interesse pubblico, in sede di PUA deve essere redatto uno studio di microzonazione sismica approfondito (terzo livello) ai sensi della D.G.R. 112/2007.
Ai fini della corretta assegnazione di classe acustica per l'insediamento della scuola, dovrà essere aggiornato il Piano di classificazione acustica (PCA) preliminarmente all'approvazione del PUA.
Relativamente al rischio e funzionalità idraulica andrà applicato quanto previsto dall'art. 10 del PSC in applicazione dell'art. 2.5 del PTCP e dell'art. 11 del Piano Stralcio di bacino (PAI).
Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

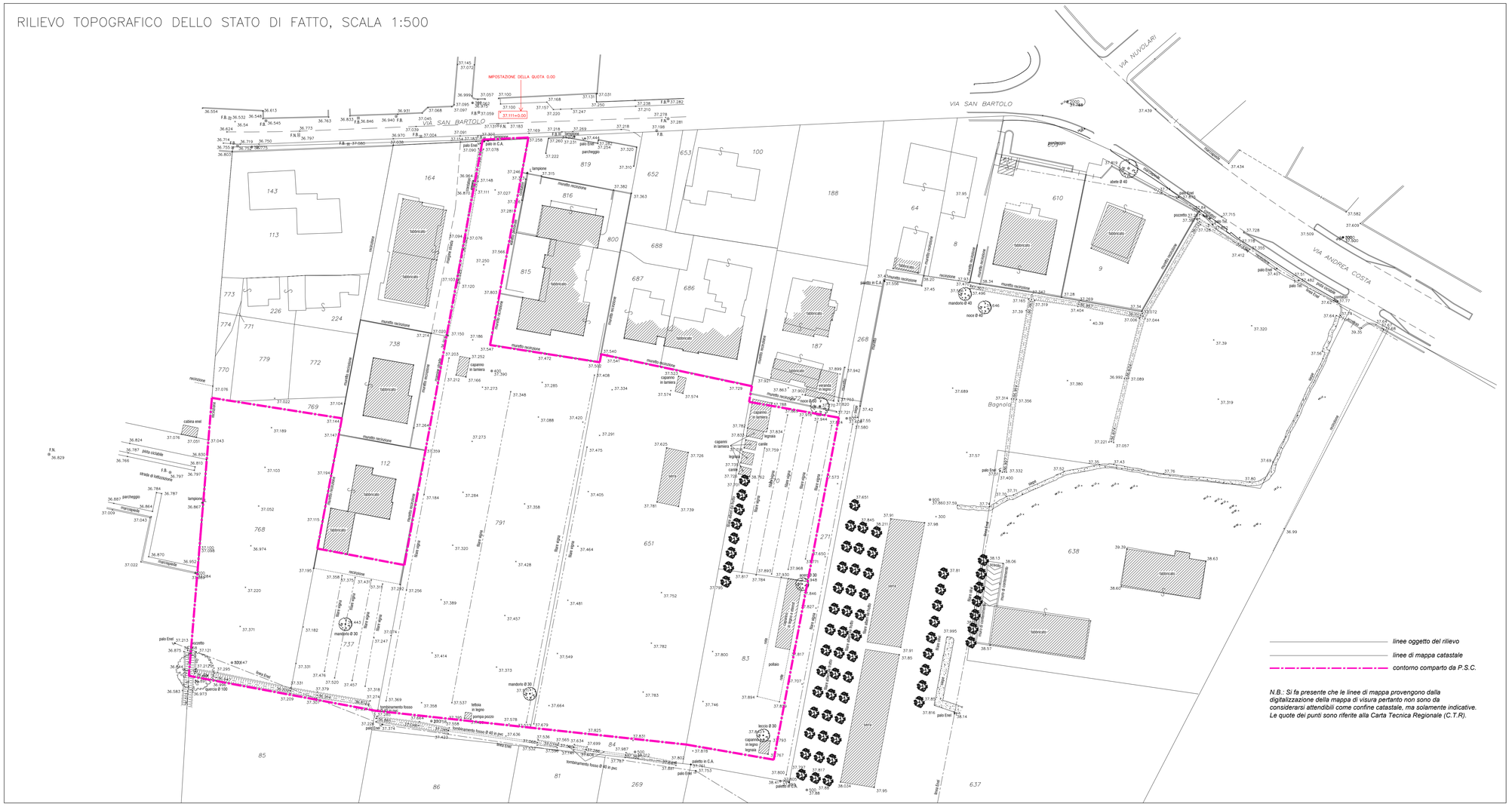
MODALITA' E TEMPI
Il PUA deve essere depositato presso il Comune entro 6 mesi dall'approvazione del POC. La stipula della Convenzione dovrà avvenire entro 2 mesi dall'approvazione del PUA. Entro 12 mesi dal deposito del PUA dovranno essere cedute al Comune l'area destinata a Dotazioni territoriali come individuata nello schema di assetto complessivo, pari complessivamente a circa mq 4.570, e l'area destinata a ERS pari a circa mq 1.300. Contestualmente dovranno essere cedute dietro semplice richiesta del Comune, le aree per la realizzazione della strada di accesso da via San Bartolo al fine di consentire l'accessibilità alle dotazioni pubbliche e all'ERS. Le aree dovranno rimanere nella gestione, manutenzione e custodia della parte cedente, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione. Le aree dovranno comunque essere cedute dietro semplice richiesta del Comune, anche qualora il PUA non venga depositato, al fine del raggiungimento degli obiettivi pubblici.
All'approvazione del POC dovrà essere emessa una fideiussione pari al valore delle voci che compongono il contributo di sostenibilità ove questi oneri siano versati, realizzati e/o ceduti posticipatamente all'approvazione del presente POC.
Le modalità ed i tempi per il versamento del contributo economico monetario e per la realizzazione delle opere saranno stabiliti in sede di Convenzione. In sede di progetto di PUA i parametri urbanistici saranno rapportati alla superficie di ST misurata.

SCHEMA DI ASSETTO GENERALE INDICATIVO — Scala 1:1.000



PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Foglio 17 Mapp. 270-737-949-950-951-952-953-954-955 -956-957-958-959-960-961-962-963

RILIEVO TOPOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO, SCALA 1:500



N.B.: Si fa presente che le linee di mappa provengono dalla digitalizzazione della mappa di visura pertanto non sono da considerarsi attendibili come confine catastale, ma solamente indicative. Le quote dei punti sono riferite alla Carta Tecnica Regionale (C.T.R).