

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

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> SOCIETÀ "PROM.ED. S.R.L." _____ | <input type="checkbox"/> GUIDI NADIA _____ |
| <input type="checkbox"/> GUIDI TERESA _____ | <input type="checkbox"/> GUIDI PAOLA _____ |
| <input type="checkbox"/> GUIDI SEVERINA _____ | <input type="checkbox"/> SANTARINI FABIO _____ |
| <input type="checkbox"/> GUIDI ROBERTO _____ | |
| <input type="checkbox"/> GOBBI NATALINA _____ | |
| <input type="checkbox"/> GUIDI DANILO _____ | |

PROGETTISTI

- ING. FEDERICO RAMBALDI

SPAZIO RISERVATO AI VISTI DEGLI ENTI:

TAVOLA

10

DATA: 20/12/2016

SCALA:

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SU AREA DEFINITA DAL RUE COME AN.C.15.a – SAN BARTOLO ED INSERITA NEL POCZERO UBICATA IN FRAZIONE DI SAN BARTOLO, FRA LE VIA SAN BARTOLO E LA VIA MARINO DELLA PASQUA IN COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E CONTESTO URBANO

Il progetto di piano particolareggiato in esame riguarda un'area situata in comune di Santarcangelo di Romagna, località San Bartolo, compresa tra la Via San Bartolo e la Via Marino Della Pasqua. L'area è catastalmente individuata al Fg.17 con i mappali 270, 737, 962, 963, 961, 960, 955, 956, 954, 949, 950, 952, 953, 958, 957, 951, 959 (ex particelle 768-791-651-83).

Tale area è classificata nei vigenti strumenti urbanistici comunali così come segue:

- PSC, Ambito AN.C., Ambiti di nuova urbanizzazione secondo i criteri della perequazione per funzioni prevalentemente residenziali (art. 54);
- RUE, Ambito AN.C.15 a, Ambiti di nuova urbanizzazione (art. 23, comma 1);
- POCZERO, Ambito AN.C.15-SAN BARTOLO, Scheda di Intervento C1.

L'area in esame è ubicata in continuità ad una lottizzazione residenziale edificata circa quindici anni fa sita in Via Marino Della Pasqua (lato Ovest) ed è posta "in seconda fila" rispetto all'edificio già presente sul lato monte della Via San Bartolo (lato sud). A Est confina con il sub comparto AN.C.15b mentre a nord confina con la zona agricola.

L'edificio presente "in prima fila" lungo la Via San Bartolo è costituito da una successione di edifici tipici degli anni settanta (mono e bifamiliari) articolati mediamente su n. 2 piani intervallati da fabbricati plurifamiliari costruiti attorno agli anni duemila e oltre (palazzine residenziali sviluppate su max 2 piani fuori terra + eventuale sottotetto).

Questo fa sì che il quartiere non denoti una sua chiara identità dal punto di vista architettonico ma pare piuttosto una miscellanea di stili e tipologie edilizie diverse.

L'area oggetto di intervento risulta appartenere alle seguenti proprietà:

- PROM.ED Srl;
- Guidi Teresa;

- Guidi Severina;
- Gobbi Natalina;
- Guidi Roberto;
- Guidi Danilo;
- Guidi Nadia;
- Guidi Paola;
- Santarini Fabio;
- Guidi Alessandro;
- Guidi Gabriella.

Il progetto nasce dalla volontà dei proprietari di dare esecuzione a quanto previsto dal vigente Piano Regolatore e dall'Accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 20/11/2014 per la zona in oggetto tramite lo studio, la progettazione e la realizzazione di un piano particolareggiato.

2. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'appezzamento di terreno costituito da più unità fondiari ha una superficie catastale complessiva (**Scat**) di **13.428 mq**. La Superficie Territoriale (**St-Poczero**) riportata nella scheda di Poczero è pari **13.433 mq** mentre la Superficie Territoriale Reale (**St**) desunta dal rilievo topografico è pari a **13.479 mq**.

Il progetto urbanistico dell'area deriva dallo schema di assetto riportato nella Scheda C1 del Poczero e prevede la realizzazione di n. 11 lotti residenziali privati oltre alla viabilità di comparto e parcheggi.

All'interno dell'area oggetto di intervento vengono inoltre identificate tre aree che verranno cedute all'Amministrazione Comunale e queste consistono in:

- Area aggiuntiva per Dotazioni Territoriali (di circa 4.435 mq). In tale area sono ricomprese anche la quota di standard a verde (mq. 1.212) ed il parcheggio (mq. 451);
- Area per ERS (di circa 1.300 mq);
- Area polivalente (di circa 282 mq).

L'Area per Dotazioni Territoriali sarà un'area sulla quale, in futuro, l'Amministrazione Comunale (o chi per essa) potrà edificare la nuova scuola primaria per il quartiere di San Bartolo. All'interno di tale area, così come riportato nella scheda di Poczero, è compreso anche il verde di standard complessivo del sub. Ambito a) pari a mq. 1.212 e l'area da destinare a Parcheggio per 451 mq. (tale parcheggio è necessario per assolvere l'obbligo di realizzazione di Standard a Parcheggi P1 e P2 per codesto PUA).

L'area per Edilizia Residenziale Sovvenzionata ERS (identificata come lotto n. 12) sarà un'area sulla quale, in futuro, l'Amministrazione Comunale (o un ente/società/persona) potrà realizzare un fabbricato residenziale per una Superficie Utile Massima pari a 650 mq.

Riguardo all'Area polivalente, sebbene la scheda di Poczero preveda una zona identificata come "area prevalentemente pubblica" posta fra il sub comparto a) ed il sub comparto b) che potrebbe essere impiegata, eventualmente, come collegamento stradale fra i due sub comparti, nella progettazione del PUA in oggetto non viene prevista una viabilità di collegamento fra i due sub comparti (il sub comparto "b" non fa parte di codesto PUA e non è nemmeno inserito nel Poczero). L'area per dotazioni territoriali che verrà ceduta all'Amministrazione Comunale, come riportato poco fa, dovrà ospitare la realizzazione di una scuola primaria e come anche indicato nella VALSAT allegata al POCZERO, su tale area dovrà essere garantito il clima acustico con limiti che rientrino nella Classe Acustica 1. Infatti la scuola, come avviene per gli ospedali, gli asili, case di cura, ecc... è un luogo sensibile e pertanto la normativa acustica ha come fine quello di preservarli dal rumore. Realizzando una strada di collegamento tra i due comparti, si creerebbe un percorso alternativo alla Via San Bartolo (strada sempre trafficata) per arrivare al centro senza passare dall'incrocio di Via San Bartolo con Via Andrea Costa. Da quanto appena asserito si evince che in seguito al rumore generato dal traffico di passaggio sarebbe assai difficile raggiungere i livelli sonori della Classe Acustica 1. Alla luce di quanto appena espresso si è convenuto interrompere la viabilità lato Est in prossimità del lotto ERS (lotto 12) creando una piccola area per la manovra. Il residuo di tale area polivalente rimarrà a verde (verde comunque non conteggiato per il raggiungimento dello standard urbanistico). All'interno di tale area, verrà ricavato un piccolo spazio per l'alloggiamento dei cassonetti per i rifiuti solidi urbani.

L'accesso carrabile al nuovo comparto avverrà mediante la realizzazione di un asse viario in direzione Nord-Sud, posto perpendicolarmente alla Via San Bartolo all'incirca all'altezza della scuola primaria esistente.

Tale asse viario attraverserà tutta l'urbanizzazione e terminerà con un parcheggio realizzato fino al confine di comparto. Poco prima di arrivare al parcheggio di cui sopra, dall'asse viario Nord-Sud parte un asse viario in direzione Ovest-Est fino al raggiungimento del lotto n. 12. Entrambi gli assi viari sono composti dalla carreggiata carrabile, da marciapiedi e da una pista ciclabile.

Il collegamento a Ovest con il comparto esistente avverrà esclusivamente attraverso un percorso ciclopeditoneo.

E' prevista la realizzazione di n. 2 parcheggi entrambi disposti lungo l'asse carrabile principale. Nel parcheggio più grande, posto al confine Sud con la zona agricola, viene previsto un passo agricolo per consentire ai mezzi agricoli più grossi (mietitrebbia, ecc..) l'accesso ai fondi retrostanti.

Come riportato poco sopra, la Superficie Fondiaria privata (per un totale di circa 4.342 mq), viene suddivisa in n. 11 lotti ai quali viene data una numerazione che va da 1 a 11. Parte di tale Superficie Fondiaria viene impiegata per la realizzazione di n. 2 strade private (32,00+137,00=169,00 mq).

Sui lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 verranno realizzati dei fabbricati residenziali monofamiliari.

Sui lotti nn. 9 e 10 verranno realizzati fabbricati residenziale mono o bifamiliari.

Sul lotto n. 11 verrà realizzato un fabbricato residenziale mono o bi o trifamiliare.

3. TEMPI E METODI DI ATTUAZIONE

Il piano, viste le sue dimensioni, sarà attuato in un unico stralcio come opere di urbanizzazione, e nel periodo di validità previsto (10 anni dalla data di approvazione) per quello che riguarda i singoli interventi.

Ottenuta l'Approvazione del PUA, si procederà alla Richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

Inviato all'UTC la comunicazione di inizio lavori per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione, potranno essere inoltrati all'Ufficio Tecnico Comunale il permessi di costruire e/o Scia per la realizzazione dei fabbricati privati.

A tal proposito si stabilisce che per la realizzazione dei fabbricati posti sui lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, andrà inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) in quanto gli elaborati grafici riguardanti la progettazione architettonica di tali fabbricati (tavole nn. 9.A, 9.B, 9.C, 9.D, 9.E, 9.F, 9.G, 9.H) riportano dei veri e propri progetti esecutivi, nei quali vengono indicati dettagli molto approfonditi (vedi anche Art. 7, NTA di PUA).

Per contro, per la realizzazione dei fabbricati posti sui lotti 9, 10 e 11, andrà inoltrato all'UTC una Richiesta di Permesso di Costruire, in quanto gli elaborati grafici riguardanti la progettazione architettonica di tali fabbricati (tavole nn.9.I, 9.L) riportano sommariamente alcune tipologie edilizie da collocarsi su tali lotti senza scendere mai in dettagli troppo approfonditi.

Si ritiene pertanto che le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici denominati Tav. nn. 9.I, 9.L, siano da considerarsi alla stregua di esempio o di un'indicazione di massima.

In effetti, le condizioni riportate nella scheda C1 di Poczero e nel RUE in vigore sono già sufficienti alla regolamentazione dell'attività edilizia nella zona in oggetto.

Pertanto le diverse tipologie edilizie rappresentate nelle Tavole suddette non si ritengono vincolanti né:

- per il posizionamento del fabbricato all'interno del lotto (ovviamente il fabbricato dovrà essere ubicato comunque all'interno del area edificabile evidenziata in azzurro nella Tav. 4);
- per il loro sviluppo planimetrico e/o prospettico e/o planivolumetrico.

Pertanto le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche come sopra riportate, purchè non comportino aumento della Su di progetto, possono essere definite in sede di rilascio di PdC, attraverso la presentazione di un rendering d'insieme dell'intero ambito e previo parere favorevole della CQAP.

Le tipologie edilizie riportate nelle tavole nn. 9.A, 9.B, 9.C, 9.D, 9.E, 9.F, 9.G, 9.H per la costruzione degli edifici sui lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 sono da considerarsi dei veri e propri progetti esecutivi, pertanto la realizzazione di tali fabbricati sarà soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia). Tali progetti, in quanto soggetti a semplice Scia, non potranno subire variazioni dei parametri edilizi nè variazioni tipologiche e/o planivolumetriche, ma unicamente modifiche prospettiche di dettaglio riguardanti le aperture e le finiture rispetto a quanto riportato nelle tavole nn. 9.A, 9.B, 9.C, 9.D, 9.E, 9.F, 9.G, 9.H.

Le diverse tipologie edilizie rappresentate comporteranno la costruzione di n. 11 fabbricati residenziali di altezza max. 7,00 ml., consentendo la realizzazione di n. 1 unità abitativa per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, n. 1 o 2 unità abitative per i lotti 9 e 10, n. 1, 2 o 3 unità abitative per il lotto 11.

4. CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI EDIFICI

I fabbricati in progetto potranno contare su una struttura portante in C.A., e/o in acciaio, e/o in legno, e/o in muratura portante. Avranno i fronti caratterizzati da superfici intonacate con eventuali porzioni di mattone faccia a vista o in pietra naturale o in legno. La copertura sarà del tipo a due acque con la possibilità di avere, sullo stesso fabbricato, anche porzioni di coperture piane (le porzioni di coperture piane, potrebbero almeno in parte, costituire un terrazzo accessibile). Il manto di copertura potrà essere costituito da elementi in cotto (senza specificarne il colore), oppure da manto metallico (rame, alluminio,).

Gli infissi potranno essere in legno, alluminio o PVC (o anche una combinazione dei 3 materiali).

La lattoneria potrà essere realizzata in rame, in lamiera preverniciata, in alluminio.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE E VIABILITA' DI PROGETTO

Ogni fabbricato sarà costruito nell'ambito di un suo lotto di pertinenza, chiaramente numerato e individuato nelle planimetrie, che risulterà accessibile dalla viabilità esistente e dalla nuova viabilità di comparto.

Per quel che riguarda la nuova viabilità di comparto, come concordato con l'Amministrazione Comunale, l'intervento prevede la realizzazione di strade di lottizzazione che, oltre a servire n. 5 lotti (n. 6 lotti vengono serviti dalla viabilità esistente, Via Marino Della Pasqua) danno

l'accesso all'area aggiuntiva per dotazioni territoriali (denominata Lotto 13) ed all'area ERS (denominata Lotto 12).

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria che verranno realizzate, esse riguarderanno i seguenti servizi:

- strade, parcheggi e relativi spazi di manovra, marciapiedi, isola per cassonetti immondizia (vedi Tav. n. 3.A e 3.C);
- rete fognature bianche con recapito finale nel collettore fognario presente su Via San Bartolo (vedi Tav. n. 8.A). A tal proposito si precisa che viene prevista la realizzazione di un volume necessario per la laminazione delle acque chiare nel rispetto della normativa vigente in materia;
- rete fognature nere con recapito finale nel collettore fognario presente su Via San Bartolo (vedi Tav. n. 8.B);
- impianto di approvvigionamento idrico - acquedotto (vedi Tav. n. 8.C)
- rete di distribuzione Telecom (vedi Tav. n. 8.D)
- rete di distribuzione del gas metano (vedi Tav. n. 8.E);
- rete di distribuzione energia elettrica (vedi Tav. n. 8.F)
- impianto di pubblica illuminazione (vedi Tavv. n. 8.G.1 e 8.G.2);

5.1 PARERI ENTI

- rete fognatura bianca e nera, rete acquedotto, ambiente (cassonetti immondizia):
HERA ha rilasciato il Proprio Nulla Osta Definitivo in data 20/07/2015 Prot. N. 85043/15, ID 15500195.
- rete di distribuzione Telecom:
Telecom ha emesso sia il preventivo sia l'elaborato grafico riguardante le canalizzazioni/opere da predisporre in fase di cantiere. Il preventivo è stato già pagato;
- rete di distribuzione Gas metano:
SGR (ente gestore) ha già emesso sia il preventivo sia l'elaborato grafico riguardante le opere da predisporre in fase di cantiere. Tale cifra verrà pagata contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
- rete di distribuzione energia elettrica:
Si è ottenuto il parere favorevole preventivo da parte di ENEL nel quale viene indicato il fatto che, per l'intervento in oggetto, non è da prevedersi la realizzazione di una nuova cabina di trasformazione. Inoltre è stato già ricevuto il preventivo per l'elettrificazione dell'area. Da ultimo è stato accettato il preventivo per lo spostamento e l'interramento di un tratto di linea area di Media Tensione. Tali cifre verranno pagate contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

- Impianto di pubblica illuminazione:
in allegato alla documentazione del PUA vi sono anche tutti i documenti necessari al fine di poter rilasciare da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (o da chi per esso) il parere definitivo per tale impianto.

6. DATI GENERALI

I principali dati generali del piano particolareggiato riferiti all'intero comparto oggetto di lottizzazione sono illustrati e riassunti nelle tabelle presenti nell'elaborato grafico denominato Tav. 3.B

7. DEROGHE PER DISTANZE (art. 89.f del RUE)

La Superficie Territoriale di piano è pari a 13.479,00. Le aree che andranno cedute all'A.C. (marciapiedi, strade, parcheggi, pista ciclabile, annessi stradali, area aggiuntiva per dotazioni territoriali, area ERS, area polivalente) avranno una superficie totale di 9.128 mq. Ciò significa che l'area residua, sulla quale poter collocare la Superficie Utile privata rimane molto limitata. Questo ha comportato delle scelte progettuali per molti versi "obbligate", costringendo il progettista a richiedere di derogare ad alcune norme relative ai valori minimi di distanza contenute nel RUE in vigore, facendo riferimento all'Art. 89.f, comma 2 che riporta: *"Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli (89.b, 89.c, 89.d, 89.e) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse"*.

In particolare:

- per i lotti 1, 2, 4, 5 e 8 si chiede di derogare all'art. 89.d in quanto i fabbricati dovranno avere la possibilità di essere costruiti ad una distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds) $\geq 3,00$ ml.
- per il lotto 3 si chiede di derogare all'art. 89.d in quanto il fabbricato dovrà avere la possibilità di essere costruito ad una distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds) $\geq 3,00$ ml verso la pista ciclabile, e ad una distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds) $\geq 2,00$ ml verso il marciapiede lato est;
- per i lotti 9,10, 11 si chiede di derogare all'art. 89.d in quanto i fabbricati dovranno avere la possibilità di essere costruiti ad una distanza dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds) $\geq 4,00$ ml
- per i lotti 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, 8 si chiede di derogare all'art. 89.c in quanto i fabbricati dovranno avere la possibilità di essere costruiti ad una distanza dal confine di proprietà (Dc) $\geq 1,50$ ml, pur mantenendo la distanza minima tra fabbricati pari a 3,00 ml (così come da codice civile).

Inoltre si conferma che nel caso in cui vi siano due fabbricati posti ad una distanza tra loro minore di 10 ml, le pareti antistanti dovranno essere prive di vedute (Art. 89.e comma 11 del RUE).

Ulteriormente si precisa che per quanto riguarda le Distanze dei nuovi fabbricati dai confini di proprietà (Dc, Art. Rue 89.c) e/o le Distanze dal confine di ambito di interesse pubblico (Ds, Art. Rue 89.d) rispettivamente con proprietà e/o ambiti di interesse pubblico esterni al Comparto, non vengono richieste deroghe e pertanto valgono i minimi indicati nel RUE vigente.

Da ultimo, si stabilisce che alcuni fabbricati possano essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati posti sul/i lotto/i limitrofo/i.

In particolare:

- I fabbricati che verranno realizzati sui lotti nn. 1 e 2, potranno essere costruiti fino ad arrivare al confine tra i due lotti generando quindi due fabbricati costruiti in aderenza, l'uno all'altro. Ovviamente il volume lordo dei due fabbricati dovrà essere contenuto nel Volume di Massimo Ingombro (VMI) evidenziato in azzurro, lotto per lotto, nella Tavola n. 4.
- I fabbricati che verranno realizzati sui lotti nn. 4, 5, 7 e 8, potranno essere costruiti fino ad arrivare al confine tra i suddetti lotti potendo quindi generare quattro fabbricati costruiti in aderenza, l'uno con gli altri. Ovviamente il volume lordo dei quattro fabbricati dovrà essere contenuto nel Volume di Massimo Ingombro (VMI) evidenziato in azzurro, lotto per lotto, nella Tavola n. 4.
- I fabbricati che verranno realizzati sui lotti nn. 9 e 10, potranno essere costruiti fino ad arrivare al confine tra i due lotti generando quindi due fabbricati costruiti in aderenza, l'uno all'altro. Ovviamente il volume lordo dei due fabbricati dovrà essere contenuto nel Volume di Massimo Ingombro (VMI) evidenziato in azzurro, lotto per lotto, nella Tavola n. 4.

9. PERMEABILITA' DEL SUOLO

Nella scheda C1 del POCZero viene prescritto 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).

La Superficie Territoriale è pari a 13.479 mq, la Superficie Permeabile è pari a 6.746,80 mq, per cui ne risulta che la Superficie Permeabile è maggiore del 50% della Superficie Territoriale infatti:

$$6.746,80 \text{ mq.} > 6.739,50 \text{ mq}$$

Per ottenere codesto risultato si è dovuto impiegare in maniera piuttosto diffusa l'utilizzo di:

- pavimentazione in massello di cemento autobloccante (betonella) per la pavimentazione delle aree di manovra dei parcheggi, dei marciapiedi e delle strade private;
- pavimentazione in massello di cemento autobloccante grigliata (altamente drenante) per la pavimentazione degli stalli di sosta dei parcheggi.

Santarcangelo di Romagna, li 20/12/2016

Il tecnico progettista:
Ing. Federico Rambaldi