

COMUNE DI SANTARCANGELO DI R.

PROVINCIA DI RIMINI

ALLEGATO "19/28"

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SOC. ADRIAUTO SRL
VIA EMILIA OVEST PER LA REALIZZAZIONE DI MEDIO-
PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE E ATTI-
VITA' TERZIARIE

Relazione Tecnica Illustrativa

tavola 26

scala

data

COMMITTENTE: Soc. ADRIAUTO S.r.l. (in liquidazione)

P.Iva: 00 124 470 402

PROGETTISTA: Arch. RAUL BRASCHI

Galleria la Fornace nc. 1, Santarcangelo di R.

COLLABORATORE: Geom. VINCENZI MAURO

via San Vito nc. 1546, Santarcangelo di R.

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SOC. ADRIAUTO SRL
AMBITO APC.E VIA EMILIA OVEST PER LA REALIZZAZIONE DI MEDIO
PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE E ATTIVITA'
TERZIARIA.**

Trattasi di un'area sita in Comune di Santarcangelo di R. lungo la via Emilia Ovest nel tratto fra la rotatoria e l'incrocio con via Santarcangelo – Bellaria distinta in Catasto al Foglio 10 con i mappali 177 e 280 della superficie catastale di mq. 20.023 e reale di mq. 19.877.

Su detta area insiste un edificio costruito all'inizio degli anni '60 e ampliato negli anni '70, un tempo destinato a concessionaria FIAT automobili e IVECO autocarri con annessi locali ad uso officina e magazzino ricambi.

Poi per diversi anni destinato solo alla rivendita di autoveicoli, attività cessata da alcuni anni.

L'edificio esistente occupa una superficie coperta di 4.578 mq. La restante superficie scoperta dell'area è completamente destinata a piazzale tranne una piccola aiuola alberata di mq. 120,00.

L'area è inserita in un quartiere ubicato fra la via Emilia e la via A. Costa dove insistono fabbricati esistenti a destinazione sia produttivo che residenziale con altezze complessive contenute entro gli 8,00 – 9,00 ml.

Le aree libere lungo la via Emilia confinanti con la proprietà Adriaauto srl sono anch'esse possibili di trasformazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di insediamenti di tipo produttivo e/o terziario.

L'area in oggetto è regolamentata dai seguenti strumenti urbanistici:

- 1) Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 21.07.2010 e successiva Variante approvata con Delibera di C.C. n. 41 del 09.05.2012 in vigore a seguito di pubblicazione sul BUR Emilia Romagna n. 92 del 06.06.2012 che riporta le seguenti previsioni:
 - L'area ricade in Territorio Urbanizzato (Art. 33 N.T.A.); "Ambiti produttivi comunali esistenti – APC.E" (Art. 65 N.T.A.); "Aree di ricarica indiretta della falda – ARI" (Art. 14 N.T.A);
 - La particella 177 del foglio 10 ricade in "Aree idonee per insediamento di strutture commerciali medio grandi non alimentari – MG" (Art. 85 N.T.A);
 - L'area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto stradale e le stesse ricadono all'interno delle aree di interesse storico e archeologico con potenzialità archeologica bassa (Art. 30 c. 8 N.T.A).
- 2) Regolamento Edilizio Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 09.05.2012, Variante Specifica n. 1 approvata con Delibera di C.C. n. 13 del 12.03.2015, Variante 2 approvata con Delibera di C.C. n. 94 del 22.12.2016,

Variante Specifica n. 2 approvata con Delibera di C.C. n. 4 del 01.02.2019 in vigore a seguito di pubblicazione sul BUR Emilia Romagna n. 51 del 20.02.2019 che riporta le seguenti previsioni:

- L'area ricade in "Territorio Urbanizzato – TU"; "Ambiti produttivi comunali esistenti – APC.E" (Art. 31 N.T.A);
- La particella 177 del foglio 10 ricade in "Aree idonee per insediamento di strutture commerciali medio grandi non alimentari – MG";

3) Piano Operativo Comunale POC 1 adottato con Delibera di C.C. n. 45 del 23.05.2016, Piano Operativo Comunale POC 1 approvato con Delibera di C.C. n. 56 del 01.08.2017 in vigore a seguito di pubblicazione sul BUR Emilia Romagna n. 263 del 04.10.2017 e Piano Operativo Comunale POC 1 – integrazione approvato con Delibera di C.C. n. 53 del 23.07.2018 in vigore a seguito di pubblicazione sul BUR Emilia Romagna n. 272 del 22.08.2018 che riporta le seguenti previsioni:

- L'area ricade negli interventi inseriti nella POC 1 "Ambito Emilia Ovest APC.E Santarcangelo" sottoposto alle condizioni e prescrizioni della Scheda 14 (proposta 60 Soc. Adriaauto srl) alle restanti N.T.A del piano e alle modalità attuative del PUA.

Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente e della pavimentazione del piazzale al fine di liberare l'area per gli interventi successivi.

L'edificio esistente, avente una superficie di mq. 4.578,00 (Sul esistente) verrà demolita per far posto a due nuovi edifici che complessivamente produrranno una Sul di mq. 3.354,97 inferiore a quella esistente e molto inferiore alla superficie utile prevista dalla scheda di POC (mq. 6.978).

I due nuovi edifici avranno le seguenti caratteristiche: un edificio avrà una superficie utile di mq. 1.924,79 destinato a media piccola struttura commerciale di tipo alimentare con una superficie di vendita di mq. 1.377,00, il secondo avrà una superficie utile di mq. 766,08 e sarà destinato a pubblico esercizio e/o mensa nel rispetto delle disposizioni contenute nella scheda del POC 1 che prevede un rapporto fra la "Sul" destinata ad usi commerciali e la "Sul" destinata a servizi/terziario indicativamente di 2/3 commercio e 1/3 terziario.

Il progetto prevede la realizzazione di un ampio parcheggio privato (dotato di 163 posti auto e posti per cicli e moto-cicli) con accesso diretto dalla via Emilia unicamente con entrata e uscita unidirezionali.

E' previsto anche un altro ingresso carrabile di servizio dalla retrostante via Nuvolari, delimitato con apposito cancello di chiusura, da utilizzare per operazioni di carico e scarico delle merci.

La restante superficie scoperta pertinenziale degli edifici verrà sistemata a verde privato con la piantumazione di alberature di diversa grandezza come previsto dal

Regolamento del verde del Comune di Santarcangelo di R.

La messa a dimora delle alberature interesserà anche le aiuole del parcheggio privato (1 ogni 4 posti auto). Lungo il fronte via Emilia è prevista la realizzazione di una fascia verde della profondità di ml. 20,00, così come prevista nella scheda POC, avente una superficie complessiva di mq. 3.131,00 da cedere quale standard pubblico.

All'interno di detta fascia verde e con percorso parallelo alla via Emilia sarà realizzata la pista ciclabile che andrà a congiungersi con i tratti la cui realizzazione è prevista negli ambiti adiacenti. Sul retro dei fabbricati, con accesso dalla via Nuvolari, sarà realizzato il parcheggio pubblico costituito da 61 posti auto per una superficie di mq. 777,90 oltre l'area di manovra di mq. 561,00 e quindi per una superficie complessiva di mq. 1.338,90.

Completano le opere di urbanizzazione il prolungamento della via Nuvolari quale accesso al parcheggio e all'ingresso carrabile di servizio, oltre ai marciapiedi a servizio dei posti auto e del nuovo tratto stradale.

I posti auto saranno intercalati da aiuole dove verranno messi a dimora n° 9 alberi di seconda grandezza (superficie aiuole mq. 97,30).

La realizzazione delle opere su menzionate produce una Superficie Permeabile di mq. 5.805,80 fra verde pubblico e privato e una Superficie Semi-permeabile di mq. 2.319 costituiti dai posti auto dei parcheggi maggiore della Superficie Permeabile esistente pari a mq. 3.987 e quindi producendo un effetto di gran lunga migliorativo rispetto al precedente (vedi Tav. 20 – Relazione fogne).

L'accesso alla via Emilia prevede la realizzazione di tratto di strada a senso unico con ingresso a uscita unidirezionale, che andrà ad interessare anche l'ambito adiacente di proprietà ITALPACK e quindi finalizzato a garantire l'accesso e l'uscita dalla via Emilia per i due insediamenti, che comporterà la tombinatura di un tratto del fosso stradale e da separazione dalla carreggiata della strada statale mediante la creazione di una aiuola larga ml. 1,00 circa delimitata da cordolo stradale.

Da detta nuova viabilità si attraversa la fascia di verde pubblico per accedere al parcheggio privato mediante un tratto di strada a doppio senso di marcia per una superficie di mq. 250.

Pertanto le superfici da cedere all'amministrazione comunale comprensive di standard urbanistici a nuova viabilità ammonta a mq. 6.609,00 (vedi Tav. 7)

- Area totale parcheggio mq. 2.529,00
- Area verde pubblico mq. 3.131,00
- Pista ciclabile mq. 699,00
- Viabilità accesso via Emilia mq. 250,00

Le opere su menzionate sono relative agli interventi di Urbanizzazione Primaria e saranno realizzate e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale. Oltre a dette opere saranno realizzate altre opere di Urbanizzazione che verranno scomutate dal

contributo di sostenibilità pari ad €. 280.174,00 previsto dalla scheda del POC 1.

Le stesse consistono nella realizzazione di un tratto di pista ciclabile da realizzarsi lungo la via A. Costa antistante l'insediamento di tipo produttivo di proprietà della ditta Bronzetti Guerrino s.n.c. (vedi Tav. 16) e di un tratto di fognatura bianca a partire da quella esistente in via Nuvolari attraversando la nuova viabilità e il parcheggio pubblico sul retro dell'insediamento fino a ricongiungersi con il tratto che prosegue in proprietà privata (proprietà Bronzetti).

Essendo detta proprietà privata soggetta a servitù di sottoservizi, è prevista anche la sostituzione del tratto di fogna bianca esistente con una nuova tubazione di diametro maggiore.

Le opere previste dal PUA saranno attuate in uno stralcio unico comprese le opere da scomputarsi dal contributo di sostenibilità tranne i lavori relativi all'esecuzione della così detta "strada di arrocco" che interesserà anche la proprietà limitrofa di ITALPACK per cui il metodo e i tempi della sua realizzazione verranno concordati in sede di convenzione.

Una volta approvato il PUA, si procederà a richiedere il Permesso di Costruire per la realizzazione di opere di Urbanizzazione e successivamente a richiedere il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio da destinarsi a pubblico esercizio.

Per quanto attiene la realizzazione della struttura commerciale di tipo alimentare si è provveduto a redigere tavole di progetto sufficientemente dettagliate al fine di poter procedere all'edificazione previo presentazione di SCIA.

La stessa avrà un'altezza massima di ml. 7,00 che scende a ml. 4,50 in prossimità delle pensiline e della tettoia sul retro.

La struttura portante prefabbricata in C.A.V. sarà tamponata esternamente come segue:

- sul retro e fianco sinistro con pannello in C.A.V. a taglio termico tinteggiato e la superficie esterna con pittura opaca "color giallo-ocra",
- il fronte e fianco destro con lo stesso tipo di pannello di cui sopra a sua volta rivestito con isolante termico a cappotto con finitura superiore faccia a vista, costituito da pannello isolante accoppiato con listelli di mattone in cotto stuccato e fugato per tutta la sua superficie,
- la zona dedicata all'ingresso del pubblico e parte della chiusura del fianco sinistro è costituita da vetrata continua in cui sono inserite le porte d'ingresso e una delle uscite di sicurezza per un'altezza di ml. 4,00 fino alla quota della pensilina,
- sul fronte via Emilia e sul fianco destro, relativamente alla parte superiore alla pensilina in aggetto, sarà applicato al pannello in C.A.V. di tamponamento un rivestimento costituito da pannelli in alluminio verniciato colore blu.
- anche le pensiline metalliche a sbalzo e la tettoia metallica sul retro saranno rivestite all'intradosso e lungo il fascione frontale con gli stessi pannelli di cui sopra,

- a coronamento di tutti i tamponamenti esterni ed a protezione degli stessi, e quindi su tutto il perimetro esterno dell'edificio verrà posizionato un cappellotto in lamiera zincata preverniciata di colore grigio.

- i serramenti delle aperture esterne, nonché i profili delle vetrate saranno realizzati in alluminio verniciato di colore grigio.

Santarcangelo di R., li _____

I Tecnici

