



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

Sindaco

Alice Parma

Assessore pianificazione urbanistica

Filippo Sacchetti

Segretario Generale

Dott. Luca Uguccioni

Dirigente

Dott. Luca Uguccioni

Responsabile di P.O. del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Arch. Silvia Battistini

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Funzionari del Servizio Attuazione Urbanistica, SIT

Giugno 2022

ELABORATO N. 9	ACCORDO sottoscritto art. 18 L.R. 20/2000
VARIANTE SPECIFICA AL POC 1 AMBITO AN.C.16 DENOMINATO "EX-CORDERIE"	

Adozione	del. C.C. n. 76	del 30 / 11 / 2021
Approvazione	del. C.C. n. ____	del ____ / ____ / ____



Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio

ACCORDO EX ART. 18, L.R. EMILIA ROMAGNA N. 20/2000
DESTINATO AD ACCEDERE AL P.U.A. IN VARIANTE AL P.O.C.
relativo all'Ambito AN.C.16

tra:

- il **COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA** rappresentato dal Dott. _____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di Dirigente del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) (cod. fisc. P.IVA 01219190400) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, in Piazza Ganganelli n. 1, a quanto appresso autorizzato ai sensi dell'art. 107 comma 3 del D.LGS 267/2000, in forza di conferimento di incarico del _____ Atto n. _____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale,

(d'ora in poi anche, per brevità: "*il Comune*")

e

- **ARCA S.p.a.** in persona del legale rappresentante sig. Giovanni Baldacci, con sede in Cesena, Piazzale Caduti del Lavoro 244;

- **BEZI Antonella**, nata a Santarcangelo di Romagna (Rn) il 20.12.1960 e residente a Santarcangelo di Romagna, via IX febbraio 7;

- **BARONI Roberto**, nato a Torriana (Rn) il 21.11.1953 (residente a Santarcangelo di Romagna, vicolo Amaduzzi 7;

- **IMMOBILIARE LA CORDERIA DI BARONI ROBERTO & C. S.n.c.**, in persona del legale rappresentante sig. Roberto Baroni, con sede in Santarcangelo di Romagna (Rn), via Santarcangelo Bellaria 411;

- **CIC s.n.c.**, in persona del legale rappresentante arch. Mauro Ioli, con sede in Santarcangelo di Romagna (Rn), via Ugo Braschi 67;

(d'ora in poi: "*i Privati*")

Premesso che:

1. I Privati sono proprietari degli immobili posti in Santarcangelo di Romagna, catastalmente identificati al Fg. 20, Part. 710, 2090, 47, 48, 912, 913, 921, 49, 988, 987, 794, 2620, 795, 55, 86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954, per una superficie catastale complessiva di mq 52.762.

2. Tali proprietà, è stato verificato dagli atti, risultano:

- quanto ad ARCA, foglio 20 particelle 710, 2090, 47, 48, 912 e 913, per una dimensione complessiva pari a mq. 11.024;

Bez Antonella
ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESENA (FC)
Partita IVA 00138870407

1 *Mauro Ioli*

IMMOBILIARE LA CORDERIA S.n.c.

- quanto a BEZI Antonella, foglio 20 particelle 988, 987 e 794 per una dimensione complessiva pari a mq. 1.984;
- quanto a BARONI Roberto ed IMMOBILIARE LA CORDERIA DI BARONI ROBERTO & C. s.n.c. , foglio 20 particelle 795, 55, 2620 parte, per una dimensione complessiva pari a mq. 2.826;
- quanto a CIC s.n.c. foglio 20 particelle 86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954 , per una dimensione complessiva pari a mq. 30.189;
- quanto a TEODORANI Renato, foglio 20 particelle 921, 49, 2620 parte, per una dimensione complessiva pari a mq. 6.739;

3. Gli immobili suddetti sono classificati dal PSC approvato con delibera C.C. n. 22 del 21.7.2010 come AN.C, *"Ambiti per nuovi insediamenti definiti dal PSC secondo i criteri della perequazione"*, e precisamente come *"AN.C.16, Ex Corderie"*, oggetto di apposita Scheda di PSC, che ne demanda al POC la successiva attuazione, anche per sub-comparti stralcio;
4. In relazione a detto Ambito, in fase di formazione di POC gli Attuatori (ovvero i loro danti causa) hanno presentato due distinte proposte: la n. 55 (presentata dai sig.ri Antoniaci, Amati, Baroni, Canducci, Lombardi e Teodorani) e la n. 34 (sig. Quinto Ioli), entrambe recepite nel "POC 1", approvato con delibera n. 56 del 01.08.2017;
5. Più precisamente, in accoglimento di dette proposte l'Ambito AN.C.16 ha formato oggetto di un'apposita Scheda (6-6bis), denominata *"Ambito AN.C.16 (a, b), COLL.C (b) – scheda 6bis-Santarcangelo di Romagna – via Togliatti, via Piave, viale della Resistenza (Ex corderie)"*, venendo articolato nei sub-ambiti A e B, e precisamente:

Proprietà	Mappali	Classificazione
ARCA	710, 2090, 47, 48, 912, 913	Sub-ambito A
BEZI	988, 987, 794	"
BARONI Roberto, BARONI Sergio e IMMOBILIARE CORDERIA S.N.C.	795, 55, 2620 parte	"
TEODORANI	921, 49, 2620 parte	"
CIC s.n.c.	86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954 ,	Sub-ambito B

Nel subambito B il PSC e il RUE vigenti prevedono la collocazione di aree per attrezzature collettive di livello urbano, COLL.C;

6. In allegato al "POC 1", all'interno dell'"Elaborato n. 9" sono stati quindi approvati gli schemi di accordi urbanistici dei due sub-ambiti, distinti per proposte (la n. 34 e la n. 55) e per schede (la n. 6 e la n. 6 bis);
7. Con comunicazioni prot. n. 33653 del 9.11.2017 e n. 9842 del 28.3.2018 il Comune ha quindi sollecitato i Privati alla stipula di detti accordi, dapprima entro il 2.4.2018, e quindi entro il 2.4.2019, per effetto della proroga del precedente termine disposta con determina dirigenziale n. 24 del 16.3.2018;
8. Per quanto concerne il sub-ambito A, con separate comunicazioni (prot. n. 25624 del 21.8.2018 a firma del sig. Teodorani, e prot. n. 29961 del 5.10.2018 a firma del legale rappresentante di ARCA S.p.a.) i Privati hanno evidenziato la necessità di ridefinire la scheda di POC, concordando sulla necessità di prevedere tre sub-ambiti, in luogo dei due ivi previsti, data l'impossibilità di pervenire alla presentazione di un P.U.A. elaborato concordemente e congiuntamente da parte di tutti i proprietari di detto sub-ambito;
9. Sono quindi intercorsi incontri tra gli Attuatori stessi e tra gli Attuatori e il Comune, a seguito dei quali è emerso che per poter procedere con la presentazione di PUA per un sub-ambito differente da quello approvato nel POC 1 vigente, occorra intervenire in variante al POC, cui il presente accordo è destinato ad accedere;

CONSIDERATO CHE:

10. il presente accordo mira a unificare e modificare i precedenti accordi urbanistici allegati al POC 1, Elaborato 9, frutto della concertazione che ha fatto seguito alle apposite proposte di inserimento corrispondenti ai numeri 34 e 55, formulate dai Privati a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico approvato con delibera G.C. n. 55 del 29.12.2014, per l'attivazione del concorso pubblico ex art. 30, c. 10, L.R. n. 20/2000, disposto con delibera C.C. n. 46 del 27.11.2014.

A norma del citato art. 30, occorre infatti che alla citata procedura concorsuale faccia seguito la stipula degli accordi urbanistici ex art. 18, L.R. n. 20/2000, con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

11. corrisponde inoltre all'interesse pubblico la celere attuazione dell'ambito AN.C.16, in quanto particolarmente strategico per la città. L'intervento è infatti in grado di perseguire l'obiettivo di riqualificare e completare un'area a immediato ridosso del centro, creare un collegamento diretto attraverso il verde con il polo sportivo, rafforzare la dotazione di servizi commerciali nella città, consolidare la presenza di un parcheggio immediatamente vicino al centro. L'intervento complessivo costituisce inoltre la ricucitura urbana fra due parti del capoluogo: il polo sportivo e i margini del centro storico, oltre a concorrere alla realizzazione di ampi spazi pubblici costituiti dal parco urbano (interesse archeologico) e i parcheggi a servizio del centro, che sono collocati su via Piave. Infine, esso prevede la cessione di parte dell'area verde incidente sulla proprietà CIC s.n.c. e delle aree su

B. A.

ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESENA (FC)
Partita IVA 00138870407

3

Or

h

IMMOBILIARE LA COSENTIA S.N.C.

cui sono collocati i parcheggi, fra cui la porzione già in uso di circa mq 4.500, di proprietà di ARCA s.p.a. e delle fasce relative ai percorsi ciclopeditoni e viari;

- 12.** tali obiettivi rischiano di essere frustrati per via delle problematiche che hanno sinora impedito di pervenire alla sottoscrizione degli accordi e alla presentazione dei P.U.A. per l'attuazione dei due sub-ambiti, e che potrebbero portare alla decadenza della scheda di POC 6-6bis, derivanti da un lato dalla difficoltà di individuare all'interno dell'ambito l'area di sedime più idonea ad ospitare la strada di collegamento tra via della Resistenza e via Piave, e per altro verso dalle diverse esigenze e tempistiche con cui gli interessati procederanno agli interventi previsti all'interno dell'ambito;
- in questa prospettiva si è quindi ritenuto opportuno ridefinire le schede 6-6bis di POC 1, sostituendole con le nuove previsioni di cui al presente accordo;

DATO ATTO CHE:

- pur essendo stata abrogata la L.R. n. 20/2000 per effetto dell'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017, fino al 1 gennaio 2021 è consentita l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente (nello specifico: al POC) e di Piani urbanistici attuativi (vedasi art. 3, c. 4, lettere a e c). In vista dell'elaborazione e approvazione di tali strumenti il Comune può inoltre, secondo la disciplina previgente, sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, come peraltro indicato nella circolare esplicativa della Regione E.R. PG/2018/0179478 del 14/03/2018 (vedasi ultimo paragrafo del punto IV);
- la stessa Legge richiede peraltro che si pervenga alla conseguente stipula della relativa convenzione entro il termine perentorio del 01/01/2023, a pena di perdita di efficacia delle disposizioni di cui al PUA (nella fattispecie: in variante al POC) e dello stesso POC approvati;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

Capo I – Disposizioni generali

Articolo 1 – Contenuti in premessa e allegati.

1. Le premesse e gli atti richiamati costituiscono parte integrante del presente accordo e si devono intendere in questo integralmente riportati. Qualsiasi modifica deve essere concordata tra le Parti.
2. Costituiscono altresì parte integrante del presente accordo gli allegati quivi richiamati, in particolare:
 - Scheda d'ambito AN.C.16 (**Allegato I**);
 - Relazione sul calcolo delle superfici di impermeabilizzazione (**Allegato II**)

Articolo 2 – Validità ed efficacia dell'accordo.

1. Il presente accordo è destinato a predeterminare i contenuti della futura scheda di POC inerente l'Ambito AN.C.16, in particolare alla variante al P.O.C. con valore di PUA presentato dai Proprietari del Sub-ambito A, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, L.R. n. 20/2000.
Pertanto, la relativa efficacia è subordinata alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione della variante al P.O.C. con valore di PUA cui accede, e della conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
Detta efficacia cesserà con l'esatto adempimento delle obbligazioni tra le Parti.
2. In particolare, l'accordo è sottoscritto dai Privati proprietari delle aree ricomprese nei sub-ambiti A e C; mentre la presentazione del PUA (d'ora in avanti indicato anche, per brevità, "*primo PUA*") avviene da parte dei soli Proprietari del sub-ambito A (ossia da parte di ARCA S.p.a., Bezi Antonella, Baroni Roberto e IMMOBILIARE LA CORDERIA di Baroni Rberto & c. S.n.c.).
3. L'attuazione dei sub-ambiti B e C da parte dei relativi Proprietari avverrà pertanto separatamente, ma sempre nel rispetto del presente accordo e dell'apposita scheda di POC, come modificata per effetto della suddetta variante.
4. In caso di non recepimento dei contenuti dell'accordo nella variante al POC, nessun indennizzo sarà dovuto agli Attuatori a qualsiasi titolo, né a titolo di risarcimento né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute dagli Attuatori stessi.
5. Per quanto concerne la disciplina delle modifiche, si rinvia al successivo articolo 12.

Articolo 3 – Oggetto e finalità dell'accordo.

1. Il presente accordo modifica e unifica i precedenti accordi urbanistici di cui in premessa, allegati al POC 1, "Elaborato 9", già oggetto di apposita proposta di inserimento nn. 34 e 55.
2. La variante al POC comporta:
 - la suddivisione in tre sub-ambiti dell'ambito AN.C.16, secondo quanto indicato al successivo articolo 4, con individuazione delle relative modalità attuative, secondo quanto indicato al successivo articolo 6;
 - la sostituzione della Scheda 6-6bis di cui al "POC 1", con la nuova Scheda d'ambito allegata al presente accordo, (**Allegato I – "Scheda Ambito AN.C.16"**), recante gli obiettivi di qualità del PSC e del POC, i parametri urbanistici-edilizi e usi di cui al successivo articolo 5, i vincoli e le prescrizioni di sostenibilità, e infine gli obblighi a carico degli Attuatori previsti nel presente accordo, relativamente alle aree da cedere e/o gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico da realizzare e/o al contributo economico per la sostenibilità dell'intervento ex art. 55 N.T.A. del PSC, aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e agli standard di Legge.
3. La Scheda d'ambito individua inoltre in via definitiva il tracciato della strada interna all'ambito, che collega via della Resistenza con via Piave.

B.A.

ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESTNA (FC)
Partita IVA 00138870407

5

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

IMMOBILIARE LA CORDERIA S.N.C.

4. Forma infine parte integrante del presente accordo la "Relazione sul calcolo delle superfici di impermeabilizzazione" (**Allegato II**).

Articolo 4 – Suddivisione in sub-ambiti.

1. L'ambito AN.C.16 verrà suddiviso in tre sub-ambiti, in luogo dei due precedenti, così individuati:

SUBAMBITO	SOGGETTI ATTUATORI	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
sub-ambito A	ARCA – Bezi Baroni Immobiliare Corderia s.n.c.	Foglio n. 20 Mapp. 47, 48, 55, 710, 794, 795, 912, 913, 987, 988, 2090
sub-ambito B	Teodorani Baroni	Foglio n. 20 Mapp. 49, 921, 2620
sub-ambito C	CICS.n.c.	Foglio nr. 20 Mapp. 86, 416, 428, 429, 431, 879, 926, 927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 954

Articolo 5– Parametri urbanistici-edilizi e usi.

1. La Superficie territoriale complessiva, da Scheda d'ambito di P.S.C., è pari a 52.612 mq., di cui:
- sub-ambito A: 15.484 mq.
 - sub-ambito B: 6.939mq
 - sub-ambito C: 30.189 mq di cui mq. 12.000 quale COLL C
2. La superficie utile (SU) complessiva è pari a 12.739 mq di cui:
- sub-ambito A: 4.060,50 mq
 - sub-ambito B: 2.638,50 mq
 - sub-ambito C: 6.040,00 mq
3. L'altezza massima – Hmax è pari a 3 piani. Sono fatte salve maggiori altezze per gli edifici esistenti e per il sub-ambito C, in relazione al quale potrà essere ammessa un'altezza fino 4 piani, a condizione che sia garantita la visuale libera in direzione del centro storico.

4. I carichi insediativi massimi ammissibili sono stabiliti dal POC, secondo il precedente punto 2.
5. Le dotazioni territoriali dovranno rispettare i parametri indicati nelle norme di RUE.
6. Per quanto concerne gli usi, si stabilisce quanto segue:
- sono ammessi i seguenti usi: funzioni residenziali, terziarie, commerciali, direzionali ricettive ed usi urbani compatibili;
 - relativamente agli usi commerciali è ammessa una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio-piccola. Le attività commerciali non alimentari possono essere realizzate in conformità alle previsioni del RUE. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale; sono ammesse le funzioni b5 (esercizi commerciali di vicinato)
 - le funzioni commerciali sono subordinate al rispetto delle prescrizioni di cui alla D.C.R. n. 1253/99 *"Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali insede fissa n. 14/99, con le integrazioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 653/02 punto 1.4 come modificato dalla DAL progr. 35/2015 oggetto n° 1003 su postadella D.G.R. n. 943/2015"*;
 - all'interno dello stesso edificio, le strutture commerciali non potranno comunque superare complessivamente mq 2.500 di SV, ai sensi delle norme di cui alla citata D.C.R.
7. Più nel dettaglio, la disciplina degli usi all'interno dei singoli sub-ambiti è la seguente:
- 1) sub-ambito A:
- Funzioni:residenziali, terziarie e direzionali,commerciali comprensivi di:
- una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio-piccola,
 - attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi.
- 2) sub-ambito B:
- Funzioni:residenziali, terziarie e direzionali, commerciali comprensivi di:
- esercizi di vicinato
- 3) sub-ambito C:
- Funzioni:residenziali, terziari e direzionali, turistico-ricettive.

Articolo 6 – Modalità di attuazione.

1. La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà come segue:
- 1) sub-ambito A: con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata;
- 2) sub-ambito B: con Permesso di Costruire (PdC) Convenzionato;
- 3) sub-ambito C: con Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata.
2. I contenuti del presente accordo dovranno essere recepiti nelle convenzioni destinate ad accedere ai PUA e al PdC.
3. Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi è subordinato all'assolvimento degli obblighi previsti nel presente accordo nonché in convenzione.

Bes Antinelli

ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESENA (FC)
Partita IVA 00138870407

7

Q

INGEGNERIA LA CORDELLA S.R.L.

4. Il progetto delle opere pubbliche quale contributo per la sostenibilità degli interventi, oggetto delle proposte presentate dagli Attuatori, come individuate nel successivo articolo 8 (realizzazione della strada interna al comparto che collega via della Resistenza con via Piave e sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza attraverso la realizzazione della rotonda come da apposito elaborato grafico allegato al PUA) da realizzare e cedere al Comune, potrà essere autorizzato anticipatamente con permesso di costruire autonomo rispetto ai titoli abilitativi per la realizzazione delle parti private.

Articolo 7 – Ulteriori impegni delle Parti.

1. I Privati, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano e si impegnano irrevocabilmente, oltre a quanto indicato nel presente accordo:

- a sottoscrivere in via definitiva il presente accordo entro la definitiva approvazione della variante al POC di cui all'articolo 2, comma 1;
- a condividere senza riserve gli "obiettivi" del Comune come riportati in premessa;
- a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di trasferimento;
- a eseguire, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico, tutti gli studi necessari richiesti dagli Enti per i nulla osta al PUA/PdIC (studi geologici, sismici, ambientali, archeologici, sostenibilità, viabilità ecc.);
- a richiedere e ottenere tutte le autorizzazioni dal Comune e dagli altri aventi titolo (Arpa, HERA, Nip, Soprintendenza, Provincia, etc.);
- a versare i contributi di sostenibilità, le monetizzazioni, gli oneri secondo le modalità previste dal presente accordo, dal POC e dalle convenzioni di PUA/PdIC.

2. Il Comune si impegna:

- a rispondere puntualmente ad eventuali osservazioni che potranno intervenire in fase di iter del procedimento;
- ad accelerare per quanto possibile l'approvazione della variante al POC con valore di PUA;
- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza di servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni e il PdIC tenendo conto, comunque, della necessità di acquisire tutti i pareri e le autorizzazioni che possono incidere sul tempo di conclusione del procedimento amministrativo;
- ad eseguire le eventuali procedure d'esproprio ove necessario.

Capo II – Disposizioni specifiche per l'attuazione dei sub-ambiti.

Articolo 8 – Impegni inerenti il sub-ambito A.

1. A fronte del riconoscimento della capacità edificatoria di cui all'articolo 5 che precede, gli Attuatori si impegnano a corrispondere al Comune il contributo di sostenibilità di cui all'art. 55 del PSC di valore pari a € 624.910,95 (euro 153,90/mq SU).

Detto obbligo verrà assolto integralmente mediante la realizzazione delle seguenti opere pubbliche, fino alla concorrenza ad esaurimento del suddetto complessivo importo del contributo pari ad euro 624.910,95:

- a) la realizzazione della strada interna all'ambito, che collega via della Resistenza con via Piave;
- b) la sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza attraverso la realizzazione della rotonda;
- c) la sistemazione dell'area verde (COLL C – attualmente di proprietà di CIC s.n.c.) a parco.

Il quadro economico, comprensivo del computo metrico, delle suddette opere verrà allegato alla documentazione del PUA a farne parte integrante e sarà di ammontare non inferiore all'importo sopra quantificato a titolo di contributo di sostenibilità.

2. Gli Attuatori si impegnano inoltre a realizzare le ulteriori opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio, in quanto esclusi dal contributo di sostenibilità.

Riguardo agli standard, le Parti concordano inoltre che il parcheggio attrezzato posto su via Piave costituisce area di standard.

Su parte del parcheggio pubblico di via Piave sarà inoltre ammesso inserire il parcheggio pertinenziale, purché lo stesso parcheggio pubblico risponda ai requisiti dimensionali minimi richiesti dalle Nta del Rue. In sede di convenzione verranno in ogni caso disciplinate le modalità di utilizzazione, regolamentazione e gestione del parcheggio attrezzato su via Piave.

3. Poiché non è possibile reperire lo standard di verde pubblico del subcomparto A all'interno del subcomparto stesso, gli Attuatori potranno reperire il medesimo all'interno del subcomparto C o in alternativa monetizzare la relativa quota. In sede di monetizzazione si procederà a considerare il valore dei parcheggi realizzati in significativo esubero rispetto agli standard che farebbero loro carico in relazione al rapporto superficie/standard.
4. La convenzione accessiva al P.U.A. per l'attuazione del sub-ambito disciplinerà le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettere a), b) e c) che precede, nonché per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

5. Gli Attuatori si impegnano a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune, per il rispetto e l'assolvimento degli obblighi di cui al comma 1 che precede, di importo pari al contributo di sostenibilità, quantificato in € 624.910,95 e verrà prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione del presente accordo in via definitiva;

Bez Austrell

AREA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESENA (FC)
Partita IVA 00138870407

9

(Signature)

(Signature)

(Signature)
IMBELLIRE LA CORDERIA S.n.c.

- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione della Convenzione di P.U.A. inerente il sub-ambito A.

Le fideiussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc., saranno indefinite in sede di Convenzione di P.U.A. inerente il sub-ambito A.

La garanzia finanziaria sarà svincolata, anche per parti, su richiesta degli Attuatori dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuto assolvimento degli obblighi da parte del Privato.

6. Gli impegni di cui al presente articolo si intendono assunti dagli Attuatori per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 9– Impegni inerenti l'attuazione del sub-ambito C.

1. A fronte del riconoscimento della capacità edificatoria di cui all'articolo 5 che precede, l'Attuatore si impegna a corrispondere al Comune il contributo di sostenibilità di cui all'art. 55 del PSC di valore pari a 766.476 (euro 126,90/mq SU).

Detto obbligo verrà assolto mediante la cessione gratuita di un'area di circa 12.000 mq, da destinare a parco urbano e a superficie di sedime della nuova strada di collegamento tra via Resistenza e Via Piave e della nuova rotonda su via della Resistenza, entrambe (strada e rotonda) da realizzarsi con onere a carico degli Attuatori del subambito A.

2. Detta cessione avverrà, per stralci e non in blocco, con le seguenti tempistiche e modalità:
 - a) la cessione delle aree per strada e rotonda, in ragione della circostanza che gli altri attuatori dovranno eseguirvi le relative opere (vedi quanto sopra indicato), verrà stipulata, previo frazionamento, contemporaneamente alla stipula in via definitiva del presente accordo ovvero entro i successivi 10 giorni lavorativi;
 - b) la cessione dell'ulteriore porzione da destinare a parco urbano avverrà successivamente, in fase di attuazione del sub comparto di proprietà C.I.C. snc, e precisamente in sede di convenzione urbanistica.
3. L'Attuatore si impegna inoltre a realizzare le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio, in quanto esclusi dal contributo di sostenibilità.
4. La convenzione accessiva al P.U.A. previsto per l'attuazione del sub-ambito disciplinerà le modalità e i tempi per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione a scomputo. In particolare si stabilisce sin d'ora che:
 - a) qualora eventuali reperti archeologici nel sottosuolo condizionassero la superficie fondiaria sulla quale intervenire con le edificazioni da parte di C.I.C., la stessa fondiaria verrà adattata alle condizioni del sottosuolo e non subirà ridimensionamenti rispetto agli accordi presi. In questo caso la superficie del parco urbano sarà conformata alle aree edificabili, pur mantenendo la quantità complessiva delle aree da cedere pari a mq.12.000.

b) i fabbricati potranno avere altezza massima fino a quattro piani, a condizione che sia salvaguardato il cono di visuale libera del centro storico. Questa altezza è combinata alla necessità di reperire ampie superfici di permeabilità dei suoli nel contesto di cui si tratta: la possibilità di sviluppo in altezza e limitatamente ad alcuni lotti del sub comparto C.I.C. potrebbe liberare superfici dedicate alla prescritta permeabilità;

c) quanto alle superfici di impermeabilizzazione, vale quanto concordato tra le Parti nella Relazione allegata *sub II*.

5. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione di cui al punto precedente, l'Attuatore si impegna a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune, per il rispetto e l'assolvimento degli obblighi inerenti la residua cessione di aree.

Le fideiussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc., saranno definite in sede di Convenzione di P.U.A. inerente il sub-ambito C.

6. La garanzia fideiussoria sarà svincolata, anche per parti, su richiesta dell'Attuatore dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuto assolvimento degli obblighi da parte del Privato.

7. Gli impegni di cui al presente articolo si intendono assunti dall'Attuatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Capo III – Disposizioni finali.

Articolo 10 – Inadempienze della Parte privata, sanzioni, conseguenze.

1. Qualora gli Attuatori non rispettino, anche solo parzialmente, quanto contenuto nel presente accordo, il Comune si riserva la facoltà di ripianificare il sub-ambito al cui interno si trovano i beni di proprietà del/dei Privato/i inadempiente/i per ciò che riguarda le destinazioni d'uso, categorie e modalità d'intervento nonché le potenzialità edificatorie, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della variazione urbanistica concordata.

2. In ogni caso, è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà del Comune di incamerare le cauzioni presentate dalla Parte privata inadempiente ai fini dell'esecuzione degli obblighi previsti.

3. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa degli Attuatori, il Comune si riserva di assumere, nei confronti dei medesimi Attuatori inadempienti, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

4. Il Comune si riserva la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

Articolo 11 – Flessibilità dell'accordo pubblico-privato.

B.D.

ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47022 CESENA (FC)
Partita IVA 00138870407

11






IMMAGINE A CORONA S.R.L.

1. Il Comune si riserva, anche successivamente alla stipula dell'accordo in via definitiva, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante interesse pubblico connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.
2. Con deliberazione della Giunta comunale, previo parere favorevole dell'ufficio servizi urbanistici, possono essere apportate:
 - modifiche che intervengono sullo schema di assetto generale indicativo contenuto nella scheda nel rispetto dei vincoli sussistenti sulle aree, della quantificazione delle dotazioni territoriali, che non potranno essere diminuite, e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla Scheda;
 - modifiche nella composizione delle opere/contributo economico, di cui si compone il contributo di sostenibilità, che dovrà rimanere complessivamente di pari importo.

Articolo 12- Adempimenti fiscali.

1. Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

Articolo 13- Spese.

1. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo sono a carico degli Attuatori, che si impegnano a trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune. Alla C.I.C. snc non competerà alcuna di queste spese e tasse.
2. Sono a carico degli Attuatori ovvero dei loro aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al comune e gli eventuali asservimenti delle opere ad uso pubblico. Alla C.I.C. snc non competerà alcuna di queste spese e oneri, sia notarili sia tecnici.

Articolo 14- Foro competente.

1. Per tutte le controversie relative al presente accordo sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna.

Articolo 15- Richiami normativi.

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18, L.R. n 20/2000, e le disposizioni contenute nei commi 2 ss. dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e di contratti.

Comune di Santarcangelo di Romagna, Palazzo municipale, 29 marzo 2019

ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESENA (FC)
Partita IVA 00138870407

per **ARCA S.p.a.**

per **BEZI Antonella**

per **BARONI Roberto**

per **IMMOBILIARE LA CORDERIA DI BARONI ROBERTO & C. S.n.c.**

per **CIC s.n.c.**

Mano di

Baroni Roberto

Bez Antonella

Baroni Roberto

- Proposta 55 – ARCA, Bezi Antonella, Baroni Roberto, IMMOBILARE LA CORDERIA
DI BARONI ROBERTO & C. S.n.c. (sub-ambito A)
Teodorani Renato (sub-ambito B)
Proposta 34 – Società CIC snc (sub-ambito C)

SCHEDA AMBITO AN.C.16

(in caso di discordanza fra i contenuti della presente scheda e quelli dell'accordo urbanistico sottoscritti in data 29.3.2019, prevalgono i contenuti dell'accordo)

AN.C.16 (a, b), COLL.C (b) – scheda 6bis – SANTARCANGELO DI ROMAGNA via Togliatti, via Piave, viale della Resistenza (ex corderie)

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

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

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

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

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

L'ambito è particolarmente strategico per la città. L'intervento deve perseguire l'obiettivo di riqualificare e completare un'area a immediato ridosso del centro, creare un collegamento diretto attraverso il verde con il polo sportivo, rafforzare la dotazione di servizi commerciali nella città, consolidare la presenza di un parcheggio immediatamente vicino al centro. L'ambito viene attivato con la possibilità di attuazione per sub-ambiti come indicati nel Masterplan. Consistente parte dell'area identificata con COLL.C viene ceduta a verde e viabilità per una superficie pari a circa mq. 12.000,00. L'area attorno è edificata con usi prevalentemente residenziali.

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

DATI DI RIFERIMENTO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(sub-ambito A)

Foglio nr. 20

47, 48, 55, 710, 794, 795, 912, 913, 982, 987,
988, 2090

(sub-ambito B)

Foglio nr. 20

49, 921, 2620

(sub-ambito C)

Foglio nr. 20

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

SUPERFICIE TERRITORIALE

ST complessiva catastale

52.612 mq.

Superficie territoriale (ST) sub-ambito A

15.484 mq.

Superficie territoriale (ST) sub-ambito B

6.939 mq.

Superficie territoriale (ST) sub-ambito C

30.189 mq.



Bezi Antonella

ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 SESENA (FC)
Partita IVA 00138870407

Teodorani Renato

IMMOBILARE LA CORDERIA S.n.c.

Superficie utile (SU) sub-ambito A	4.060,50 mq
Superficie utile (SU) sub-ambito B	2.638,50 mq.
Superficie utile (SU) sub-ambito C	6.040,00 mq

Hmax 3 piani – 4 piani per il sub-ambito C nel rispetto del cono di visuale libera del centro storico (sono fatte salve maggiori altezze per gli edifici esistenti)

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC

Superficie utile (SU) 12.739 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni residenziali, terziari, commerciali, pubblici esercizi, direzionali ricettive ed usi urbani compatibili. Relativamente agli usi commerciali è ammessa una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensione medio-piccola. Le attività commerciali non alimentari possono essere realizzate in conformità alle previsioni del RUE. Non può essere realizzata una struttura che costituisca una galleria commerciale; sono ammesse le funzioni b5 (esercizi commerciali di vicinato)

Sub-ambito A

Funzioni residenziali, terziarie e direzionali, commerciali comprensivi di:

- una struttura di vendita del settore alimentare o misto di dimensioni medio-piccola;
- attività commerciali di vicinato;
- pubblici esercizi.

Sub-ambito B

Residenziali, terziarie e direzionali, commerciali comprensivi di:

- esercizi di vicinato

Sub-ambito C

Funzioni residenziali, terziarie e direzionali, turistico-ricettive

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

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

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

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

Il progetto tende alla realizzazione di ampi spazi pubblici costituiti dal parco urbano (interesse archeologico) ed i parcheggi a servizio del centro, che sono collocati su via Piave. La potenzialità edificatoria dovrà possibilmente essere espressa con collegamenti al parco e agli spazi pubblici.

L'eventuale parte con funzioni ricettive dovrà essere collocata su via della Resistenza. Viene inoltre rifunzionalizzata la porzione comprendente i fabbricati esistenti.

L'intervento prevede la cessione di buona parte dell'area verde incidente sul sub-ambito C 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 ciclopeditoni 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 rotatoria.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Sub-ambito A

A fronte del riconoscimento della capacità edificatoria gli Attuatori si impegnano a corrispondere al Comune il contributo di sostenibilità del valore pari ad euro 624.910,95 (euro 153,90/mq SU).

Detto obbligo verrà assolto integralmente mediante la realizzazione delle seguenti opere pubbliche, fino alla concorrenza ad esaurimento del suddetto complessivo importo del contributo pari ad euro 624.910,95:

- 1) Realizzazione della strada interna all'ambito che collega via della Resistenza con via Piave.
- 2) Sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza attraverso la realizzazione della rotonda.
- 3) Sistemazione dell'area verde (Coll. C) a parco.

Sub-ambito B

- 1) Contributo economico per attrezzare il parco con valenza archeologica, opere viarie e opere connesse al centro del valore pari ad euro 406.065,15 (euro 153,90/mq SU)

Sub-ambito C

A fronte del riconoscimento della capacità edificatoria gli Attuatori si impegnano a corrispondere al Comune il contributo di sostenibilità del valore pari ad euro 766.476,00 (euro 126,90/mq. SU)

- 1) Cessione gratuita dell'area di circa 12.000 mq da destinare a parco urbano e a superficie di sedime della nuova strada di collegamento tra via della Resistenza e via Piave, della nuova rotonda su via della Resistenza, da realizzarsi con onere a carico degli Attuatori del sub-ambito A.

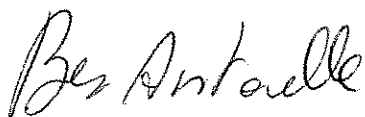
Per tutti gli ambiti A, B e C le opere di urbanizzazione e gli standard di parcheggio sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità.

NORMATIVA ATTUATIVA

- 1) sub-ambito A: con Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa privata anche suddiviso per sub-ambiti coincidenti con gli assetti proprietari
- 2) sub-ambito B: con Permesso di Costruire (PdiC) Convenzionato;
- 3) sub-ambito C: con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata

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

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



ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESENA (FC)
Partita IVA 00138870407



RICONFERMA LA ARCA S.p.A.



Gli Attuatori del sub-ambito A si impegnano a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al contributo di sostenibilità quantificato in €. 624.910,95 e verrà prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione in via definitiva dell'accordo ex art. 18;
- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione della Convenzione di PUA.

Le fideiussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc., saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA inerente il sub-ambito A.

L'Attuatore del sub-ambito B si impegna a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di importo pari al contributo di sostenibilità quantificato in €. 406.065,15 e verrà prodotta con le seguenti tempistiche e modalità:

- quota del 20% dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione in via definitiva dell'accordo ex art. 18;
- la restante quota/parte dell'importo totale dovrà essere prodotta al momento della sottoscrizione della Convenzione di PdiC.

Le fideiussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc., saranno invece definite in sede di Convenzione di PdC inerente il sub-ambito B.

Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione del PUA riguardante il Sub ambito C, l'Attuatore dello stesso sub-ambito C si impegna a costituire idonea fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune, per il rispetto e l'assolvimento degli obblighi inerenti il contributo di sostenibilità quantificato in € 766.476,00. Si impegna inoltre a cedere gratuitamente le aree di sedime della strada e rotonda al momento della sottoscrizione dell'accordo ex art. 18, quale primo stralcio della cessione di area di complessivi mq 12000. L'Attuatore del sub-ambito C, onerato della predetta cessione delle aree su cui verranno realizzate le opere di allestimento del verde pubblico, di realizzazione della strada, di realizzazione della rotonda e delle opere connesse al centro, esibisce atto unilaterale d'obbligo, ritualmente trascritto, concernente l'impegno alla cessione delle dette aree, soggetto alla condizione risolutiva della mancata approvazione del PUA. Le fideiussioni per le opere di urbanizzazione, standard di legge, ecc., saranno invece definite in sede di Convenzione di PUA inerente il sub-ambito C.

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

La presenza di un'area archeologica (art. 30, c.11 del PSC e art. 5.5 del PTCP) e l'appartenenza dell'ambito alle aree con potenzialità archeologica media (art. 30 del PSC)

impone il rispetto del comma 9 "prima di effettuare interventi su terreni o costruzioni che prevedano operazioni di scavo anche di modesta entità, è necessario svolgere un'attività di controllo archeologico preventivo".

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

MODALITA' ATTUATIVE RELATIVE ALLA PERMEABILITA' DEI SUOLI

In base alle prescrizioni e alle modalità specifiche contenute negli art. 10, 14.3 e 56 comma 3 del PSC, il criterio per la determinazione della superficie impermeabile totale per un ambito tipo AN, ricadente in aree ARD, nel quale sia prevista una trasformazione urbanistica con edificazione deve rispettare i seguenti parametri e criteri:

1. In aree ARD (aree di ricarica diretta della falda) la superficie di nuova impermeabilizzazione realizzabile, cioè ulteriore rispetto a quanto esistente, viene ad essere pari ad 1/3 della superficie libera (intesa come superficie che può garantire ripascimento della falda) Art. 3.5 del PTCP e Art. 14.3 del PSC;

2. la superficie permeabile in un ambito o in un sub-ambito AN (art. 56 comma 3 del PSC) non può essere inferiore del 30% della St (sup. territoriale) Art. 2.5, comma 3 del PTCP e Art. 10 del PSC;

3. la superficie di nuova impermeabilizzazione interna ad ogni sub-ambito deve essere determinata valutando la condizione complessiva di tutto l'ambito ex-corderie per come individuato nelle tavole del PSC (considerando quindi il totale delle aree verdi e "libere" esistenti e di progetto).

La Tabella seguente riporta la ripartizione delle superfici di nuova impermeabilizzazione e l'impermeabilizzazione totale massima realizzabile per ciascun sub ambito:

Sub-ambito	Sup. "non libera" stato di fatto	Nuova impermeabilizzazione	Impermeabilizzazio ne totale
Sub. A	6.408,60 mq	2.341,40 mq. max	8.750,00 mq. max
Sub. B	4.840,00 mq	17,30 mq. max	4.857,30 mq. max
Sub. C	0,00 mq	11.429,00 mq. max	11.429,00 mq. max
TOTALE AN.C.16	11.248,60 mq.	13.787,70 mq. max	25.036,30 mq. max

Le superfici destinate a ripascimento della falda per ciascun sub-ambito dovranno essere pertanto non inferiori a:

Sup. destinate a ripascimento della falda			
Sub. A	Sub. B	Sub. C	Totale AN.C.16
mq. 6.734,00	mq. 2.081,70	mq. 18.760,00	mq. 27.575,70

Si evidenzia che la realizzazione della strada di collegamento tra via Piave e via della Resistenza, inclusa la rotatoria, inclusi gli accessi di Arca S.p.a. alla viabilità esistente e di progetto, ricadono in parte su aree del Sub C e impegnano in quest'ultimo sub ambito circa 1429 mq di nuova impermeabilizzazione. Ciò implica che per la futura lottizzazione da realizzare nel Sub C potranno essere utilizzati 10.000 mq di nuova impermeabilizzazione.

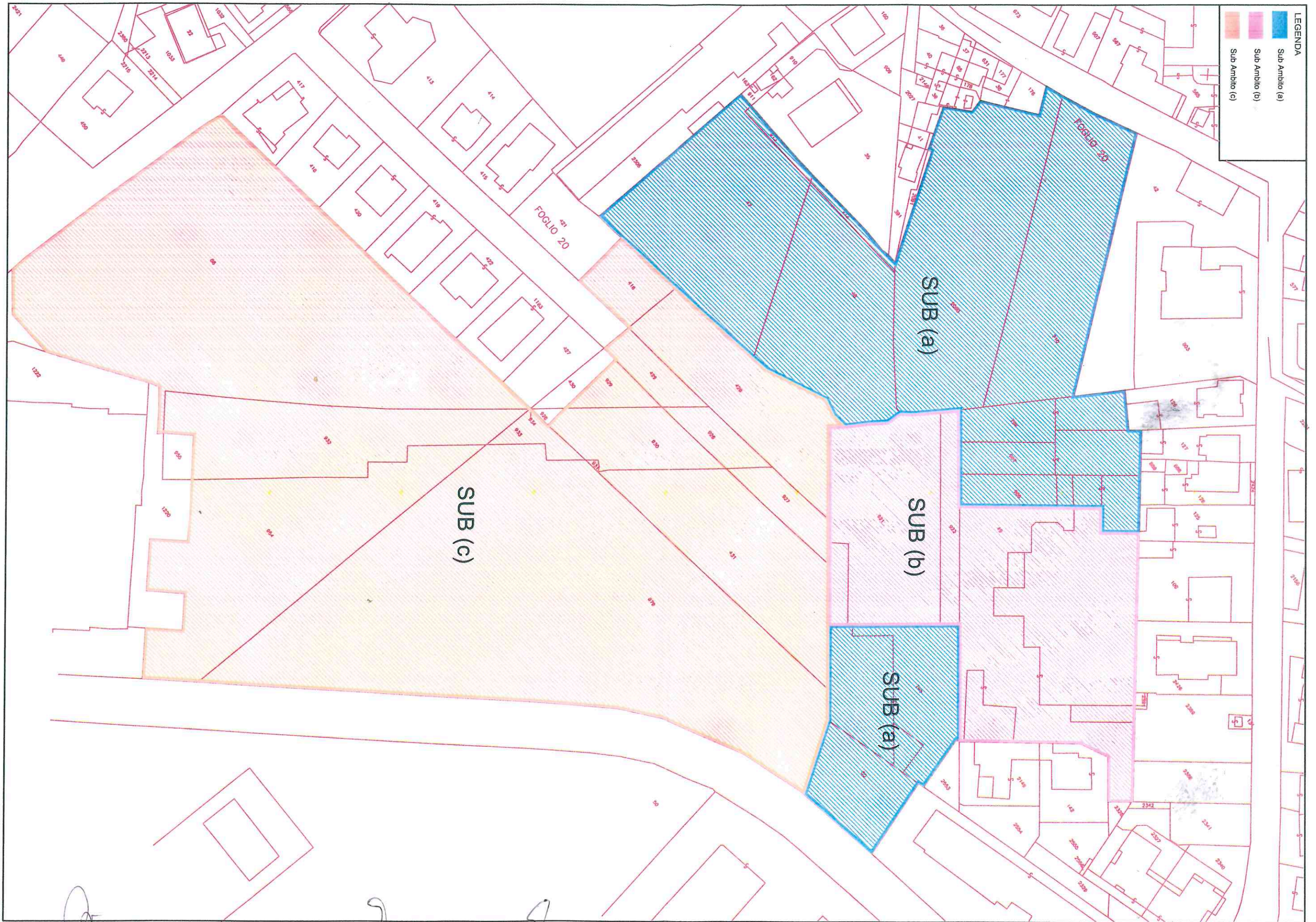


ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESENA (FC)
Partita IVA 00138870407



INGEGNERE LA CORDEIRA S.R.L.





Be Andreoli

ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESENA (FC)
Partita IVA 00136870407

M C

INVERNALI LA CORDERIA S.n.c.

Relazione sul calcolo delle superfici nel rispetto degli articoli 10, 14.3 e 56 comma 3 del PSC Santarcangelo di Romagna

Gli articoli 10, 14.3 e 56 comma 3 del PSC recepiscono norme e criteri stabiliti dalle NTA del PTCP relativamente alla permeabilità, all'equilibrio ambientale e al ripascimento della falda.

La presente relazione di sintesi sul rispetto degli articoli citati viene redatta a seguito di una serie di incontri e di confronti con gli uffici comunali e con la Provincia di Rimini (funzionario della Difesa del Suolo e Pianificazione), confronti che hanno premesso di inquadrare i temi della permeabilità, dell'equilibrio ambientale e del ripascimento della falda, integrandoli in un generale contesto di sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica.

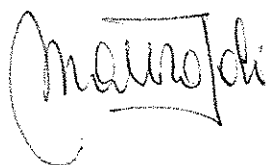
Applicando i tre articoli citati e considerando il caso dell'ambito AN.C 16 "ex-corderie" ricadente in zone ARD (aree di ricarica diretta della falda del PTCP), in via generale il criterio per la determinazione della superficie impermeabile totale, per un ambito nel quale sia prevista una trasformazione urbanistica con edificazione, deve rispettare i seguenti parametri e criteri:

1. la superficie di nuova impermeabilizzazione realizzabile, cioè ulteriore rispetto a quanto esistente, viene ad essere pari ad $1/3$ della superficie libera (intesa come superficie che può garantire ripascimento della falda);
2. la superficie complessiva di impermeabilizzazione in un ambito o in un sub-ambito (art. 56 comma 3 del PSC) non può superare il 70% della ST (sup. territoriale);
3. la superficie di nuova impermeabilizzazione interna ad ogni sub-ambito deve essere determinata valutando la condizione complessiva di tutto l'ambito "ex-corderie" per come individuato nelle tavole del PSC (considerando quindi il totale delle aree verdi e "libere" esistenti e di progetto).

Vanno quindi primariamente individuate le superfici impermeabili esistenti, ovvero quelle che agli effetti del loro utilizzo non rientrano nel criterio dell'equilibrio ambientale e del ripascimento della falda, oltre che ad essere NON permeabili.

La tabella 1 seguente riporta le superfici territoriali (ST) per i tre sub-ambiti interni, per come vengono suddivisi con il PUA in variante al POC1:

Sub-ambito	ST
Sub. A	15.484,0 mq
Sub. B	6.939,0 mq
Sub. C	30.189,0 mq



ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CESENA (FC)
Partita IVA 00138870407

REDAZIONE LA CONFERIA s.n.c.



La tabella 2 seguente riporta le superfici definite "non libere" nel criterio generale più sopra espresso (aree impermeabilizzate + aree che nel tempo per il loro utilizzo sono state sottratte ad un equilibrio ambientale generale e alle dotazioni territoriali a verde o agricole), considerando il parcheggio su via Piave avente una superficie di 3300 mq e il piazzale in proprietà Baroni di 450 mq:

Sub-ambito	Superfici "non libere"
Sub. A	6408,6 mq
Sub. B	4840,0 mq
Sub. C	0 mq

Il Sub. C non ha allo stato di fatto superfici riconducibili al criterio espresso.

Le superfici "non libere" per i sub. A e B derivano dall'edificato esistente, dalle superfici asfaltate regolarmente autorizzate, dall'area a parcheggio ad uso pubblico su via Piave e dal piazzale in proprietà Baroni (sub. A), i quali, pur avendo una superficie non asfaltata, a seguito di verifiche effettuate, hanno da tempo perso le caratteristiche di aree destinate al ripascimento della falda e comunque di complessivo equilibrio ambientale, all'interno di un contesto di tipo produttivo (corderia prima, deposito materiali e magazzini poi) che attesta un uso del suolo non agricolo e non "libero", nel criterio più generale più sopra espresso ed alla base della valutazione sull'equilibrio ambientale generale e di sostenibilità delle trasformazioni territoriali (le aree parcheggio via Piave e piazzale proprietà Baroni sono negli effetti sottratte all'equilibrio ambientale e di ripascimento della falda da innumerevoli anni per il loro uso e le loro caratteristiche).

Applicando il criterio di determinazione delle nuove impermeabilizzazioni possibili e ponendo come limite massimo di impermeabilizzazione il 70% della ST, ne derivano le seguenti superfici di impermeabilizzazione totale possibile e realizzabile dentro ciascun ambito:

Sub-ambito	Sup. Impermeabilizzabile totale possibile
Sub. A	9433,7 mq
Sub. B	4857,3 mq
Sub. C	10.063 mq

Al sub-ambito B è assegnabile una NUOVA sup. impermeabilizzabile di soli 17,3 mq in quanto già saturo per il rispetto del 30% di area permeabile minima da garantire ex articoli 10 e 56 comma 3 del PSC.

Per i Sub. A e C le superfici massime impermeabilizzabili rispettano invece la condizione del 30% massimo di ST da mantenere permeabile (articolo 56 comma 3 del PSC).

Mano/eli

Ponendo la condizione progettuale relativa al Sub. A per il PUA da presentarsi e considerando la realizzazione della strada e della rotatoria su via della Resistenza come extrastandard (introdotte nel PUA per il Sub. A ma realizzate nel Sub. C) ne derivano le seguenti superfici assegnate come IMPERMEABILIZZABILI TOTALI (esistente + nuovo) per i tre sub-ambiti:

Sub-ambito	Sup. "non libera" stato di fatto	Nuova impermeabilizzazione	Impermeabilizzazione totale
Sub. A	6408.6 mq	2341.40	8750.0
Sub. B	4840.0 mq	17.3	4857.3
Sub. C	0 mq	11429.0	11429.0

Al valore di impermeabilizzazione totale del Sub. C si arriva applicando il seguente calcolo.

Considerando la sup. impermeabilizzabile del Sub. A come da progetto pari a 8750.0 mq, inferiore a quanto effettivamente il Sub. A potrebbe impermeabilizzare (9433.7 mq), rimangono 2051.20 mq di superficie "libera" che viene assegnata al Sub. C in ragione, appunto, della realizzazione della nuova strada e della rotatoria e comunque del generale criterio di calcolo da eseguirsi sull'intero dell'ambito "ex-corderie" (nonostante la suddivisione in sub-ambiti).

Il Sub. B, per effetto di essere già "satturo", considerando ciò che ancora può impermeabilizzare, dispone di un'area "libera" ulteriore pari a 2047.1 mq, assegnata anche questa al computo complessivo dell'ambito.

Le due superfici "libere" vengono assegnate al Sub. C solo ed esclusivamente per il calcolo delle possibili nuove impermeabilizzazioni ; la ST dei rispettivi sub-ambiti rimane invariata.

Il calcolo della superficie potenzialmente impermeabilizzabile per il Sub C viene quindi eseguito su di una superficie pari a:

$30189 \text{ (ST del Sub. C)} + 2051.20 \text{ (area "libera" Sub. A)} + 2047.1 \text{ (area "libera" del Sub. B)} = 34287,30 \text{ mq}$

Dividendo per tre (nuova impermeabilizzazione = ad 1/3 della superficie "libera") si ottengono: 11429,1mq (arrotondato a 11429 mq).

Ben Antonio
Manfredi

ARCA S.p.A.
Piazzale Caduti del Lavoro, 244
47522 CSENNA (FC)
Partita IVA 00138870407

[Signature]
INGEGNERE LA CORDEA S.R.L.
3

Ciò permette al Sub.C di impermeabilizzare 10000 mq per nuova edificazione, mentre i 1429 mq residui verranno utilizzati per la realizzazione della nuova strada e della rotatoria su via della Resistenza (parte della rotatoria viene realizzata fuori ambito su terreni comunali).

Considerazioni in merito alla permeabilità dei suoli e alla idrogeologia nell'area ex-corderie

Fatto salvo il criterio generale introdotto dall'articolo 3.4 delle NTA del PTCP il quale al comma 4 come direttiva riporta *"Al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche operano le prescrizioni di cui al precedente articolo 2.5. Inoltre, limitatamente alle ARD, i Comuni, nella predisposizione degli strumenti urbanistici generali, a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 delle presenti norme"*, e fatto salvo l'articolo 2.5 comma 3 del PTCP relativo al mantenimento del 30% della ST permeabile, per motivazioni relative al rischio idraulico indotto dalle trasformazioni urbanistiche, si intendono richiamare, nella presente relazione, le risultanze delle indagini geognostiche eseguite per la predisposizione degli elaborati tecnici del PUA relativo al sub-ambito A.

I riscontri emersi dai sondaggi infatti attestano la presenza di superfici impermeabili già al piano campagna, con livelli di argille e argille limose con tenori di permeabilità da limitati a nulli.

Si attesta quindi una complessiva difficoltà nella infiltrazione efficace delle acque meteoriche nei primi strati del suolo e del sottosuolo e da questi in direzione della circolazione idrica di falda rilevata ad una profondità variabile tra -7 e -13 metri dal p.c..

In un caso, sondaggio n.3 ubicato nella proprietà Baroni in prossimità di via della Resistenza, è stata rilevata argilla e argilla limosa dal piano campagna fino alla profondità di -8 metri.

La litologia nei primi metri del sottosuolo, per l'estensione ora caratterizzata è molto eterogenea; ciò rileva la necessità di approfondire il tema della permeabilità assoluta e relativa anche per tutto il resto dell'ambito ove, a prescindere dalle norme citate del PTCP, in base alle quote topografiche del piano campagna, si rilevano e si riscontrano diffusi problemi di drenaggio superficiale delle acque meteoriche ed estesi ristagni idrici per prolungati periodi.

