Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA

PROCEDIMENTO UNICO (L.R. 24/2017, art. 53, C., lett.B)
PER CAMBIO DESTINAZIONE A PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE
SITO IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA, VIA DEL GRANO N.235

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

OGGETTO: Deposito di istanza per Procedimento Unico (L.R. 24/2017, art. 53, c., lett.b) per cambio destinazione a porzione di fabbricato ad uso artigianale sito in Santarcangelo di Romagna, via del Grano n.235

DITTA RICHIEDENTE: **PWG Pezzi Wall Group srl** Via Giovanni Prati 9/a - 38010 Vigo di Ton (TN) - Codice Fiscale e Partita IVA 01950210227 (Holding di controllate **ANAUNIA srl** ed **ESTFELLER PARETI srl**).

Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA

Regione Emilia Romagna
COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

ALLEGATO B ALLE N.T.A.

Variante generale approvata con Delibera di G.P. n° 81 del 26/03/2002
in vigore dal 15.05.2002

Stesura vigente a seguito della Variante Parziale
approvata con Delibera di C.C. n° 50 del 27.07.2007
pubblicata sul B.U.R. Emilia-Romagna n°138 del 12.09.2007

Stesura coordinata
a seguito delle Varianti Parziali di cui all'elenco allegato

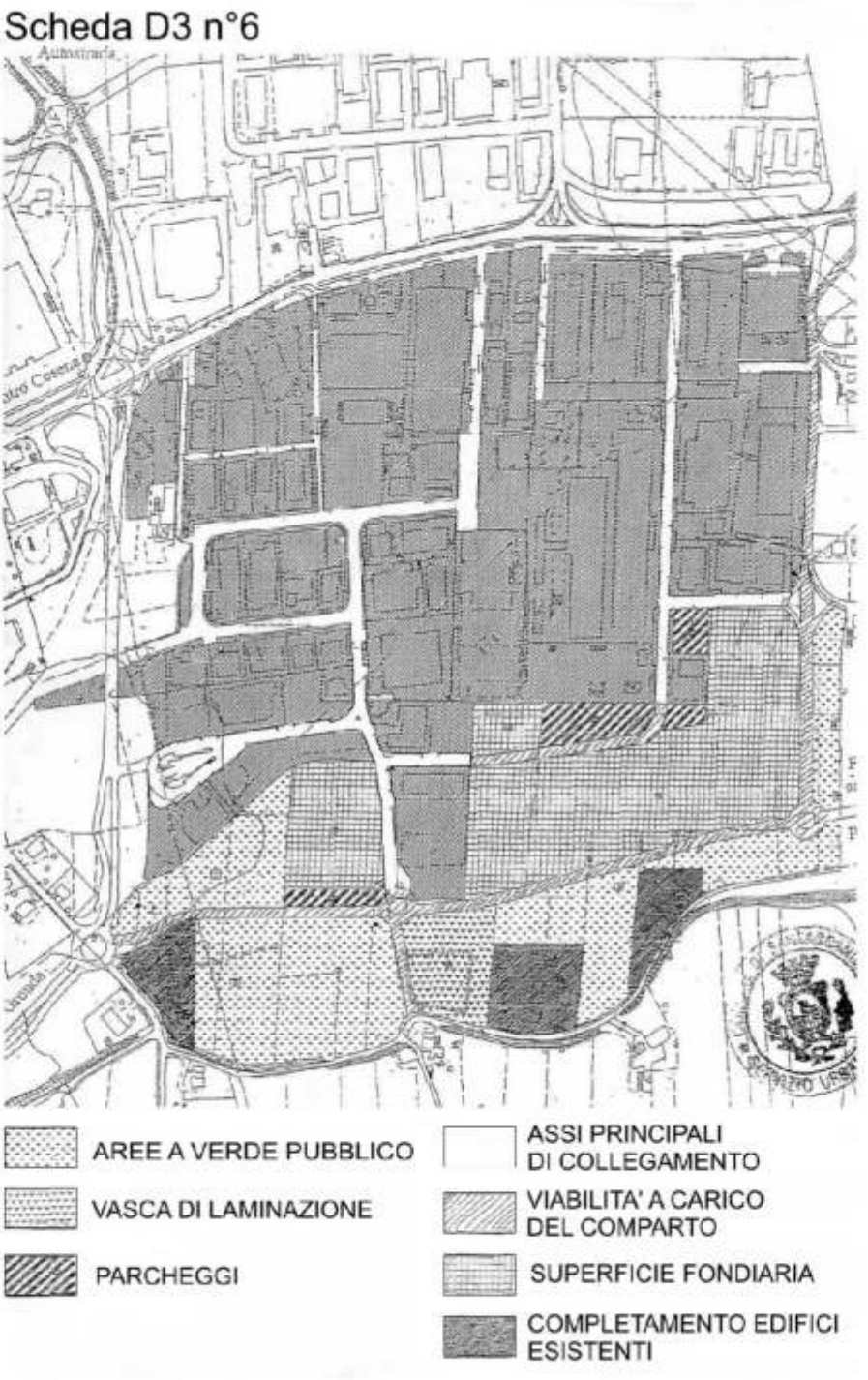
Progettisti:
Prof. Arch. Carlo Aymonino - Urb. Gabriella Barbini - Arch. Sandro Volta
Collaboratori architetti:
Alessandra Stradella - Mario Tassoni

Elaborazione stesura coordinata a cura del Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale
del Comune di Santarcangelo di Romagna

Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA



Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

SCHEDA URBANISTICA DELL' AREA D3 n°6
- Localizzata nella zona produttiva di Santa Giustina (Bornaccino) -

Descrizione del tipo di intervento:
Si tratta della riconversione di aree in parte già presenti nel PRG Vigente, destinate a zone D3, non realizzate, in parte a destinazione agricola ed in parte a verde pubblico per vasche di laminazione. La nuova perimetrazione e destinazione tiene conto della presenza del nuovo elettrodotto che collega la Fiera di Rimini e della Viabilità che consente di passare fuori dell'abitato di Santa Giustina. La superficie fondiaria è contenuta entro al 55% per tenere conto delle limitazioni all'uso derivanti dai vincoli di elettrodotto.

Prescrizioni:
L'area compresa tra la nuova viabilità di progetto a collegamento con Santa Giustina ed il canale Budriolo dovrà essere prevalentemente destinata a verde; potranno essere previste aree di completamento degli insediamenti esistenti; potranno essere previsti incrementi delle superfici esistenti per residenza, non collegata ad attività produttive, fino al 20% dell'esistente.

La realizzazione dell'intervento è subordinata a:

1. realizzazione dell'asse viabilistico a collegamento tra la rotonda collocata sulla via di gronda in corrispondenza di Via Bornaccino, e la Via Emilia a Sud dell'abitato di Santa Giustina, per la parte in territorio comunale; la strada sarà a una corsia per senso di marcia e sarà collocata a ridosso della linea ENEL, in modo da non introdurre nuove limitazioni alla edificazione; su tale strada potranno avere accesso solo le due strade individuate dal PRG e nessun edificio privato.
2. razionalizzazione degli accessi lato monte sulla Via Emilia nel tratto tra la via Montalaccio e la rotonda in corrispondenza della strada di gronda; per razionalizzazione si intende la chiusura del fosso a lato della Via Emilia, la chiusura dei passi di collegamento tra la Via Emilia e la strada interna, fatta eccezione per un accesso ed una uscita, la regolarizzazione dell'accesso e dell'uscita così risultanti; la asfaltatura della strada interna parallela alla Via Emilia e la conseguente sistemazione della segnaletica e delle cordolature
3. realizzazione della viabilità interna secondo lo schema di massima individuato nella scheda allegata.
4. realizzazione della condotta di scarico delle acque bianche dall'attuale vasca di laminazione fino al Fiume Marecchia, per la quota parte competente al territorio di Santarcangelo, in accordo con il Comune di Rimini ed il Consorzio di Bonifica. Dovranno essere progettate e realizzate soluzioni idonee al contenimento ed al rallentamento del deflusso delle acque meteoriche che convoglieranno al reticolo idrografico ed alla rete fognaria (mantenimento delle superfici permeabili, vasche di laminazione e di prima pioggia, ecc.), tenendo presente, nello stesso tempo, l'obbiettivo di salvaguardare la qualità delle acque di falda essendo l'area caratterizzata da elevata vulnerabilità dell'acquifero. Rimane fermo, infine, il divieto alla tombinatura dello Scolo Consorziale Budriolo, in attuazione all'art 41, primo comma, del D.Lgs 152/1999 così come integrato dal D.Lgs 285/2000.
5. eventuali aree esterne al comparto e necessarie per le finalità di cui ai punti 2 e 3 saranno messe a disposizione a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.
6. le aree comprese tra la nuova viabilità di progetto e il Canale Budriolo possono essere destinate, oltre che agli interventi di completamento degli insediamenti esistenti, esclusivamente a verde e ad altre funzioni di servizio che non prevedano interventi di nuova edificazione (vasche di laminazione, impianti tecnologici e relativi manufatti quali cabine, ecc.) con esclusione dei parcheggi pubblici e/o privati al

servizio degli insediamenti produttivi; il completamento degli insediamenti esistenti e gli interventi di incremento delle superfici esistenti per residenza collocati all'interno del perimetro delle aree esondabili del fosso Budriolo di cui alla Tav. 5 "Idrografia superficiale" allegata alla relazione geologica datata agosto 1997, sono subordinati alla realizzazione di opere per la messa in sicurezza dal rischio idraulico.

7. gli interventi di completamento degli insediamenti esistenti e di incremento delle superfici esistenti a residenza, dovranno essere realizzati a distanze dagli insediamenti produttivi ritenute adeguate dall'A.U.S.L.-ARPA in sede di formulazione del parere sul Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.41 della L.R. n° 31/2002 e ss.mm.ii.

Procedura: L'intervento verrà attuato previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso a tutto il perimetro interessato, eventualmente suddiviso in stralci attuativi anche parziali.

Dati dimensionali :

Superficie territoriale complessiva	St	mq 183.425
Superficie fondiaria massima (Stx0,65)	Sf	mq 100.000
Indice Fondiario	If	0,50 mq/mq
Supericie Utile edificabile	SU	mq 50.000

(di cui al massimo mq 1000 per le funzioni c.1 e c.2 e mq 1000 per le funzioni c.6 e c.7)

La superficie utile edificabile è realizzabile indipendentemente dalla possibilità di collocare la superficie fondiaria.

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

(Provincia di RIMINI)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

TAVOLA 1e - Capoluogo (Sud-est) - Santa Giustina
Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:2000



ADOZIONE: Del. C.C. n. 39 del 12/10/2011
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 42 del 09/05/2012

Il Sindaco
Mauro MORRI

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata
Massimo PAGANELLI

Il Segretario Generale
Alfonso PISACANE

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Alessandra Carini (coord. operativo di progetto)
Elena Lolli (analisi del sistema insediativo storico)
Diego Pellattiero,Antonio Conticello, Roberta Benassi (cartografia, elaborazioni S.I.T.)
Concetta Venezia (editing)

Comune di Santarcangelo di Romagna:
Oscar Zammarchi (Dirigente Settore Territorio)

Gilberto Facondini (Responsabile Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale):

Funzionari e addetti del Servizio Edilizia e Pianificazione Territoriale

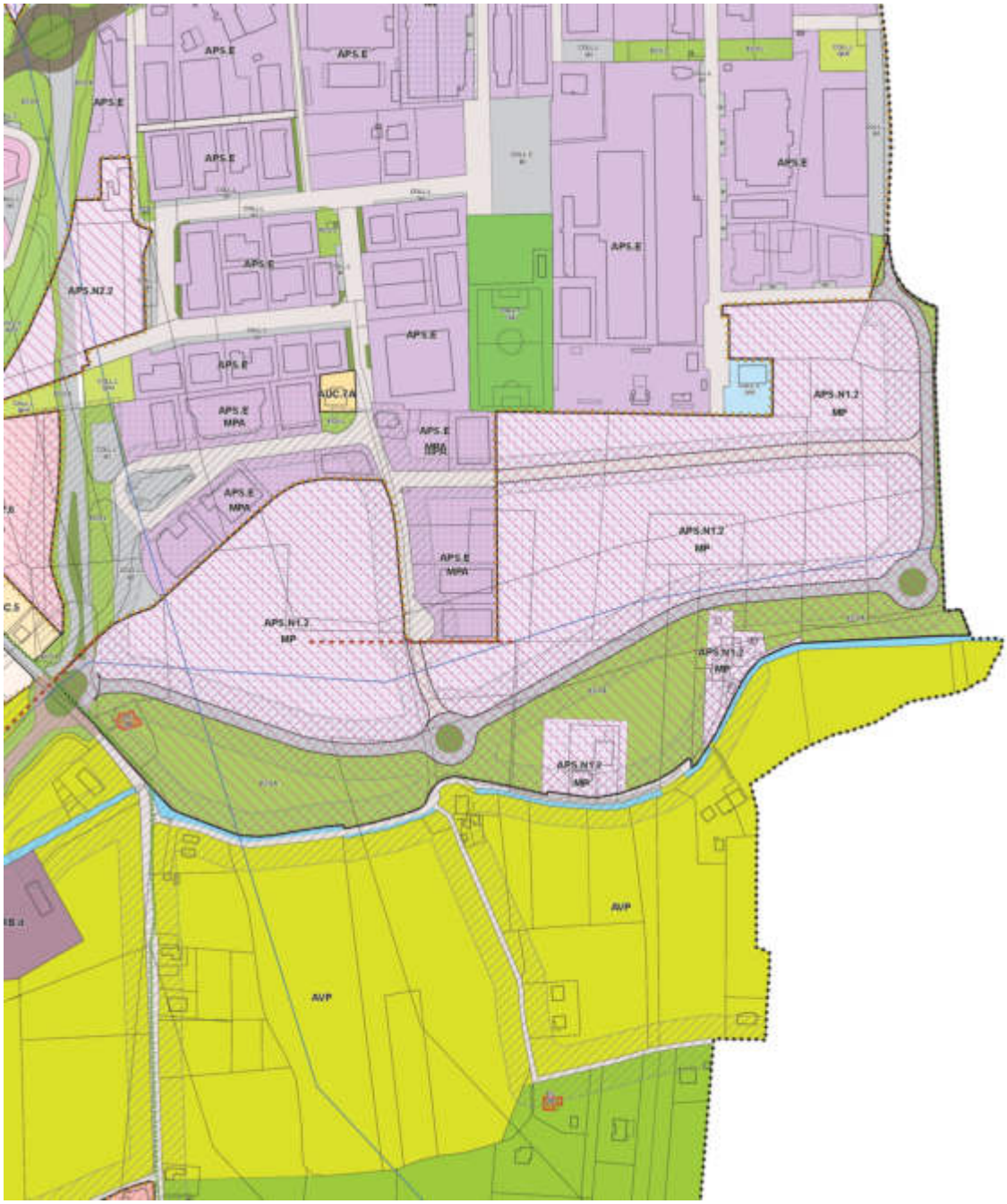
Oikos

APRILE 2012

Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

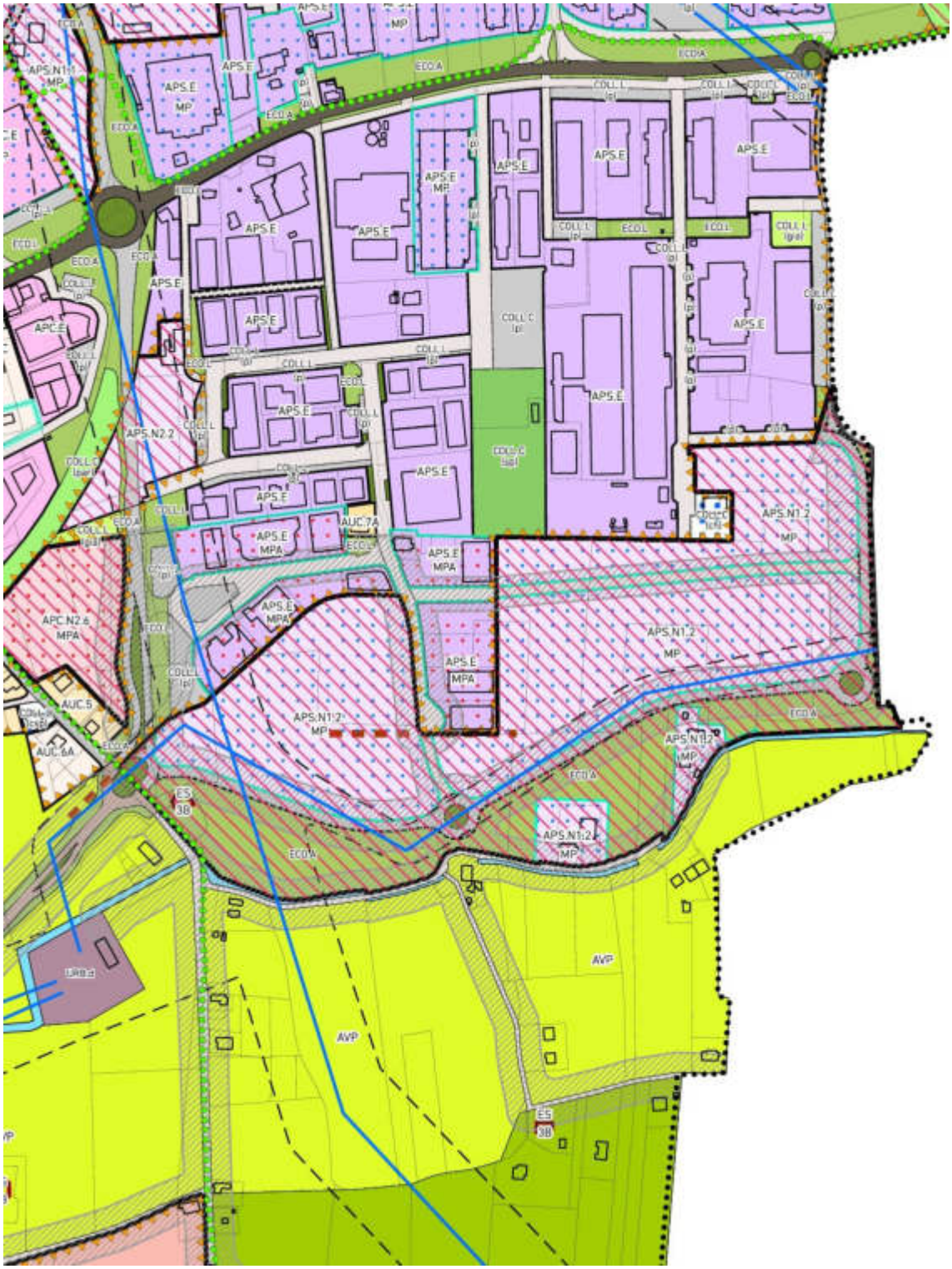
ARCHITETTO - GEOMETRA



Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA



Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA

COMUNE DI
SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di RIMINI

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE AL R.U.E.

ELIMINAZIONE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI DI AREE EDIFICABILI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

ai sensi dell'Art. 4 della LR 24/2017 e degli Artt. 29 e 33 della LR 20/2000

TAVOLA 1R

AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Scala 1:5000

ADOZIONE: Del. C.C. n. 77 del 18/12/2019

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. __ del __/__/____

Amministrazione comunale

Sindaco:
Alice Parma

Assessore con delega a Pianificazione urbanistica e sviluppo sostenibile, Edilizia privata, Patrimonio, Politiche per la sicurezza:
Dott. Filippo Sacchetti

Vicesegretario Generale:
Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici

Dirigente del Settore Territorio:
Ing. Natascia Casadei

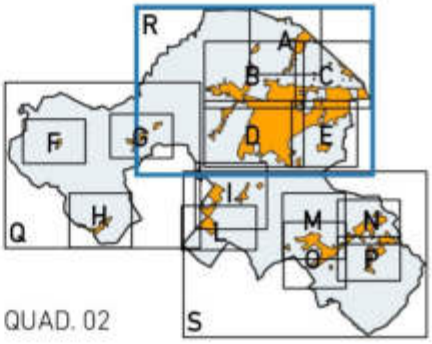
Responsabile del procedimento:
Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei servizi urbanistici

Incaricato redazione Variante:

Arch. Marco Zaoli

Collaboratrice:
Arch. Laura Abbruzzese

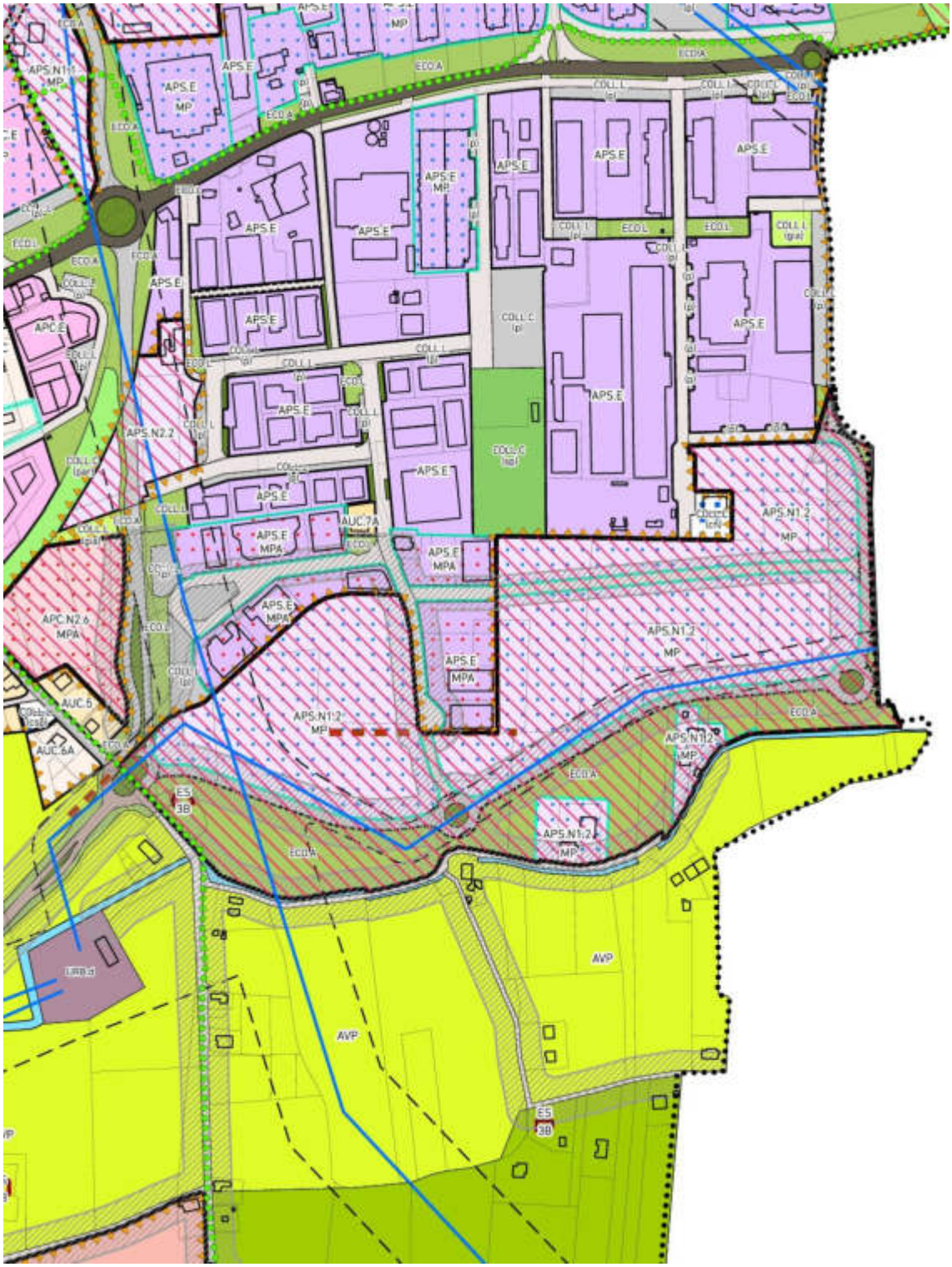


QUAD. 02

Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA



Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA

PSC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA

COMUNE DI
SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di RIMINI

P.S.C.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

VARIANTE AL P.S.C.

ELIMINAZIONE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI DI AREE EDIFICABILI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

ai sensi dell'Art. 4 della LR 24/2017 e dell'Art. 32 della LR 20/2000

TAVOLA 1B

AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Scala 1:5000

ADOZIONE: Del. C.C. n. 76 del 18/12/2019
APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 9 del 26/02/2021

Amministrazione comunale

Sindaco:
Alice Parma

Assessore con delega a Pianificazione urbanistica e sviluppo sostenibile, Edilizia privata, Patrimonio, Politiche per la sicurezza:
Dott. Filippo Sacchetti

Vicesegretario Generale:
Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici

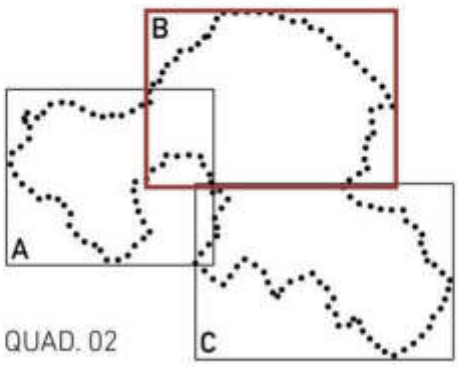
Dirigente del Settore Territorio:
Ing. Natascia Casadei

Responsabile del procedimento:
Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei servizi urbanistici

Incaricato redazione Variante:
Arch. Marco Zaoli

Collaboratrice:
Arch. Laura Abbruzzese

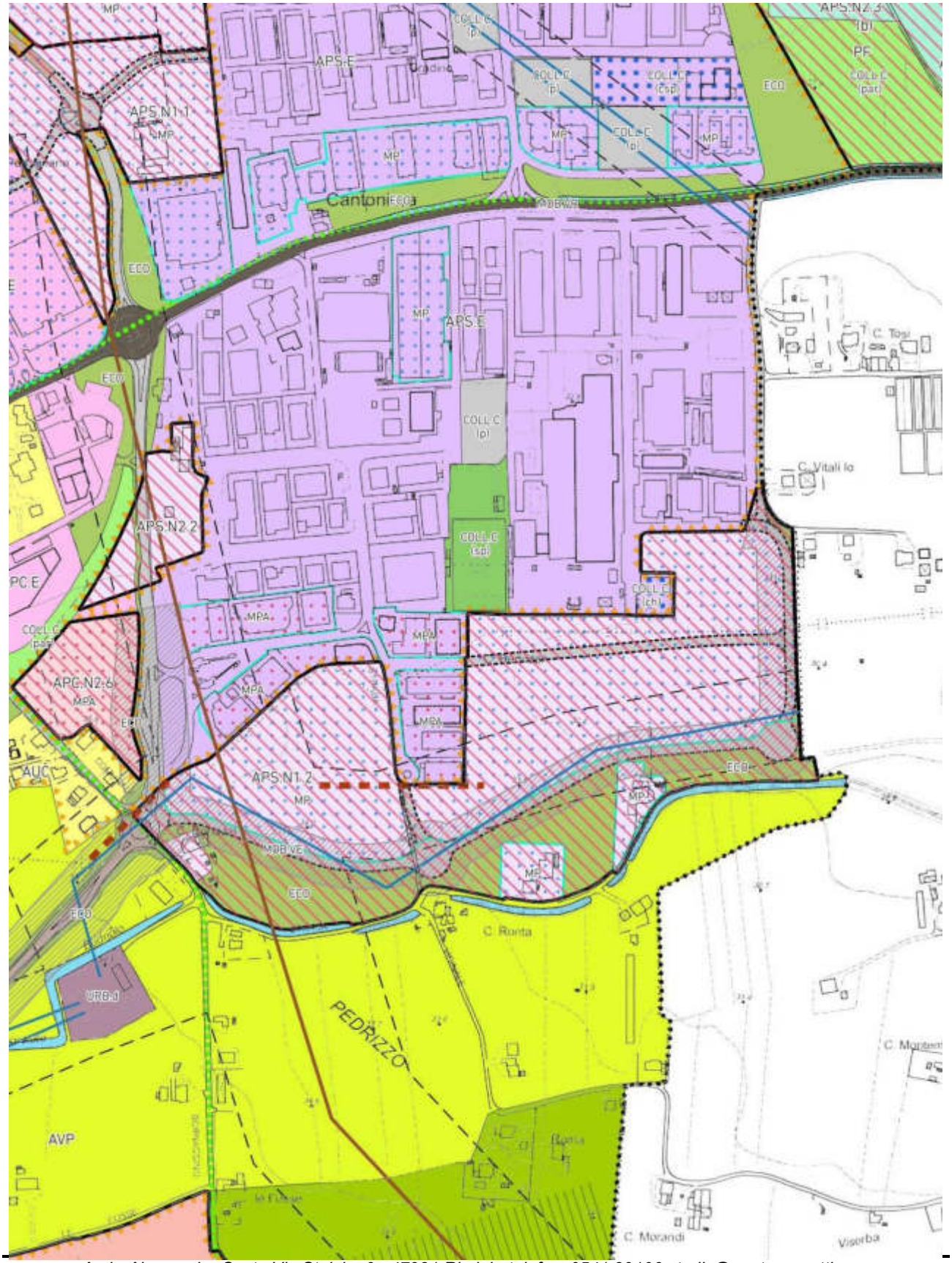


QUAD. 02

Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA



Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it

Alessandro Costa - Paolo Casadei

ARCHITETTO - GEOMETRA

Rimini, lì 21-10-2026

I Progettisti

Arch. Alessandro Costa

Geom. Paolo Casadei

(collaboratore)

Arch. Alessandro Costa Via Stelvio, 6 - 47921 Rimini - tel. fax 0541.29106 studio@costaprogetti.com
Geom. Paolo Casadei Via del Giglio 4/A tel. 339 1732261 paolo.casadei@uniprogetti.it