



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	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
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

OSSERVAZIONE n° 1

Registrazione osservazione	prot. n. 5184 del 17/02/2022
Proponente	Teodorani Renato

Oggetto dell'osservazione:

Si chiede di spostare l'accesso stradale al sub-ambito B sull'area catastalmente individuata al Fg. 20 mappale 2620.

Motivazioni osservazione

Nello schema di assetto indicativo della scheda adottata, la strada interna al comparto di accesso al sub-ambito B si innesta sulla nuova strada di collegamento tra la Via Piave e Via della Resistenza in prossimità della curva.

CONTRODEDUZIONI

Parere:

ACCOLTA

Motivazioni:

La modifica propone di traslare la strada interna al comparto che consente l'accesso al sub ambito B dalla nuova strada di collegamento tra la Via Piave e Via della Resistenza, posizionandola sulla particella n. 2620 del f. 20 confinante con le particelle contemplate nella scheda adottata. La proposta è accoglibile perché migliorativa per la sicurezza stradale e per l'assetto del comparto nel suo complesso. La modifica non comporta un aumento degli oneri a carico dei sub-ambiti A e B interessati e la particella n. 2620 risulta già impermeabilizzata riducendo la sigillazione di nuovo suolo. Per l'attuazione si prevede una lieve rettifica dei perimetri dei singoli sub-ambiti.

OSSERVAZIONE n° 2

Registrazione osservazione	prot. n. 5402 del 19/02/2022
Proponente	Ioli Mauro in nome e per conto Società Agricola C.I.C. snc di Ioli Quinto e C.

Oggetto dell'osservazione:

1. Si chiede una attenta rivalutazione tecnica delle prescrizioni di altezza dei nuovi fabbricati previste nella Scheda (HMax=3piani);
- 2, 3. Si chiede la revisione dello schema di assetto indicativo previsto nella Scheda in relazione al posizionamento dei parcheggi pubblici dell'area destinata a parco pubblico e delle zone edificabili private; si chiede in particolare la eliminazione dei vincoli sulla collocazione dei parcheggi pubblici, la "fluttuanza" delle superfici per l'edificazione privata anche rispetto al perimetro del parco urbano ed alle aree di localizzazione dei parcheggi, la cancellazione del "viale alberato" verso il parco, la ricollocazione della superficie del parco per garantire un libero sviluppo dell'edificazione privata ;
4. Si chiede di riconoscere che il PUA per l'attuazione del sub-ambito C può essere presentato anche successivamente alla scadenza della prima fase del periodo transitorio di cui all'art. 3 L.R. 24/2017.

Motivazioni osservazione

1. Le limitazioni alle altezze massime sono una "fastidiosa e stucchevole camicia di forza" imposta al privato che viene "mortificato e vessato dalla pesantezza della mano pubblica". Occorre dare significato alle limitazioni tecniche e alla possibilità di sviluppare una progettazione di qualità al di fuori di un "cieco rigore vincolistico";
- 2, 3. La collocazione della superficie edificabile privata, già condizionata dal rispetto delle eventuali emergenze archeologiche, deve poter "fluttuare" liberamente sulla superficie del sub ambito senza essere condizionata dalla localizzazione dei parcheggi e del parco urbano operata dalla scheda adottata e dal mantenimento del canale di verde alberato verso il parco urbano. La localizzazione delle aree pubbliche deve poter essere rimessa al privato in funzione della più conveniente realizzazione della propria edificazione.
4. Il PUA del sub-ambito C deve poter essere presentato anche dopo il 1.1.2022 perché esso, considerato nel quadro dell'intero comparto AN.C.16 "ex Corderie", ha i caratteri di un intervento di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 7, comma 4, L.R. n. 24/2017.

CONTRODEDUZIONI

Parere:

NON ACCOLTA/IRRILEVANTE per i punti 1, 2 e 3

NON ACCOLTA/NON RIENTRANTE NEI POTERI DEL COMUNE per il punto 4

Motivazioni:

L'art. 4 L.R. n. 24/2017 stabilisce che alla scadenza della prima fase del periodo transitorio stabilito dall'art. 3 comma 1 della stessa L.R., (01/01/2022) tutte le previsioni di espansione degli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC, RUE e POC) da realizzarsi con piano urbanistico attuativo perdono efficacia e non sono più attuabili, fatta eccezione unicamente per le previsioni pianificatorie che siano state oggetto di accordi operativi e altri piani attuativi adottati o presentati (fa fede la data di presentazione dell'istanza) entro la scadenza della prima fase del periodo transitorio e quindi entro il 01/01/2022.

Dopo tale data, ai sensi dell'art. 4 comma 7 della Legge, possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente a) attuabili con intervento diretto, su tutto il territorio comunale; b) attuabili con intervento anche indiretto, purché si tratti di interventi nel territorio urbanizzato che possiedano i caratteri degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'art. 7 comma 4. Mantengono inoltre la loro efficacia e possono essere attuati con titoli abilitativi i PUA approvati in data antecedente all'entrata in vigore della legge.

L'ambito AN.C.16, ancorché ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato, è individuato dal PSC come ambito di vaste dimensioni (53.000 mq), totalmente inedito ad eccezione dell'edificio dismesso ex-corderie, non dotato di opere di urbanizzazione e destinato a nuova urbanizzazione per funzioni prevalentemente residenziali, commerciali, direzionali, turistico-ricettive, da attuarsi previo inserimento nel POC. Le aree in esso ricomprese sono state programmate nel POC1 vigente, approvato con D. di C.C. n. 56 del 01/08/2017 e in vigore a far data dal 04/10/2017, nella scheda d'ambito 6-6bis, la cui attuazione, suddivisa per sub-ambiti, è prevista tramite PUA.

L'area identificata dalla Variante come sub-ambito C, corrispondente al sub-ambito B del POC1 approvato nel 2017, ha una superficie di 30.189 mq, è totalmente libera, permeabile e non urbanizzata ed è trasformabile mediante PUA per la realizzazione di edifici residenziali, commerciali, direzionali e turistico-ricettivi con una SU pari a 4060,50 mq.

Per il sub ambito-ambito C oggetto di osservazione la proprietà non ha depositato istanza di approvazione del PUA entro la data del 01/01/2022.

Le previsioni urbanistiche di trasformazione del sub-ambito C, e più in generale dell'Ambito AN.C.16, si connotano inoltre come intervento di nuova urbanizzazione di area inedita e non rientrano nella categoria degli "interventi di riuso e rigenerazione urbana" di cui all'art. 4, comma 7, L.R. n. 24/2017, attuabili anche dopo il 01/01/2022; questi ultimi presuppongono la presenza di un tessuto già edificato con singoli lotti liberi ed aree interstiziali e non sono compatibili con la nuova urbanizzazione delle "aree permeabili collocate all'interno del territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" di cui all'art. 9 comma 1 lett. b) e art. 32 comma 3 lettera c) della L.R. n. 24/2017 e smi (rif. Parere Regione ER PG n. 1178192/2021 recepito al prot. comunale m. 35920 del 23/12/2021).

Pertanto, le previsioni di nuova urbanizzazione del POC1 relative al Sub-ambito C, da attuarsi mediante PUA di iniziativa privata risultano essere decadute ed aver perso efficacia, per effetto delle previsioni della legge regionale e della mancata presentazione del PUA entro il 01/01/2022 (rif. Parere Regione ER PG n. 1178192/2021 citato).

Non hanno, invece, perduto effetto i vincoli preordinati all'esproprio per la localizzazione di opere pubbliche apposti con la Variante al POC1 adottata con delibera C.C. n. 76/2021. Ai sensi dell'art. 4, comma, 4, lettera a), e comma 7 L.R. n. 24/2017 la scadenza della prima fase del periodo transitorio non produce effetti sulle varianti specifiche alla pianificazione comunale adottate nel corso della prima periodo transitorio, che possono essere perfezionate con l'approvazione

Tenuto conto di quanto sopra le osservazioni risultano non accoglibili.

- Con riguardo ai punti 1, 2 e 3, le richieste di modificare la disciplina della scheda di POC1 relativa al sub ambito C risultano non più rilevanti in quanto riguardano previsioni urbanistiche di nuova urbanizzazione di aree libere e permeabili che non sono più efficaci ed attuabili per la mancata presentazione del PUA entro la data del 01/01/2022.

Per la parte del sub-ambito C destinata a parco urbano, se ne conferma invece la localizzazione come opera pubblica di interesse generale da acquisire al patrimonio comunale, sulla quale la

variante adottata appone il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 13 comma 1 L.R. n. 37/2002 e degli artt. 7 e 30 comma 1 L.R. n. 24/2017;

- Con riguardo al punto 4, non è facoltà del Comune disporre del termine di legge e consentire l'attuazione di interventi di nuova urbanizzazione di aree libere e permeabili per cui non sia stata presentata istanza di piano attuativo entro il 01/01/2022. I caratteri e le previsioni urbanistiche del sub-ambito C non sono peraltro riconducibili agli interventi di riuso e rigenerazione urbana rimasti attuabili anche dopo la scadenza della prima fase del periodo transitorio.

OSSERVAZIONE n° 3

Registrazione osservazione	prot. n. 5634 del 22/02/2022
Proponente	Arca immobiliare srl Baroni Roberto Immobiliare la Corderia di Baroni Roberto & C.

Oggetto dell'osservazione:

1. Si ritiene non dovuta la quota del 20% di SU destinata ad ERS;
2. Si chiede di modificare la disciplina delle altezze dei fabbricati da realizzare nell'ambito consentendo per tutti una Hmax =10,50 m come per gli Ambiti limitrofi;
3. Si chiede che per l'accesso al comparto la scelta di realizzare la rotonda o altra soluzione viabilistica sia lasciata ad esclusiva discrezione dei compartisti;
4. Si chiede di non utilizzare il contributo di sostenibilità per le indennità relative alle procedure di esproprio, che devono rimanere in capo al Comune;
5. Si chiede di modificare le modalità attuative del sub-ambito B, imponendo ai compartisti del sub-ambito B una compartecipazione alle spese per le urbanizzazioni in capo al sub-ambito A;
6. Si chiede di poter presentare le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi da assumere della convenzione di PUA in sede di ritiro del P.d.C. delle opere di urbanizzazione.

Motivazioni osservazione:

Le richieste sono giustificate con la necessità che vengano a crearsi le condizioni urbanistiche ed economiche necessarie al fine di promuovere gli interventi.

CONTRODEDUZIONI

Parere:

NON PERTINENTE per il punto 1

NON ACCOLTA per i punti 2, 3

PARZIALMENTE ACCOLTA per il punto 4

NON ACCOLTA per i punti 5, 6

Motivazioni:

- Con riguardo al punto 1, gli obiettivi specifici per l'edilizia residenziale sociale, riportati nella scheda, si riferiscono ai requisiti minimi che deve garantire il POC nel suo complesso. Per l'ambito in oggetto la scheda 6-6bis di POC non prescrive nessuna quantità minima di ERS da realizzare.
- Con riguardo al punto 2, si la richiesta non è accoglibile perché le altezze massime indicate nella scheda in relazione a ciascun fabbricato tengono conto delle diverse destinazioni d'uso dei fabbricati e del miglior inserimento degli stessi nel contesto urbano, al fine di garantire il mantenimento del cono di visuale del centro storico che rappresenta un esplicito obiettivo di qualità del POC per l'Amministrazione Comunale.
- Con riguardo al punto 3, la realizzazione della rotatoria appare in linea generale la soluzione più idonea per la messa in sicurezza della viabilità per l'ingresso al comparto, motivo per cui la Variante appone il vincolo preordinato all'esproprio per le aree interessate dalla stessa; al contempo, si conferma quanto indicato nella scheda d'ambito adottata, che consente qualsiasi valutazione ulteriore per la definizione in sede attuativa del concreto assetto dell'intersezione da parte dell'Amministrazione e dei competenti uffici.
- Con riguardo al punto 4, gli interventi viari previsti dalla scheda a carico degli attuatori costituiscono opere di urbanizzazione indispensabili alla funzionalità dell'ambito; si conferma pertanto che l'indennità di esproprio per l'acquisizione delle aree è ricompresa nel contributo di sostenibilità in quanto importo incluso nel quadro economico complessivo dell'opera. In parziale accoglimento della osservazione ed ai fini di rendere meglio programmabile

l'attuazione del PUA si prevede la quantificazione *ex ante* della misura della indennità di esproprio a carico dei privati e da inserire nel quadro economico dell'opera. L'importo massimo definito con stima viene quantificata in € 26.040,00 (10,00 €/mq) e sarà riportato nella scheda nella sezione "opere previste dal POC e contributo di sostenibilità per il sub-ambito A.

- Con riguardo al punto 5, si conferma il riparto degli oneri stabilito dalla scheda d'ambito adottata, che garantisce la massima semplificazione procedurale e l'equità degli oneri accollati agli attuatori dei diversi sub-ambiti, in relazione ai diversi interventi programmati con l'obiettivo di rendere autonomi i sub-ambiti stessi.
- Con riguardo al punto 6, l'osservazione è in contrasto con l'art. 28 comma 5 L. 1150/1942 e smi, che obbliga il lottizzante di fornire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi previsti all'atto della stipula della convenzione urbanistica del PUA. La prestazione di fidejussioni all'atto della convenzione è comunque funzionale a garantire che il lottizzante abbia il reale intendimento e la effettiva capacità economico-finanziaria di procedere all'attuazione del PUA in conformità allo spirito dell'art. 4, comma 5, L.R. 24/2017 (rif. Parere Regione ER PG 154019 del 21.2.2020)