



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini



PROCEDIMENTO UNICO Art. 53 L.R. 24/2017

**Ampliamento insediamento produttivo esistente dell'azienda
Edilimpianti 2 s.r.l. in variante alla pianificazione urbanistica vigente.**

P.S.C.
PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Approvato con Del. del C.C. n. 9 del 26/02/2021

R.U.E.
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Approvato con Del. del C.C. n. 58 del 30/09/2021

poe 1
Controdeduzioni

Approvato con Del. del C.C. n. 56 del 01/08/2017

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica

Dott. Filippo Sacchetti

Segretario Generale

Dott. Luca Uguccioni

Dirigente Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Dott. Luca Uguccioni

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

Arch. Silvia Battistini

Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Battistini

Redazione proposta di variante

a cura dei funzionari dei Servizi Urbanistici Comunali

RELAZIONE DI VARIANTE

Approvato con D.C.C. n° _____ del _____

**RELAZIONE DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 e s.m.i.
PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO IN AMPLIAMENTO
DELL'AMBITO PRODUTTIVO APC.N.2.3
DELLA DITTA “EDILIMPIANTI 2 SRL” IN LOCALITA' SAN BARTOLO**

PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 e s.m.i.

La presente proposta di variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti segue la procedura prevista dall'articolo 53 della L.R. 24/2017 e s.m.i., il quale disciplina il procedimento unico per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo degli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 53 L.R. 24/2017.

L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 del medesimo articolo attraverso il presente procedimento unico consente:

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal POC, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Per l'esame del progetto delle opere e interventi il Comune o l'Unione convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della Legge n. 241/1990.

Alla conferenza di servizi partecipano:

- a) le amministrazioni competenti ad esprimere gli atti di assenso di cui al comma 2, lettera a);
- b) il Comune e il soggetto d'area vasta territorialmente interessati dalla localizzazione dell'opera;
- c) gli enti titolari dei piani di cui si propone l'eventuale modifica;
- d) l'autorità competente per la valutazione ambientale, di cui all'articolo 19, comma 3 L.R. 24/2017 e s.m.i., la quale esprime il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale delle varianti nell'ambito della conferenza di servizi;

e) le altre amministrazioni chiamate dalla legge ad esprimere il proprio parere, nulla osta o altro atto di assenso, comunque denominato, per l'approvazione delle varianti proposte.

L'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi.

Entro il termine di convocazione della conferenza di servizi l'amministrazione procedente provvede altresì:

- a) al deposito del progetto presso la sede degli enti titolari dei piani da variare;
- b) alla pubblicazione nel sito web degli enti titolari dei piani da variare e sul BURERT di un avviso dell'avvenuto deposito con i contenuti di cui all'articolo 45, comma 3 della L.R. 24/2017 e s.m.i.;
- c) alla pubblicazione integrale del progetto sul sito web degli enti titolari dei piani da variare;
- d) a trasmettere gli elaborati relativi alle varianti ai soggetti competenti in materia ambientale che non partecipano alle conferenze di servizi, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;
- e) a richiedere per i soggetti privati titolari degli interventi di cui al comma 1, lettera b), del presente articolo l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011. Il rilascio di una informazione antimafia interdittiva preclude la conclusione del procedimento unico.

La determinazione conclusiva della conferenza di servizi che abilita all'attuazione dell'intervento decade di diritto qualora sia rilasciata successivamente un'informazione antimafia interdittiva.

Qualora la realizzazione dell'opera comporti la necessità di apporre il vincolo preordinato all'esproprio, l'avviso di avvenuto deposito, è comunicato a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del D.Lgs. n. 82/2005. Qualora, ad esito della conferenza, occorra apportare modifiche localizzative o del tracciato dell'opera che coinvolgano nuovi soggetti, l'amministrazione procedente provvede alle ulteriori comunicazioni dell'avviso. I proprietari delle aree interessate possono presentare osservazioni entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di deposito chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni.

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine di 60 gg di deposito, i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi esprimono la propria posizione, tenendo conto delle osservazioni presentate e l'amministrazione precedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, dando specifica evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

Copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi è pubblicata sul sito web dell'amministrazione precedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale ed è depositata presso la sede dell'amministrazione precedente per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi è pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui è inviata copia completa dell'atto. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi produce gli effetti indicati dal comma 2 del presente articolo dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3 della L.R. 24/2017, del D.Lgs. 33/2013 essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'amministrazione precedente.

REVISIONE PREVISIONI URBANISTICHE - PROPOSTA DI VARIANTE

Con istanza presentata dalla Sig.ra Patrizia Campidelli in qualità di legale rappresentante della Ditta "Edilimpianti 2 S.r.l., con sede in Via Andrea Costa n. 139 a Santarcangelo di R., si propone di realizzare un piazzale produttivo in un'area disciplinata quale ambito urbano consolidato, catastalmente individuata al Fg. 9 mappale 45, di mq 1.679, limitrofa alla sede aziendale, in ampliamento dell'ambito aziendale attualmente composto dalle aree individuate catastalmente al Fg. 9 mappali 875, 885 e 47, di complessivi mq 18.762,00.

L'azienda si occupa di produzione e commercializzazione di manufatti in cemento con particolare riferimento agli impianti di raccolta, smaltimento e depurazione delle acque reflue civile ed industriali.

L'intervento edilizio e la proposta di variante urbanistica si rendono necessari al fine di poter adeguare, organizzare e razionalizzare gli spazi dell'Azienda alle esigenze di mantenere ed incrementare le quote di mercato e di garantire le esigenze di tutela e sicurezza dei lavoratori, ai fini dell'ottenimento di nuove certificazioni aziendali.

La proposta di variante urbanistica prevede il mutamento della destinazione urbanistica dell'area di proprietà della Ditta, catastalmente individuata al Fg. 9 particella 45, di mq 1.679.

Attualmente l'area è individuata dagli strumenti urbanistici comunali vigenti in:

PSC vigente, di cui alla Variante Specifica di PSC approvata con D.C.C. n. n. 9 del 26/02/2021, pubblicata sul BURERT n. 73 del 17 marzo 2021:

- Territorio Urbanizzato (art. 33 Norme di PSC)
- Ambiti Urbani Consolidati (artt. 45-47 Norme di PSC):
- Ambiti a vulnerabilità idrogeologica, Zona ARI Area di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 Norme di PSC)
- Aree con potenzialità archeologica bassa (art. 30 comma 8 Norme di PSC);

RUE vigente, di cui alla variante specifica n. 3, approvata con DCC n. 58 del 30 settembre 2021, è stata pubblicata sul BUR n. 307 del 27 ottobre 2021:

- Territorio Urbanizzato,
- Ambiti Urbani Consolidati delle frange urbane AUC.6A (artt. 19-20 Norme di RUE)

L'indice $U_f \text{ max} = 0,35$ assegnato all'ambito AUC.6A dalle Norme di RUE, consente una $S_u \text{ max}$ pari a 587,65 mq, da sfruttare per gli usi prevalentemente residenziali ed usi compatibili sempre ai sensi delle disposizioni del RUE vigente. Non è possibile l'utilizzo di tale area ai fini produttivi.

L'intervento proposto comporta la classificazione dell'area in:

- Ambito produttivo comunale di integrazione previsto dal PSC, denominato APC.N.2.3, (sub ambito b) quale ampliamento del perimetro dell'ambito vigente sia di PSC, disciplinato dall' art. 67 delle Norme di PSC, da specifica scheda denominata San Bartolo Est di PSC, sia di RUE, di cui all'art. 32 delle Norme.
- sulla porzione di ampliamento dell'ambito, verranno applicati gli indici ammessi dalla disciplina del vigente PSC, con una capacità insediativa ammessa $Su_{max} = 0,33$ mq/mq da realizzare nell'ambito dell'intervento di riqualificazione aziendale del sub-ambito.

L'ambito APC.N.2.3 rientra tra gli interventi programmati dal POC 1 vigente, approvato con DCC n. 56 del 01/08/2017, pubblicato sul BURERT n. 263 del 4/10/2017, i cui interventi sono disciplinati da apposita scheda d'ambito n. 17-18, proposta n. 2.

Si prevede quindi la modifica dei seguenti parametri ed indici in riferimento alla disciplina normativa d'ambito di PSC e conseguentemente di POC 1:

Dati metrici:

- *St sub ambito A = 21.164 mq circa;*
- *St sub ambito B = 26.482 mq. circa*
- *St complessiva ambito APC.N.2.3 = 47.646 mq circa*

Capacità insediativa teorica massima:

- *Uf max = 0,50 mq/mq.; Su max = 0,33 mq/mq*
- *$Q \leq 50\%$ della SF*
- *H max = 7,00 m, fatte salve altezze maggiori se preesistenti*

per il sub ambito b)

Ut max = 0.33 mq/mq da applicare alla St pari a mq 19.148, derivanti da:

- *mappale 875, mq 3.936;*
- *mappale 45, mq 1.679;*
- *parte di mappale 47 compresa in ambito APC.N.2.3 (per mq 10.610)*
- *parte di mappale 47 di cui alla Conc. Edilizia in Sanatoria n. 202/95 di mq 2.923*

e non sull'intera St di sub ambito.

Per una Su max complessiva di mq 6.318,84

La Su max ammissibile dovrà essere realizzata all'interno della porzione d'ambito come individuata dalla variante al PSC approvata con D.C.C. n. 41 del 09/05/2012 e non nella porzione d'ambito in ampliamento ai sensi della variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000 di cui alla D.C.C. n. 37 del 21/6/2017 e pubblicata sul BURERT n. 216 del 26/7/2017.

Il trasferimento della SU aggiuntiva derivante dal presente Procedimento Unico di cui all'art.

53 LR 24/2017 potrà essere realizzata nell'intero ambito APC.N.2.3.

Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 14.4 di norme di PSC le aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione per l'intervento oggetto del presente procedimento potranno essere individuate all'interno del perimetro dell'ambito APC.N.2.3 che non è stato sfruttato a tal fine con la precedente variante urbanistica (A14bis LR 20/2000 approvata con D.C.C. n. 37 del 21/06/2017).

La variante comporta la modifica dei seguenti elaborati, normativi e cartografici, di PSC, RUE e POC 1, che si allegano in testo coordinato e di variante:

- PSC: Norme - art.67
- PSC: Schede relative agli ambiti – Scheda d'Ambito denominata San Bartolo Est – APC.N2.3
- PSC: Tavola 1b
- RUE: Norme – art.32
- RUE: Tavola 1r
- RUE: Tavola 1b
- POC 1: elaborato 4.1 schede ambiti – assetto generale schede n. 13-14-15, scheda d'ambito n. 17-18, proposta n. 2.

Con la presente variante viene recepita inoltre la destinazione urbanistica delle aree interessate dall'attuazione degli interventi di cui alla precedente variante urbanistica specifica ai sensi dell'art. A-14 bis dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. per l'attuazione di porzione del medesimo ambito produttivo della ditta proponente, approvata con D.C.C. n. 37 del 21/6/2017 e pubblicata sul BURERT n. 216 del 26/7/2017.

Quindi si provvede alla:

- modifica del perimetro del T.U. con inclusione delle aree catastalmente individuate al Fg. 9 mappali 882, 884, 886 e 47 (parte) ricompresi dagli strumenti urbanistici comunali vigenti PSC e RUE in Territorio Urbanizzabile (art. 33 Norme di PSC);
- attribuzione di specifica destinazione urbanistica di Dotazione ecologica ed ambientale ECO.A (art. 77 Norme di RUE) alla fascia di verde di ambientazione e mitigazione lungo tutto il confine tra l'ambito produttivo APC.N2.3 e gli edifici residenziali lungo la Via San Bartolo con pista ciclabile di collegamento tra la Via Andrea Costa e il Centro Parrocchiale di Via Morigi, opera realizzata e ceduta dalla Ditta "Edilimpianti 2 srl, con atto del notaio dott.ssa Barbara Ciacci del 24/05/2021 rep. n. 164.176 racc. n. 20.758 registrato a Rimini il 31 maggio 2021 al n. 6248 Serie I/T trascritto a Rimini il 31 maggio

2021 al n. 8344 R.G. e al n. 5825 R.P. individuata catastalmente al fg. 9 mappali 882, 884 e 886 di complessivi mq 3.031,00.

La proposta di variante è corredata di:

- Elaborato di VALSAT – predisposta dalla Ditta proponente.

PSC: Norme - art.67

Testo comparato e di variante

Testo comparato

Art. 67 Ambiti produttivi di rilievo comunale APC.N di integrazione, soggetti a piano particolareggiato

1.(P) Gli ambiti APC.N sono classificati in:

APC.N1 ambiti produttivi comunali di integrazione, con PUA approvati, in corso di attuazione, con disciplina particolareggiata vigente

APC.N2 ambiti produttivi comunali di integrazione, previsti dal PSC(vedi Schede normative degli ambiti di trasformazione).

2.(P) Gli ambiti specializzati APC.N1 comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati, in corso di attuazione. Entro i rispettivi perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la disciplina particolareggiata del PUA vigente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.

La prosecuzione della loro attuazione non richiede l'inserimento nel POC, mentre il primo POC ha il compito di recepirne l'attuazione per le parti non attuate.

Dopo la scadenza della convenzione, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA; per le parti attuate la disciplina viene definita dal RUE.

3.(P) Modifiche al PUA e alle convenzioni non sostanziali, tali da non implicare incremento del carico urbanistico e modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA.

4.(P) Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE; in caso contrario la loro approvazione richiede l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale.

5.(D) Gli ambiti APC.N2 si attuano previo inserimento nel POC, che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini sulla base delle prescrizioni e indirizzi contenuti nella scheda alleata alle presenti Norme. In particolare, il POC attiva forme pubbliche di tipo concorsuale e/o di acquisizione delle manifestazioni di interesse, per valutare proposte alternative di intervento da parte dei proprietari degli immobili nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare, attraverso le stesse modalità di cui all'art.51 comma 2 delle presenti Norme.

6.(D) In sede di POC l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui agli art. 18 (Accordi con i privati) e 30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) della L.R.n.20/2000 e ss.mm. e ii., può prevedere forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

7.(D) I contenuti del PUA devono rispettare le disposizioni del RUE riguardo alle destinazioni d'uso, agli indici di edificabilità e alle dotazioni minime. Il POC e il PUA possono introdurre, nel rispetto dei requisiti minimi fissati dal RUE, altre specifiche disposizioni.

8.(D) Il POC può ridefinire, nel rispetto dei vincoli e delle condizioni del PSC in quanto applicabili, e delle prescrizioni previste dalle procedure attuative del comparto, gli usi ammessi dal PUA. Tale decisione è da finalizzare ad obiettivi di interesse generale che dovranno essere definiti e formare oggetto di accordo pubblico-privato in sede di POC.

9. Nelle aree in ampliamento dell'Ambito APC.N2.3 San Bartolo, gli interventi di ampliamento di piazzali e depositi annessi all'area produttiva, di cui alla variante urbanistica ai sensi dell'Art. A-14bis dell'Allegato alla L.R. 20/2000 – Ditta Edilimpianti, si attueranno tramite intervento diretto "Permesso di Costruire Convenzionato" secondo le modalità ed i parametri definiti dalla variante stessa e dall'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 allegato.

Ai sensi del comma 1 lett. b) dell'art. 14.4 del PSC, nelle "Aree di ricarica indiretta della falda –ARI" nell'area graficamente individuata nella tav. 1b di PSC, *"a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni, sono da individuarsi aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione"*.

10. Nelle aree in ampliamento dell'Ambito APC.N2.3 San Bartolo, gli interventi di ampliamento di piazzali e depositi annessi all'area produttiva, di cui alla variante urbanistica ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017 e smi – Ditta Edilimpianti, si

attueranno tramite intervento diretto secondo le modalità ed i parametri definiti dalla variante stessa.

...omissis...



Testo di variante

Art. 67 Ambiti produttivi di rilievo comunale APC.N di integrazione, soggetti a piano particolareggiato

1.(P) Gli ambiti APC.N sono classificati in:

APC.N1 ambiti produttivi comunali di integrazione, con PUA approvati, in corso di attuazione, con disciplina particolareggiata vigente

APC.N2 ambiti produttivi comunali di integrazione, previsti dal PSC(vedi Schede normative degli ambiti di trasformazione).

2.(P) Gli ambiti specializzati APC.N1 comprendono aree interessate da piani particolareggiati approvati, in corso di attuazione. Entro i rispettivi perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la disciplina particolareggiata del PUA vigente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.

La prosecuzione della loro attuazione non richiede l'inserimento nel POC, mentre il primo POC ha il compito di recepirne l'attuazione per le parti non attuate.

Dopo la scadenza della convenzione, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA; per le parti attuate la disciplina viene definita dal RUE.

3.(P) Modifiche al PUA e alle convenzioni non sostanziali, tali da non implicare incremento del carico urbanistico e modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA.

4.(P) Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE; in caso contrario la loro approvazione richiede l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale.

5.(D) Gli ambiti APC.N2 si attuano previo inserimento nel POC, che ne definisce contenuti specifici, modalità e termini sulla base delle prescrizioni e indirizzi contenuti nella scheda alleata alle presenti Norme. In particolare, il POC attiva forme pubbliche di tipo concorsuale e/o di acquisizione delle manifestazioni di interesse, per valutare proposte alternative di intervento da parte dei proprietari degli immobili nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare, attraverso le stesse modalità di cui all'art.51 comma 2 delle presenti Norme.

6.(D) In sede di POC l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui agli art. 18 (Accordi con i privati) e 30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) della L.R.n.20/2000 e ss.mm. e ii., può prevedere forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

7.(D) I contenuti del PUA devono rispettare le disposizioni del RUE riguardo alle destinazioni d'uso, agli indici di edificabilità e alle dotazioni minime. Il POC e il PUA possono introdurre, nel rispetto dei requisiti minimi fissati dal RUE, altre specifiche disposizioni.

8.(D) Il POC può ridefinire, nel rispetto dei vincoli e delle condizioni del PSC in quanto applicabili, e delle prescrizioni previste dalle procedure attuative del comparto, gli usi ammessi dal PUA. Tale decisione è da finalizzare ad obiettivi di interesse generale che dovranno essere definiti e formare oggetto di accordo pubblico-privato in sede di POC.

9. Nelle aree in ampliamento dell'Ambito APC.N2.3 San Bartolo, gli interventi di ampliamento di piazzali e depositi annessi all'area produttiva, di cui alla variante urbanistica ai sensi dell'Art. A-14bis dell'Allegato alla L.R. 20/2000 – Ditta Edilimpianti, si attueranno tramite intervento diretto "Permesso di Costruire Convenzionato" secondo le modalità ed i parametri definiti dalla variante stessa e dall'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 allegato.

Ai sensi del comma 1 lett. b) dell'art. 14.4 del PSC, nelle "Aree di ricarica indiretta della falda –ARI" nell'area graficamente individuata nella tav. 1b di PSC, *"a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni, sono da individuarsi aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione"*.

10. Nelle aree in ampliamento dell'Ambito APC.N2.3 San Bartolo, gli interventi di ampliamento di piazzali e depositi annessi all'area produttiva, di cui alla variante urbanistica ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017 e smi – Ditta Edilimpianti, si

attueranno tramite intervento diretto secondo le modalità ed i parametri definiti dalla variante stessa.

..omissis....



**PSC: Schede relative agli ambiti
Scheda d'Ambito denominata
San Bartolo Est – APC.N2.3**

Testo comparato e di variante

Testo comparato

Denominazione ambito	SAN BARTOLO	APC.N2.3
	Ex D4 n. 1B	
Localizzazione	Via Andrea Costa, via San Bartolo	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St sub ambito A = 21.164 mq circa; St sub ambito B = 27.834 26.482 mq. circa St complessiva = 48.188 47.646 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, già destinata dalla precedente pianificazione ad ambito per attività produttiva, oggi caratterizzata da un insediamento confuso, che necessita di un complessivo intervento di riordino
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici di carattere produttivo.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche Stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP") <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP..

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari su Via A.Costa.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	b12 e b13, fino a 400 mq di Su; c31.d e c31.e solo se funzionali alle altre attività insediabili. E' ammessa la funzione c27
Interventi ammessi in assenza di POC	<p>MO, MS per gli edifici eventualmente presenti PdC convenzionato per la realizzazione dell'intervento in ampliamento dell'ambito produttivo con realizzazione di piazzali e depositi annessi all'area produttiva di cui alla variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000.</p> <p><u>Con le seguenti prescrizioni:</u> Ai sensi del comma 1 lett. b) dell'art. 14.4 del PSC, in tali aree, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni, sono da individuarsi aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione. Ai sensi del punto 2 del parere di VALSAT, di cui all'Allegato "A" del Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 50 del 08/06/2017 per il posizionamento dell'area permeabile in adiacenza del verde di mitigazione a confine con l'area residenziale. Deve essere rispettata la disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle N.t.a. del PTCP 2007 a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, recepito al comma 7 dell'art. 14.2 delle Norme di PSC, relativamente alle misure da adottare per l'esclusione dell'infiltrazione in falda dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia.</p>

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici applicabili - Capacità teorica massima	<p>perequativi insediativa</p>	<p>Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - $U_f \max = 0,50 \text{ mq/mq.}; Su \max = 0,33 \text{ mq/mq}$ - $Q \leq 50\% \text{ della SF}$ - $H \max = 7,00 \text{ m}$, fatte salve altezze maggiori se preesistenti per il sub ambito b) <p>$Ut \max = 0.33 \text{ mq/mq}$ da applicare alla St pari a mq 19.148,</p>
---	------------------------------------	--

	<p>derivanti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mappale 88 875, mq 3.936; - mappale 45, mq 1.679; - parte di mappale 47 compresa in ambito APC.N.2.3 (per mq 10.610) - parte di mappale 47 di cui alla Conc. Edilizia in Sanatoria n. 202/95 di mq 2.923 <p>e non sull'intera St di sub ambito. Per una Su max complessiva di mq 5.764 6.318,84</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>La Su max ammissibile dovrà essere realizzata all'interno della porzione d'ambito come individuata dalla vigente variante al PSC (D.C.C. n. 41 del 09/05/2012) e non nelle porzioni d'ambito in ampliamento ai sensi della presente variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000 di cui alla D.C.C.37 del 21/6/2017 e pubblicata sul BUR n. 216 del 26/7/2017. Il trasferimento della SU aggiuntiva derivante dal Procedimento Unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 potrà essere realizzata nell'intero ambito.</u>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Pista pedociclabile di collegamento della via San Bartolo con le attrezzature sportive private poste a nord-ovest dell'ambito.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente nelle aree urbanizzate limitrofe
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione; per le fasce non prospicienti Via Andrea Costa e Via S.Bartolo il Comune può convenzionare con il privato in luogo della cessione, il mantenimento e l'uso delle aree
Contributo di sostenibilità	<p>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, o in sede di PdC convenzionato. dovranno comunque prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la pista ciclopedonale di collegamento della Via Andrea Costa o della Via San Bartolo con la Via Morigi con le attrezzature sportive private poste a nord ovest dell'ambito, - verde di ambientazione e mitigazione a confine dell'ambito come da presente variante, tra gli ambiti produttivi e la zona residenziale, - barriera antirumore nella parte sud tra l'ambito produttivo e gli edifici residenziali lungo la Via San Bartolo come prescritto dagli Enti competenti sulla base dell'analisi delle problematiche più significative, così come definito all'art. XX delle Norme del PSC.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteria	La realizzazione dell'ambito dovrà garantire la razionalizzazione degli accessi dalla via Andrea Costa e la realizzazione di una fascia verde di mitigazione nella parte sud, in corrispondenza degli edifici residenziali lungo la via San Bartolo mediante realizzazione di pista ciclabile e cessione del verde di mitigazione.
----------	--

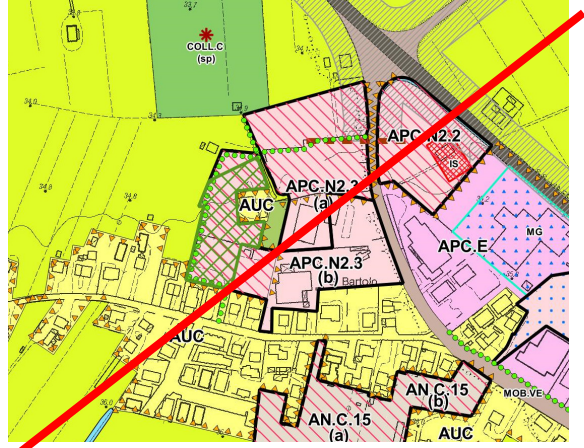
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteria	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.4. In sede di progettazione attuativa dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che possono determinarsi sulle residenze circostanti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie5. <u>in attuazione degli interventi, ai sensi della presente variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri formulati dai soggetti con competenze in materia ambientale coinvolte, allegate alla relazione di Valsat.</u> Tali prescrizioni sono riportate nel documento integrativo di Valsat della variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000.6. <u>in attuazione degli interventi, oggetto della presente variante ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri formulati dai soggetti con competenze in materia ambientale coinvolte, allegate alla relazione di Valsat.</u>
----------	---

m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p> <p><u>La Su max ammissibile dovrà essere realizzata all'interno della porzione d'ambito come individuata dalla vigente variante al PSC (D.C.C. n. 41 del 09/05/2012) e non nelle porzioni d'ambito in ampliamento ai sensi della -presente- variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000 di cui alla D.C.C.37 del 21/6/2017 e pubblicata sul BUR n. 216 del 26/7/2017. Il trasferimento della SU aggiuntiva derivante dal Procedimento Unico di cui all'art. 53 LR 24/2017</u></p>
-----	--

	potrà essere realizzata nell'intero ambito.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, attuabile per stralci (A e B).



Testo di variante

Denominazione ambito	SAN BARTOLO	APC.N2.3
	Ex D4 n. 1B	
Localizzazione	Via Andrea Costa, via San Bartolo	

1-QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St sub ambito A = 21.164 mq circa; St sub ambito B = 26.482 mq. circa St complessiva = 47.646 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, già destinata dalla precedente pianificazione ad ambito per attività produttiva, oggi caratterizzata da un insediamento confuso, che necessita di un complessivo intervento di riordino
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici di carattere produttivo.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : assente <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 PSC) nelle quali, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP: "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia</i> : fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia</i> : rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" <i>Rischio sismico</i> : aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche Stratigrafiche
Rete fognaria	Presente nelle aree urbanizzate limitrofe.

2 -PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	Limitazioni all'intervento derivano dall'inserimento dell'ambito nelle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 PSC. "sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP") <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra nella classe "Aree prevalentemente industriale (V)
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP..

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari su Via A.Costa.
-------------------------	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	b12 e b13, fino a 400 mq di Su; c31.d e c31.e solo se funzionali alle altre attività insediabili. E' ammessa la funzione c27
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti PdC convenzionato per la realizzazione dell'intervento in ampliamento dell'ambito produttivo con realizzazione di piazzali e depositi annessi all'area produttiva di cui alla variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000. <u>Con le seguenti prescrizioni:</u> Ai sensi del comma 1 lett. b) dell'art. 14.4 del PSC, in tali aree, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni, sono da individuarsi aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione. Ai sensi del punto 2 del parere di VALSAT, di cui all'Allegato "A" del Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 50 del 08/06/2017 per il posizionamento dell'area permeabile in adiacenza del verde di mitigazione a confine con l'area residenziale. Deve essere rispettata la disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle N.t.a. del PTCP 2007 a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, recepito al comma 7 dell'art. 14.2 delle Norme di PSC, relativamente alle misure da adottare per l'esclusione dell'infiltrazione in falda dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici applicabili - Capacità teorica massima	perequativi insediativa	Alle parti di potenziale nuovo insediamento il POC può applicare un indice perequativo (art. 38 PSC) compreso tra 0,25 e 0,35 mq/mq; per il calcolo della capacità insediativa teorica massima risultante devono inoltre essere applicati in sede di POC i seguenti parametri: - $U_f \max = 0,50 \text{ mq/mq.}$; $S_u \max = 0,33 \text{ mq/mq}$ - $Q \leq 50\%$ della SF - $H \max = 7,00 \text{ m}$, fatte salve altezze maggiori se preesistenti per il sub ambito b)
---	-------------------------	---

	<p>Ut max = 0.33 mq/mq da applicare alla St pari a mq 19.148, derivanti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mappale 875, mq 3.936; - mappale 45, mq 1.679; - parte di mappale 47 compresa in ambito APC.N.2.3 (per mq 10.610) - parte di mappale 47 di cui alla Conc. Edilizia in Sanatoria n. 202/95 di mq 2.923 <p>e non sull'intera St di sub ambito. Per una Su max complessiva di mq 6.318,84 <u>La Su max ammissibile dovrà essere realizzata all'interno della porzione d'ambito come individuata dalla variante al PSC (D.C.C. n. 41 del 09/05/2012) e non nelle porzioni d'ambito in ampliamento ai sensi della variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000 di cui alla D.C.C.37 del 21/6/2017 e pubblicata sul BUR n. 216 del 26/7/2017. Il trasferimento della SU aggiuntiva derivante dal Procedimento Unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 potrà essere realizzata nell'intero ambito.</u></p>
--	--

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Pista pedociclabile di collegamento della via San Bartolo con le attrezzature sportive private poste a nord-ovest dell'ambito.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente nelle aree urbanizzate limitrofe.
Attrezzature e spazi collettivi	Verde di ambientazione e mitigazione; per le fasce non prospicienti Via Andrea Costa e Via S.Bartolo il Comune può convenzionare con il privato in luogo della cessione, il mantenimento e l'uso delle aree.
Contributo di sostenibilità	<p>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, o in sede di PdC convenzionato. dovranno comunque prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la pista ciclopedonale di collegamento della Via Andrea Costa o della Via San Bartolo con la Via Morigi con le attrezzature sportive private poste a nord ovest dell'ambito, - verde di ambientazione e mitigazione a confine dell'ambito come da presente variante, tra gli ambiti produttivi e la zona residenziale, - barriera antirumore nella parte sud tra l'ambito produttivo e gli edifici residenziali lungo la Via San Bartolo come prescritto dagli Enti competenti sulla base dell'analisi delle problematiche più significative, così come definito all'art. XX delle Norme del PSC.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri	La realizzazione dell'ambito dovrà garantire la razionalizzazione degli accessi dalla via Andrea Costa e la realizzazione di una fascia verde di mitigazione nella parte sud, in corrispondenza degli edifici residenziali lungo la via San Bartolo mediante realizzazione di pista ciclabile e cessione del verde di mitigazione.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

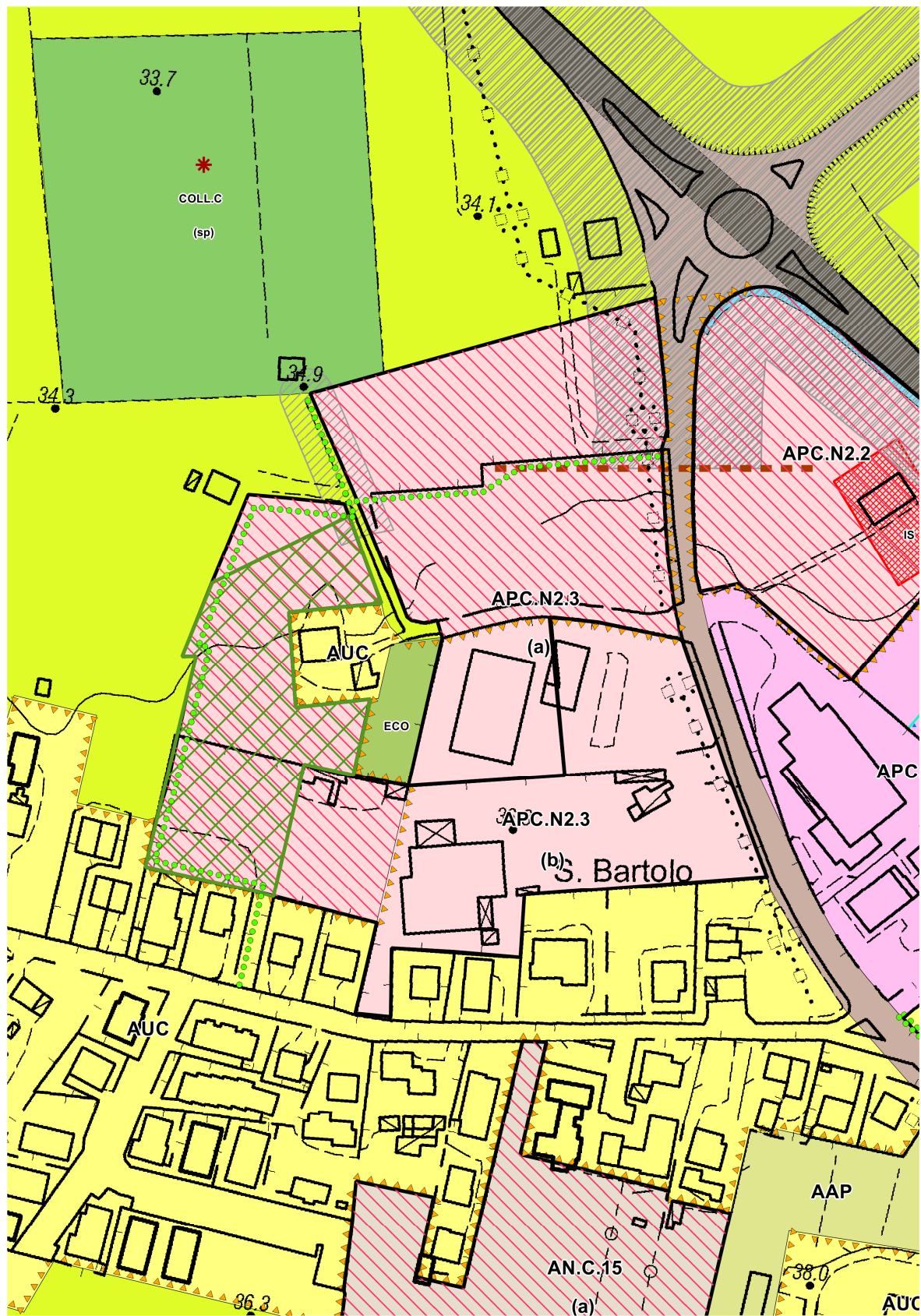
Criteri	<p>In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">1. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto disposto all'art. 11 comma 3 lettera a1) delle Norme di Piano del Piano Stralcio di Bacino (PAI) così come recepito dall'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP vigente;2. dovranno essere predisposti specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio aree esterne" approvata con DGR n. 286/2005 e dalle "linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006;3. in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.4. In sede di progettazione attuativa dovranno verificarsi le ricadute ambientali negative (inquinamento atmosferico ed acustico) che possono determinarsi sulle residenze circostanti ed eventualmente mettere in atto le opere di mitigazione necessarie5. <u>in attuazione degli interventi, ai sensi della variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri formulati dai soggetti con competenze in materia ambientale coinvolte, allegate alla relazione di Valsat.</u> Tali prescrizioni sono riportate nel documento integrativo di Valsat della variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000.6. <u>in attuazione degli interventi, oggetto della presente variante ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri formulati dai soggetti con competenze in materia ambientale coinvolte, allegate alla relazione di Valsat.</u>
---------	---


m) modalità di attuazione, e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

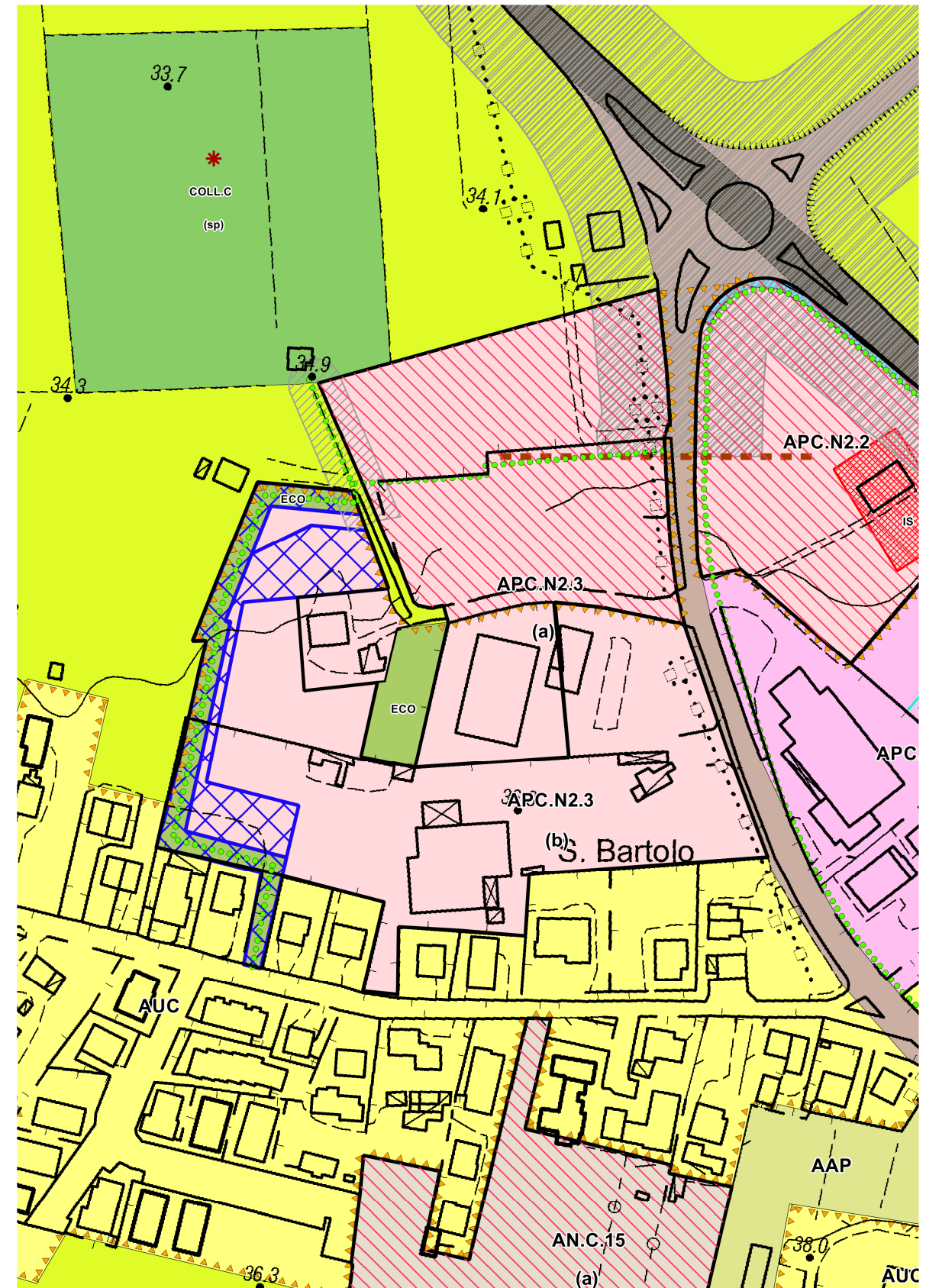
POC	<p>Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.</p> <p><u>La Su max ammissibile dovrà essere realizzata all'interno della porzione d'ambito come individuata dalla variante al PSC (D.C.C. n. 41 del 09/05/2012) e non nelle porzioni d'ambito in ampliamento ai sensi della variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000 di cui alla D.C.C.37 del 21/6/2017 e pubblicata sul BUR n. 216 del 26/7/2017. Il trasferimento della SU aggiuntiva derivante dal Procedimento Unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 potrà essere realizzata nell'intero ambito.</u></p>
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, attuabile per stralci (A e B).


PSC: Tavola 1b

tavola vigente e di variante



 Area soggetta alle disposizioni di cui al comma 1 lett. b) dell'art. 14.4 del PSC.



 Aree permeabili destinate al ripascimento della falda ai sensi dell'art. 14.4 delle norme di PSC

RUE: Norme – art.32

Testo comparato e di variante

Testo comparato

Art. 32. APC.N2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione a conferma di previsioni previgenti - Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Nelle parti degli ambiti di territorio APC.N2 da urbanizzare, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

Nelle aree pianificate attraverso POC, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono ammessi per intervento diretto, gli interventi di cui all'attività edilizia per le aree parzialmente pianificate³⁰ e senza mutamento di destinazione d'uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

2. Nelle aree in ampliamento dell'Ambito APC.N2.3 San Bartolo, gli interventi di ampliamento di piazzali e depositi annessi all'area produttiva, di cui alla variante urbanistica ai sensi dell'Art. A-14bis dell'Allegato alla L.R. 20/2000 – Ditta Edilimpianti, si attueranno tramite intervento diretto “Permesso di Costruire Convenzionato” secondo le modalità ed i parametri definiti dalla variante stessa e dall'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 allegato.
3. **Nelle aree in ampliamento dell'Ambito APC.N2.3 San Bartolo, gli interventi di ampliamento di piazzali e depositi annessi all'area produttiva, di cui alla variante urbanistica ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017– Ditta Edilimpianti 2 srl, si attueranno tramite intervento diretto secondo le modalità ed i parametri definiti dalla variante stessa.**

...omissis....

Testo di variante

Art. 32. APC.N2 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale di integrazione a conferma di previsioni previgenti - Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Nelle parti degli ambiti di territorio APC.N2 da urbanizzare, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

Nelle aree pianificate attraverso POC, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono ammessi per intervento diretto, gli interventi di cui all'attività edilizia per le aree parzialmente pianificate³⁰ e senza mutamento di destinazione d'uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

2. Nelle aree in ampliamento dell'Ambito APC.N2.3 San Bartolo, gli interventi di ampliamento di piazzali e depositi annessi all'area produttiva, di cui alla variante urbanistica ai sensi dell'Art. A-14bis dell'Allegato alla L.R. 20/2000 – Ditta Edilimpianti, si attueranno tramite intervento diretto "Permesso di Costruire Convenzionato" secondo le modalità ed i parametri definiti dalla variante stessa e dall'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 allegato.
3. Nelle aree in ampliamento dell'Ambito APC.N2.3 San Bartolo, gli interventi di ampliamento di piazzali e depositi annessi all'area produttiva, di cui alla variante urbanistica ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017– Ditta Edilimpianti 2 srl, si attueranno tramite intervento diretto secondo le modalità ed i parametri definiti dalla variante stessa.

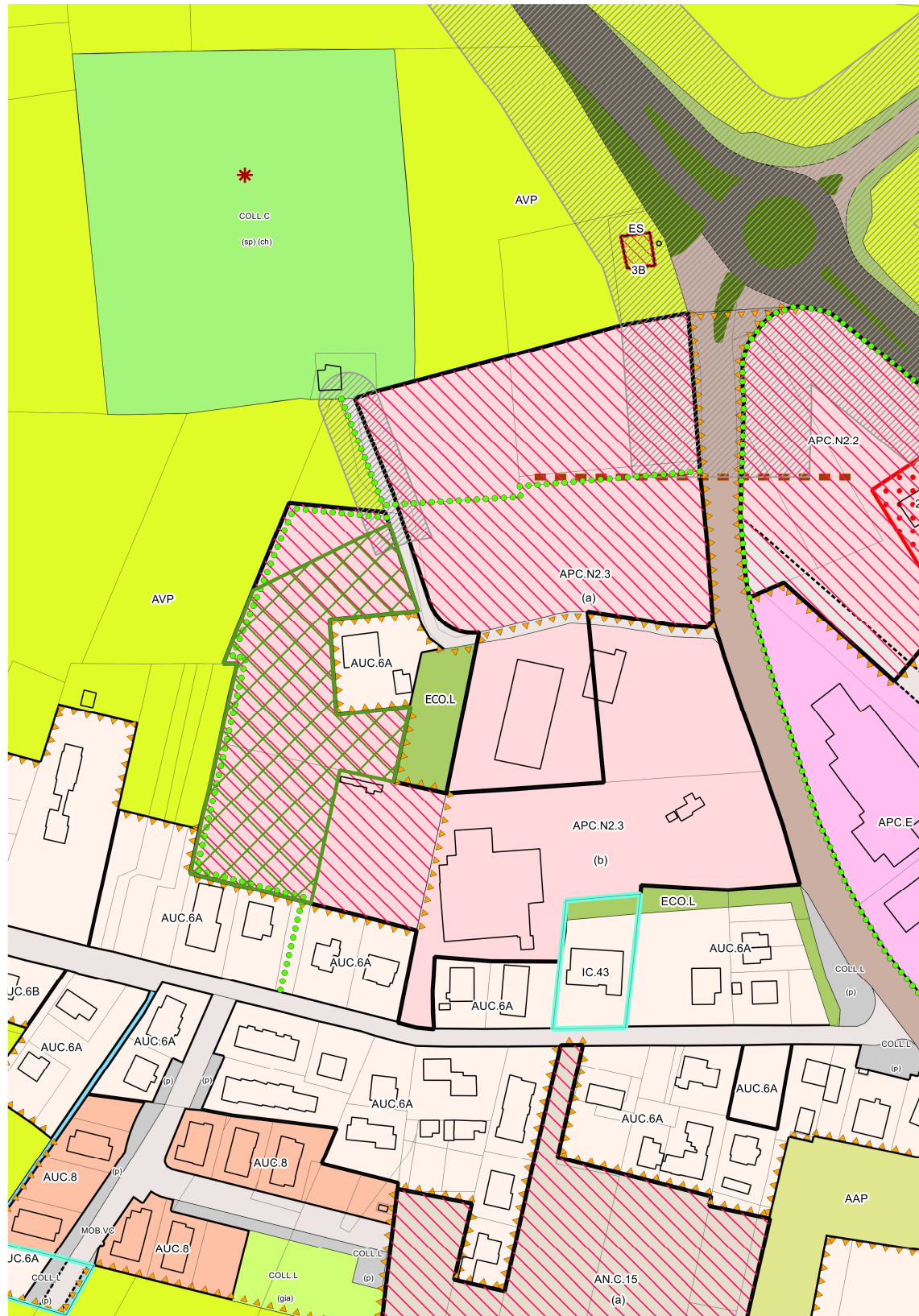
...omissis....


RUE: Tavola 1r

RUE: Tavola 1b

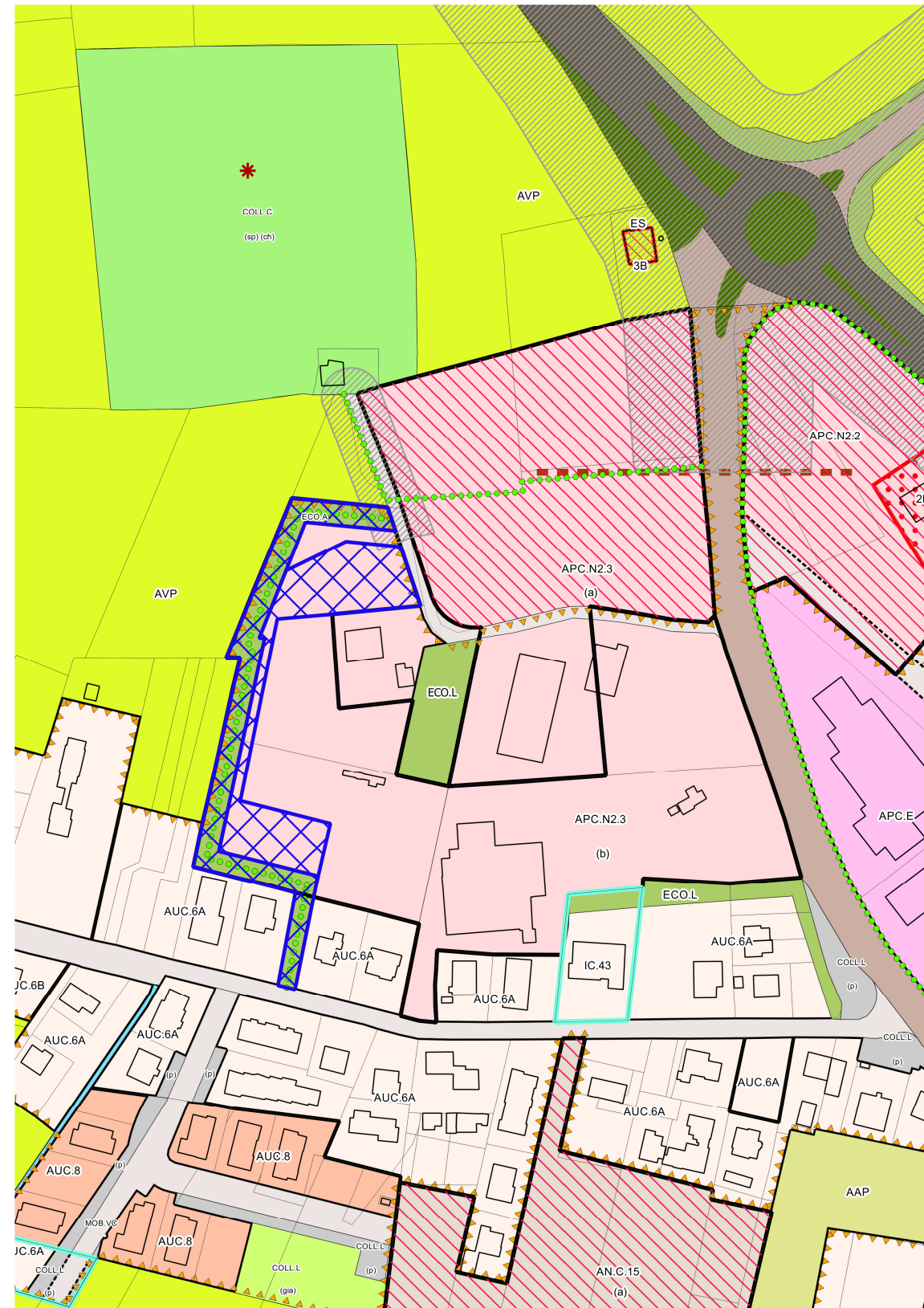
Tavola vigente e di variante


RUE Variante Specifica n. 3 (approvata D.C.C. n. 58 del 30/09/2021)



 Area soggetta alle disposizioni di cui al comma 1 lett. b) dell'art. 14.4 del PSC.

RUE variante art. 53 L.R. 24/2017



 Aree permeabili destinate al ripascimento della falda ai sensi dell'art. 14.4 delle norme di PSC

POC 1: elaborato 4.1 schede ambiti

**assetto generale schede n. 13-14-15
scheda d'ambito n. 17-18, proposta n. 2**

testo comparato e di variante

Proposte 7,60,3

APC.N2.2 - SAN BARTOLO via A. Costa, via Emilia ovest

APC.E - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest

APC.N2.4 - SANTARCANGELO DI R. via Emilia ovest

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.

Obiettivi specifici: l'edificazione dovrà essere contenuta nella parte sud dell'ambito, in modo da lasciare libera la parte di area a sud della rotonda, da sistemare a verde. La progettazione dell'ambito dovrà essere definita in sede di POC tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC PER I DIVERSI AMBITI DA COORDINARE

Gli ingressi dalla via Emilia a Santarcangelo sono frutto di una edificazione prevalentemente a carattere produttivo o commerciale sviluppatasi spontaneamente nel tempo, che la pianificazione non ha potuto governare efficacemente.

L'obiettivo del POC 1 è di coordinare le proposte di intervento dei privati, sia quelle di riqualificazione che di nuova edificazione, per dare una nuova immagine ai due ingressi principali alla città. C'è l'opportunità di rendere più efficiente e sicura la viabilità di accesso, creando anche percorsi ciclabili e pedonali protetti e di migliorare la qualità degli spazi urbani adiacenti alla via Emilia, sia attraverso il corredo verde che attraverso le nuove architetture che vi si affacciano.

Quattro aree sono direttamente affacciate sulla via Emilia ovest. Per le tre aree che si affacciano direttamente sulla via Emilia, la richiesta è per attività prevalentemente commerciali, anche alimentari. Si tratta in sostanza del completamento urbanistico di un'area oggi già parzialmente insediata per la presenza della ex concessionaria Adriauto, del CTS e degli insediamenti produttivi esistenti lungo via Andrea Costa. Ci sono le condizioni per un progetto coordinato attraverso uno schema direttore, la riqualificazione urbanistica di questa ampia zona di ingresso alla città sarà anche un incentivo per ridare ordine e qualità ad una zona oggi molto degradata, con il recupero e la trasformazione di diversi immobili oggi dismessi.

Nel nuovo complesso commerciale e terziario (tipologia RETAIL-PARK, che non costituisce centro commerciale), si dovranno privilegiare quelle attività che non possono trovare spazio nel tessuto urbano per dimensione ed accessibilità, come per esempio: concessionarie auto, negozi di arredamento, materiali per l'edilizia, brico, grandi ferramenta ecc.. Obiettivo del POC-1 è di coordinare le proposte degli ambiti limitrofi attraverso uno schema direttore al fine di riqualificare l'intera area come "ingresso alla città". Nel nuovo complesso le attività da privilegiare saranno quelle che necessitano di una buona accessibilità, visibilità e di spazi e dimensioni adeguate.

Contributo economico euro./mq SU privata. Per l'applicazione si considera:

incidenza usi commerciali 100%

incidenza usi produttivi 50%.

Hmax edifici:

max m 10

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.

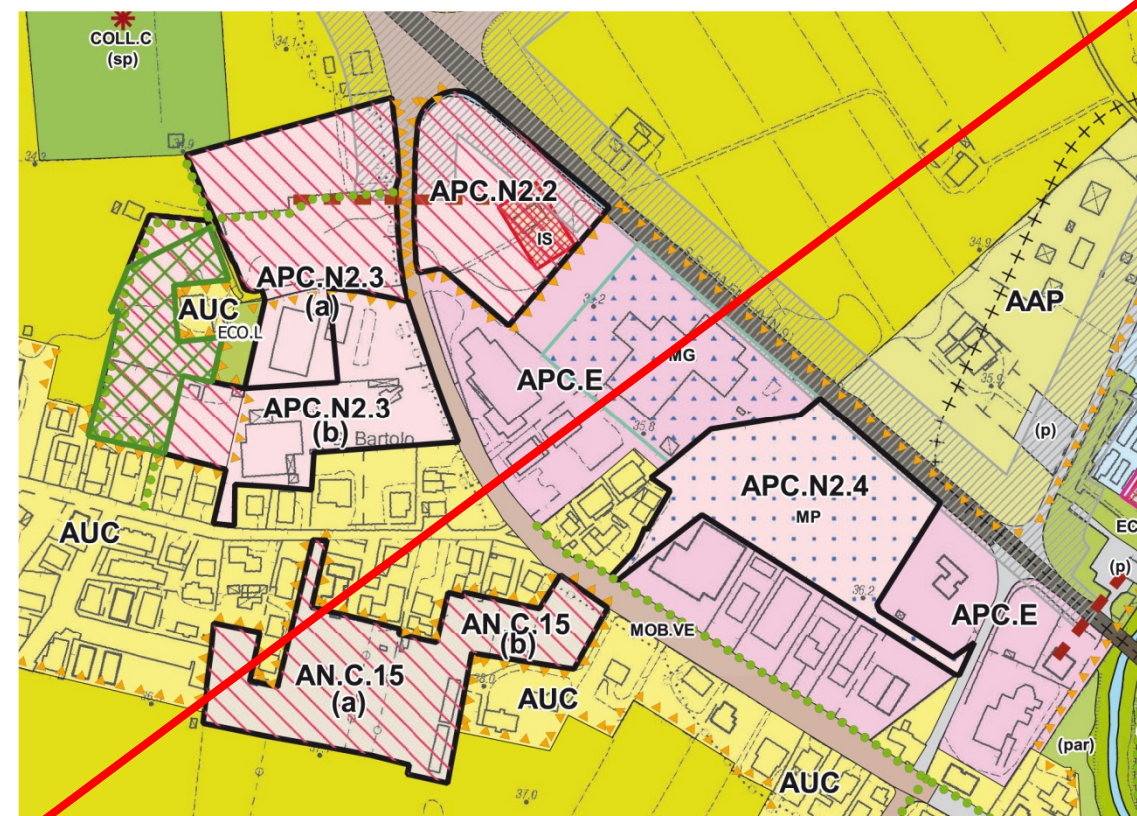
Centro urbano

Il nuovo disegno degli ingressi a ovest della Via Emilia

schede 13-14-15

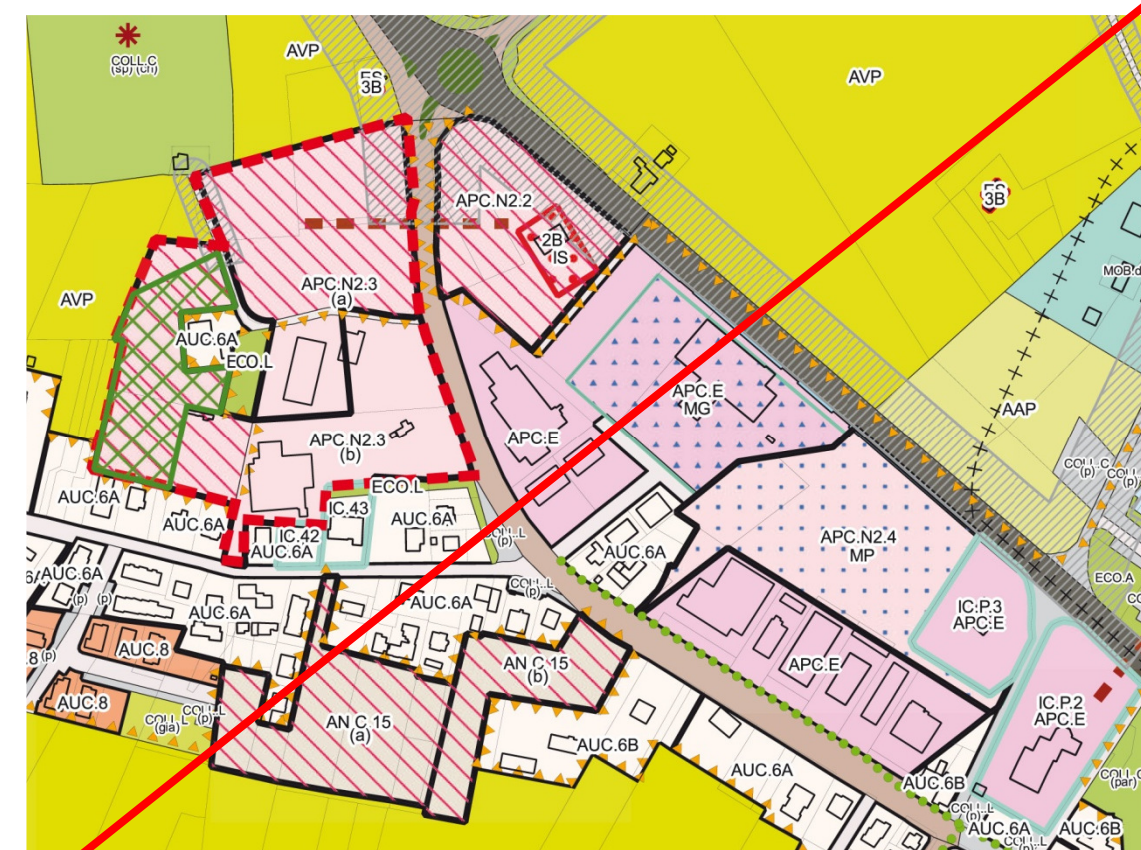
Estratto PSC - Tav. 1B Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000



Estratto RUE - Tav. 1 Ambiti e trasformazioni territoriali

Scala 1:5.000





Proposta 49 - CO.FER SNC di Campidelli Renato & C. (sub a)

Proposta 2 - Soc. "Edilimpianti 2 SRL" e C. Soc. "Simpatia Sas" (sub b)

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO

APC.N.2.3 (a, b) - SAN BARTOLO via A. Costa, via San Bartolo

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.

Obiettivi specifici: l'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

Il seguente intervento riguarda attività produttive esistenti lungo via A. Costa, da razionalizzare e ampliare, con uno sviluppo insediativo sulle aree ancora libere, con funzioni produttive.

DATI DI RIFERIMENTO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(sub-ambito a)

Foglio nr. 9

167, 174, 814 parte, 780, 795

(sub-ambito b)

Foglio nr. 9

45, 47 parte, 875, 885, 796

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

47.646 ~~48.188~~ mq

sub-ambito a) da Poc (escluso via Morigi)

21.164 mq

sub-ambito b) da Poc

26.482 ~~27.834~~ mq

Sub-ambito a)

Superficie di progetto (ST)

21.164 mq

Superficie utile (SU)

Non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017 (v. NORMATIVA ATTUATIVA)

La SU comprende anche l'esistente

Sub-ambito b)

Superficie di progetto (ST)

26.482 ~~27.834~~ mq

Superficie utile (SU di progetto)

6.318,84 ~~5.764~~ mq

La SU comprende anche l'esistente,

La Su max ammissibile dovrà essere realizzata all'interno della porzione d'ambito come individuata dalla variante al PSC (D.C.C. n. 41 del 09/05/2012) e non nelle porzioni d'ambito in ampliamento ai sensi della variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000 di cui alla D.C.C.37 del 21/6/2017 e pubblicata sul BUR n. 216 del 26/7/2017. Il trasferimento della SU aggiuntiva pari a mq 554,00 derivante dal Procedimento Unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 potrà essere realizzata nell'intero ambito.

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC (nuovo)

Superficie utile (SU)

6.318,84 ~~42.416,80~~ mq

La SU comprende anche l'esistente

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili/commercializzazione dei prodotti

Hmax 8,00 m

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le proposte riguardano l'ambito APC.N.2.3.

~~In particolare il sub-ambito a) potrà realizzare piazzali ad usi produttivi per deposito materiali, nonché realizzare la potenzialità edificatoria ampliando la funzione esistente e accogliere altre, non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017 (v. NORMATIVA ATTUATIVA).~~

L'accessibilità ad oggi è garantita dalla via A.Costa e da via A. Morigi che dovranno essere riqualificate.

L'obiettivo è di sistemare l'area artigianale-industriale all'ingresso della porta nord di Santarcangelo ed ampliare le richieste dell'azienda in crescita.

Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dell'area e del suo immediato contesto, oggi caotico e degradato, con la prescrizione di realizzare una fascia di mitigazione attorno all'abitato residenziale limitrofo, come da prescrizioni del PSC, e recepimento della variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

sub-ambito a) ~~realizzazione del piazzale:~~

~~1) Cessione della fascia di area di profondità di circa 3,5 m e lunghezza circa 160 m per realizzare la pista ciclabile tra via A. Costa e il centro parrocchiale (parte 167 e parte 174) sulla base delle soluzioni indicate nella variante di cui sopra e riportato nel fascicolo delle opere pubbliche.~~

~~Non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017 (v. NORMATIVA ATTUATIVA);~~

sub-ambito b):

1) Realizzare la pista ciclabile da via A. Costa fino al centro parrocchiale sulla base delle soluzioni indicate nella variante di cui sopra e riportate nel fascicolo delle opere pubbliche; 1a) Asfaltare la Via Morigi nel tratto extra-comparto fino al centro parrocchiale;

sub-ambito a) e b) - realizzazione potenzialità edificatoria:

2) Versare il contributo economico per la realizzazione di opere di razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità di via A. Costa; Importo euro 193.356,50 ~~349.354,08~~ suddiviso pro-quota (euro 30,60/mq Su produttivo); (sub a) euro 0,00 *(Non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017; vedi NORMATIVA ATTUATIVA) 172.975,68*; sub b) euro 193.356,50 ~~176.378,40~~;

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di urbanizzazione comprendono la sistemazione di via Morigi per i tratti di competenza, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità e lungo il bordo insediato prevalentemente da residenze. In particolare lungo i margini residenziali le fasce di mitigazione devono avere una adeguata profondità quale condizione già prevista nel PSC.

NORMATIVA ATTUATIVA

~~L'intervento si attua mediante Permesso di costruire convenzionato (PdC) per realizzare i piazzali; Mediante Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per realizzare le potenzialità edificatorie previste. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione. All'approvazione del POC dovrà essere rilasciata una fidejussione pari al 20% del valore del contributo di sostenibilità. In alternativa, l'A.C. potrà accordare il pagamento anticipato del contributo.~~

Per il sub-ambito a) la proprietà non ha depositato istanza di approvazione del PUA entro la data del 01/01/2022; 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 (PSC, RUE e POC) da realizzarsi con piano urbanistico attuativo perdano efficacia e non siano più attuabili.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare in sede attuativa; **le aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione per l'intervento di cui al Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017 potranno essere individuate all'interno del perimetro dell'ambito APC.N.2.3 che non è stato sfruttato a tal fine con la precedente variante urbanistica (A14bis LR 20/2000 approvata con D.C.C. n. 37 del 21/06/2017) sarà puntualmente individuata negli elaborati di PUA e non dovrà essere inferiore a mq 939,00.** 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. Gli interventi devono essere conformi a quanto prescritto negli elaborati tecnici e valsat contenuti nella variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

Non possono essere previsti nuovi accessi da via Costa, ma deve essere rifunzionalizzato quello esistente.

MODALITA' E TEMPI

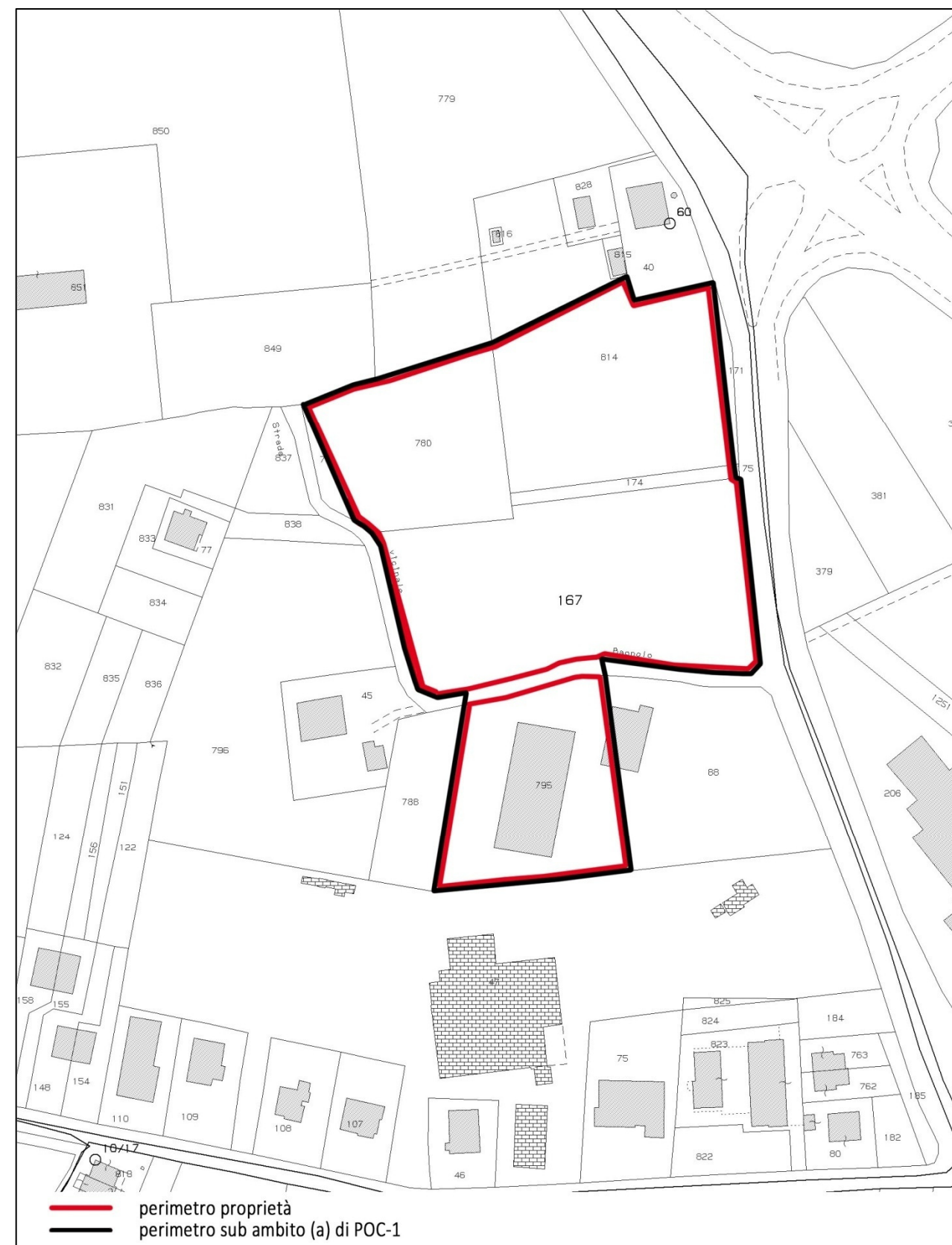
Il PdC dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC, secondo le procedure di legge. Non possono essere previsti nuovi accessi da via Costa, ma deve essere rifunzionalizzato quello esistente.

Il PUA dovrà essere convenzionato entro il termine perentorio del 01/01/2024, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i..

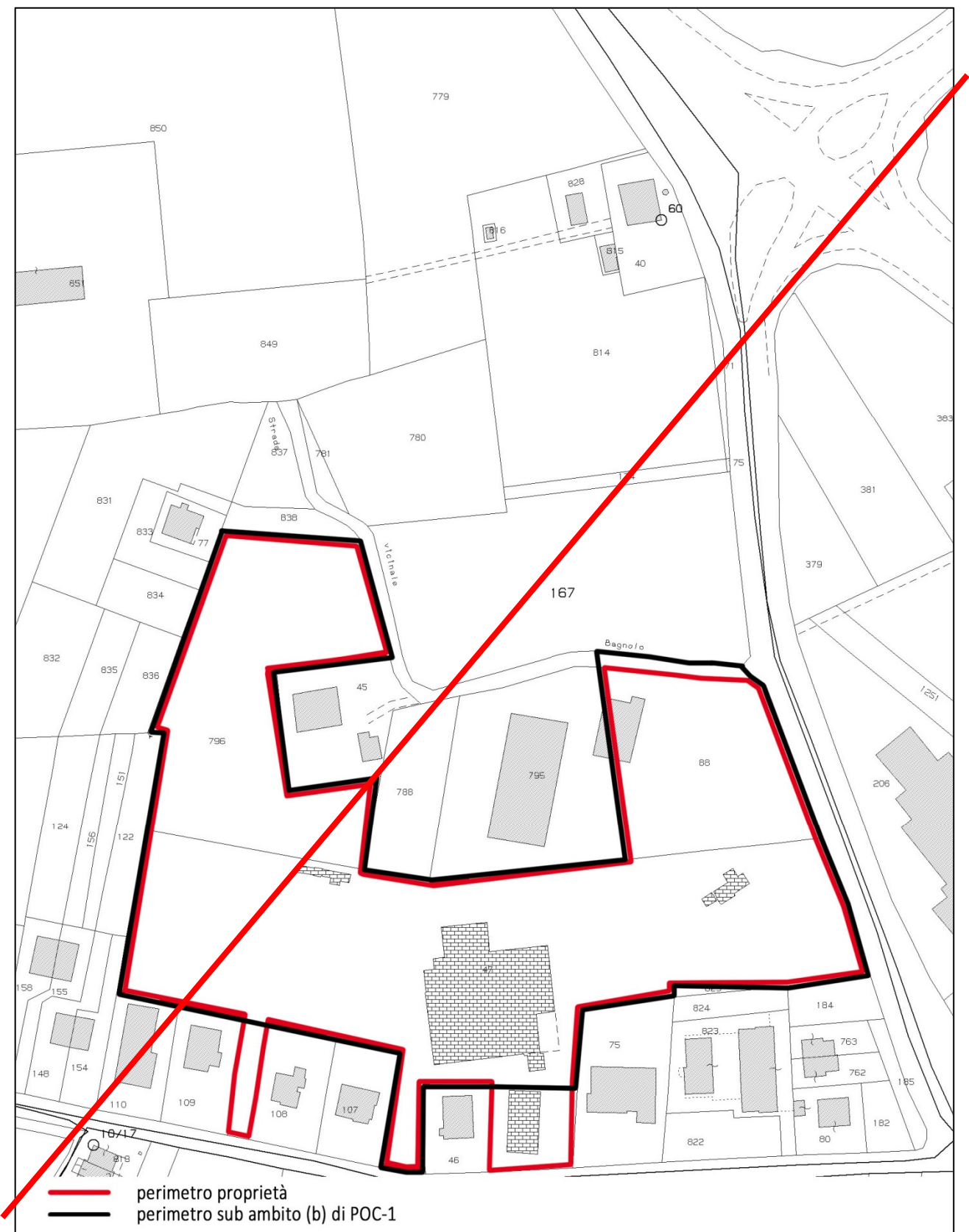
INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale ambito a)

Scala 1:2.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

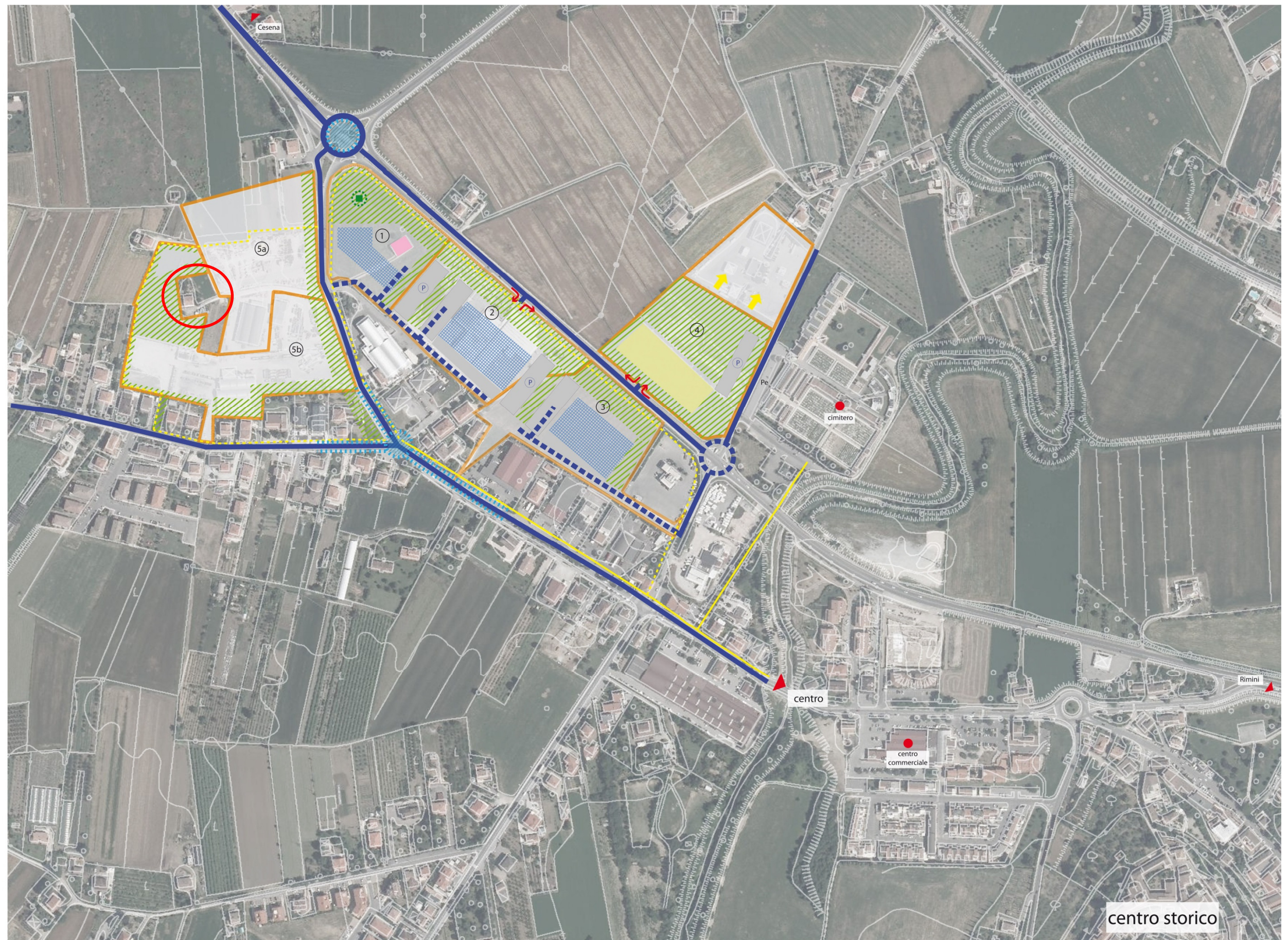


PROGETTO
Schema indicativo

Scala originaria 1:2000, adattata 1:4000

-  area di progetto
-  viabilità esistente
-  viabilità di progetto
-  ingresso/uscita dx
-  percorsi ciclabili esistenti
-  percorsi ciclabili di progetto
-  interventi di adeguamento
-  riqualificazione area
-  usi terziari e commerciali
-  attrezzature
-  area distributore carburante
-  aree da riqualificare
-  verde
-  area da cedere
-  parcheggi pubblici esistenti
-  parcheggi pubblici

- ① ambito APC.N2.2
- ② ambito APC.E
- ③ ambito APC.N2.4
- ④ ambito MoB.d
- 5a ambito APC.N2.3 (a)
- 5b ambito APC.N2.3 (b)





Proposta 49 - CO.FER SNC di Campidelli Renato & C. (sub a)

Proposta 2 - Soc. "Edilimpianti 2 SRL" e C. Soc. "Simpatia Sas" (sub b)

SCHEDE DENOMINAZIONE AMBITO

APC.N.2.3 (a, b) - SAN BARTOLO via A. Costa, via San Bartolo

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PSC

Obiettivi generali della pianificazione: consolidare il tessuto produttivo insediato, consentendo allo stesso tempo una migliore organizzazione funzionale e la riqualificazione delle attività già insediate.

Obiettivi specifici: l'ambito dovrà essere progettato tenendo conto che la sua localizzazione lo configura come uno degli elementi della "porta di ingresso" a Santarcangelo da nord-ovest.

OBIETTIVI DI QUALITA' DEL POC

Il seguente intervento riguarda attività produttive esistenti lungo via A. Costa, da razionalizzare e ampliare, con uno sviluppo insediativo sulle aree ancora libere, con funzioni produttive.

DATI DI RIFERIMENTO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(sub-ambito a)

Foglio nr. 9

167, 174, 814 parte, 780, 795

(sub-ambito b)

Foglio nr. 9

45, 47, 875, 885

SUPERFICIE TERRITORIALE

da scheda d'ambito P.S.C. (ST complessiva)

47.646 mq

sub-ambito a) da Poc (escluso via Morigi)

21.164 mq

sub-ambito b) da Poc

26.482 mq

Sub-ambito a)

Superficie di progetto (ST)

21.164 mq

Superficie utile (SU)

Non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017 (v. NORMATIVA ATTUATIVA)

Sub-ambito b)

Superficie di progetto (ST)

26.482 mq

Superficie utile (SU di progetto)

6.318,84 mq

La SU comprende anche l'esistente,

La Su max ammissibile dovrà essere realizzata all'interno della porzione d'ambito come individuata dalla variante al PSC (D.C.C. n. 41 del 09/05/2012) e non nelle porzioni d'ambito in ampliamento ai sensi della variante ai sensi dell'art. A-14bis L.R. 20/2000 di cui alla D.C.C.37 del 21/6/2017 e pubblicata sul BUR n. 216 del 26/7/2017. Il trasferimento della SU aggiuntiva pari a mq 554,00 derivante dal Procedimento Unico di cui all'art. 53 LR 24/2017 potrà essere realizzata nell'intero ambito.

Carichi insediativi massimi ammissibili dal POC (nuovo)

Superficie utile (SU)

6.318,84 mq

La SU comprende anche l'esistente

DOTAZIONI TERRITORIALI

Secondo i parametri indicati nelle norme di Rue.

USI

Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili/commercializzazione dei prodotti

Hmax 8,00 m

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le proposte riguardano l'ambito APC.N.2.3.

Il sub-ambito a) non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017 (v. NORMATIVA ATTUATIVA).

L'accessibilità ad oggi è garantita dalla via A.Costa e da via A. Morigi che dovranno essere riqualificate.

L'obiettivo è di sistemare l'area artigianale-industriale all'ingresso della porta nord di Santarcangelo ed ampliare le richieste dell'azienda in crescita.

Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dell'area e del suo immediato contesto, oggi caotico e degradato, con la prescrizione di realizzare una fascia di mitigazione attorno all'abitato residenziale limitrofo, come da prescrizioni del PSC, e recepimento della variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017.

OPERE PREVISTE DAL POC E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

sub-ambito a):

Non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017 (v. NORMATIVA ATTUATIVA);

sub-ambito b):

1) Realizzare la pista ciclabile da via A. Costa fino al centro parrocchiale sulla base delle soluzioni indicate nella variante di cui sopra e riportate nel e riportate nel fascicolo delle opere pubbliche; 1a) Asfaltare la Via Morigi nel tratto extra-comparto fino al centro parrocchiale;

sub-ambito a) e b) - realizzazione potenzialità edificatoria:

2) Versare il contributo economico per la realizzazione di opere di razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità di via A. Costa;

Importo euro 193.356,50 suddiviso pro-quota (euro 30,60/mq Su produttivo); (sub a) euro 0,00 (*Non più attuabile per scadenza termine art. 4 LR 24/2017; vedi NORMATIVA ATTUATIVA*); sub b) euro 193.356,50;

Le opere di urbanizzazione e gli standard sono a carico dei privati e sono escluse dal contributo di sostenibilità. Le opere di urbanizzazione comprendono la sistemazione di via Morigi per i tratti di competenza, nonché le fasce verdi di mitigazione e filtro lungo la viabilità e lungo il bordo insediato prevalentemente da residenze. In particolare lungo i margini residenziali le fasce di mitigazione devono avere una adeguata profondità quale condizione già prevista nel PSC.

NORMATIVA ATTUATIVA

Mediante Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata per realizzare le potenzialità edificatorie previste. Lo schema di Convenzione è quello in uso attuale, fino a quando sarà approvato il nuovo Schema di Convenzione.

Per il sub-ambito a) la proprietà non ha depositato istanza di approvazione del PUA entro la data del 01/01/2022; 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 (PSC, RUE e POC) da realizzarsi con piano urbanistico attuativo perdano efficacia e non siano più attuabili.

Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto prescritto nella Valsat del POC. In riferimento all'art. 14.4 del PSC, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni sono da individuarsi aree da destinare a ripascimento della falda per una estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione la cui dimensione è da verificare in sede attuativa; le aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione per l'intervento di cui al Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017 potranno essere individuate all'interno del perimetro dell'ambito APC.N.2.3 che non è stato sfruttato a tal fine con la precedente variante urbanistica (A14bis LR 20/2000 approvata con D.C.C. n. 37 del 21/06/2017) sarà puntualmente individuata negli elaborati di PUA e non dovrà essere inferiore a mq 939,00. 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. Gli interventi devono essere conformi a quanto prescritto negli elaborati tecnici e valsat contenuti nella variante approvata con D.C.C. n° 37 del 21-6-2017.

I suddetti contenuti costituiscono parti integranti della presente scheda.

Non possono essere previsti nuovi accessi da via Costa, ma deve essere rifunzionalizzato quello esistente.

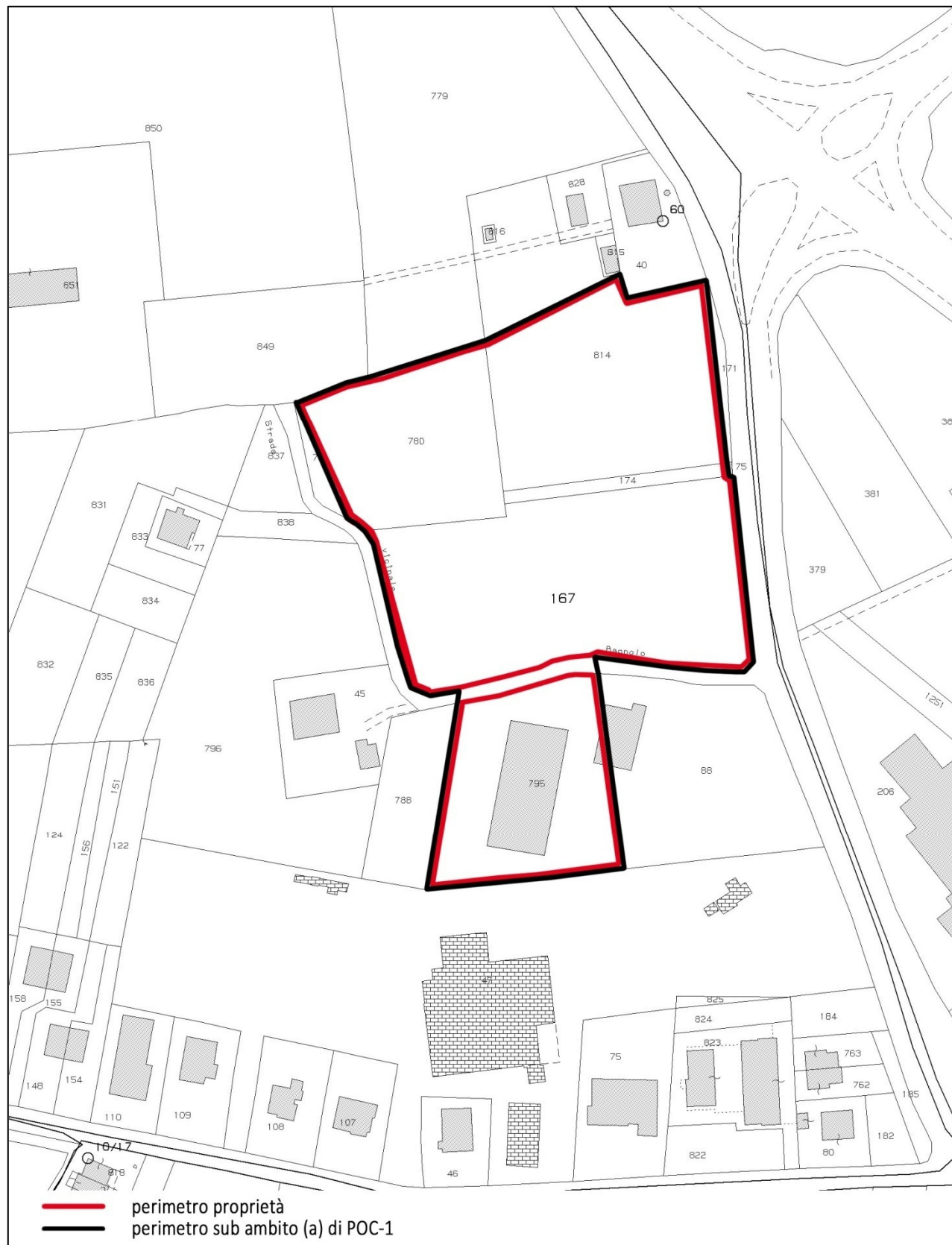
MODALITA' E TEMPI

Il PUA dovrà essere convenzionato entro il termine perentorio del 01/01/2024, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i..

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale ambito a)

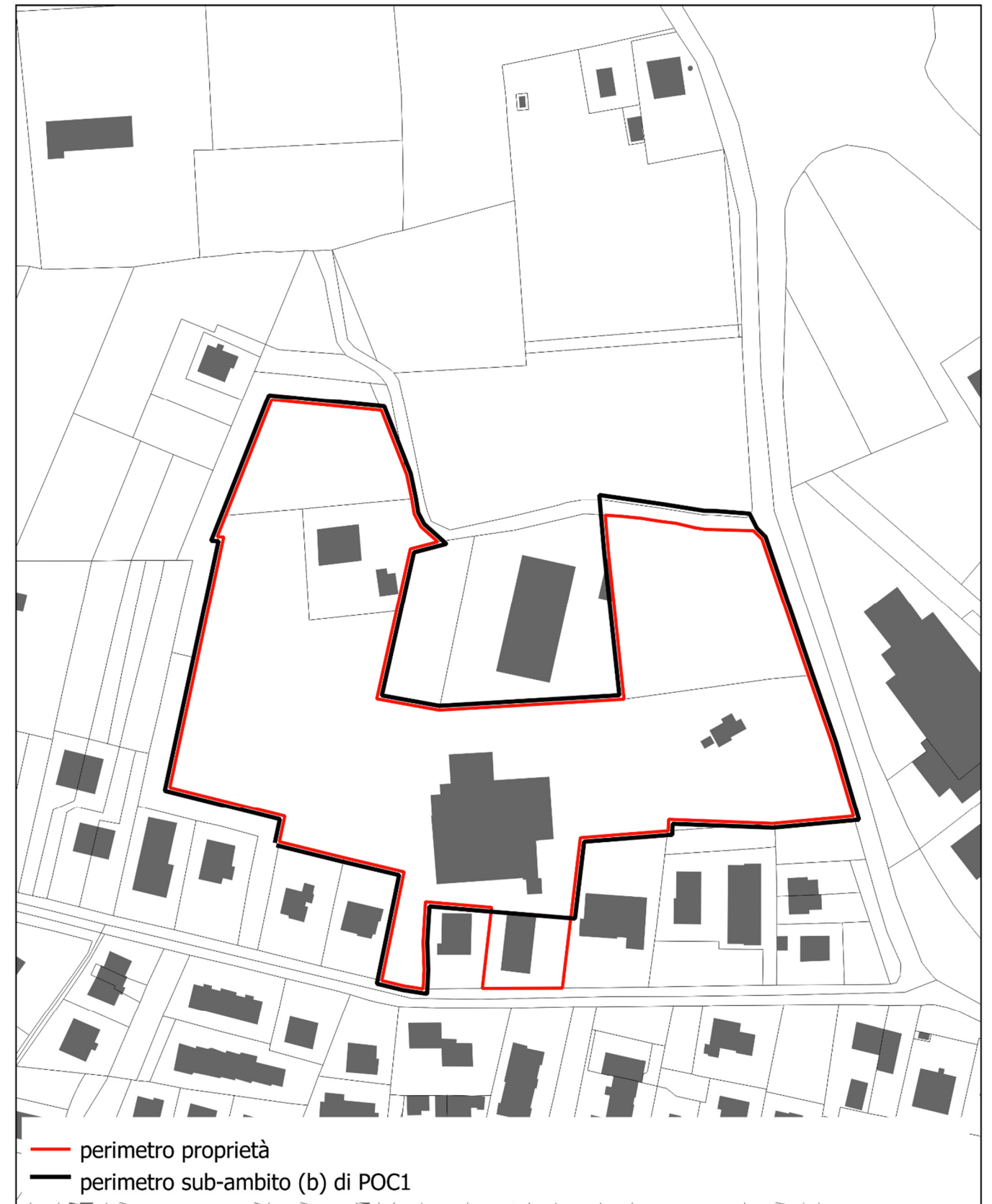
Scala 1:2.000



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Planimetria catastale ambito b)

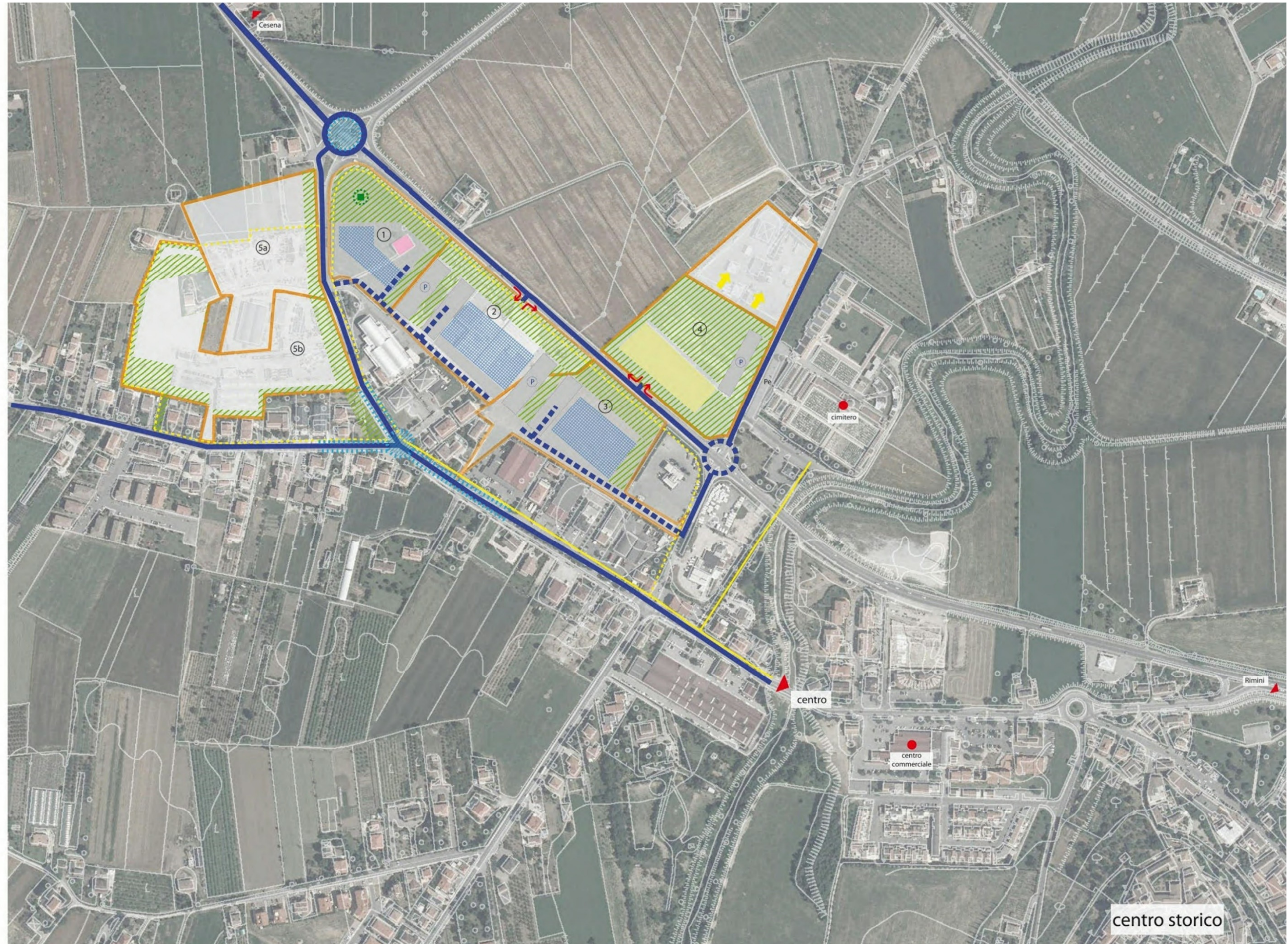
Scala 1:2.000



PROGETTO
Schema indicativo

- area di progetto
- viabilità esistente
- - - viabilità di progetto
- ↪ ingresso/uscita dx
- percorsi ciclabili esistenti
- - - percorsi ciclabili di progetto
- ⋯ interventi di adeguamento
- ⊙ riqualificazione area
- ▒ usi terziari e commerciali
- attrezzature
- area distributore carburante
- ↪ aree da riqualificare
- ▨ verde
- ⊙ area da cedere
- Pe parcheggi pubblici esistenti
- P parcheggi pubblici

- ① ambito APC.N2.2
- ② ambito APC.E
- ③ ambito APC.N2.4
- ④ ambito MoB.d
- 5a ambito APC.N2.3 (a)
- 5b ambito APC.N2.3 (b)



centro storico