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

Documento Preliminare

(Art. 32, comma 2, LR 20/2000)
Del. G.C. n. __ del __/__/2019

Sindaco:
Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica
e Lavori Pubblici:
Filippo Sacchetti

Segretario Generale:
Dott.ssa Lia Piraccini

Dirigente:
Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile del procedimento:
Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei servizi urbanistici

Incaricato redazione Variante:
Arch. Marco Zaoli

Collaboratrice:
Arch. Laura Abbruzzese

SOMMARIO

SOMMARIO 3

1. LA NUOVA LEGGE REGIONALE 24/2017 E L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE DEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA 5

1.1 I PRINCIPI ORDINATORI DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 5

1.2 IL PERIODO TRANSITORIO FINO AL NUOVO PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) 6

1.2.1 PRIMA FASE DI TRE ANNI (ENTRO IL 1 GENNAIO 2021) 6

1.2.2 SECONDA FASE DI ULTERIORI DUE ANNI (ENTRO IL 1 GENNAIO 2023) 7

1.2.3 SPECIFICAZIONI SULL' ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEI PIANI VIGENTI E DEI PIANI ATTUATIVI 7

1.2.3.1 Perdita di validità degli attuali piani vigenti dopo tre anni 7

1.3 CENNI SU ASPETTI DEL NUOVO PUG AVENTI RICADUTE SULLE PREVISIONI DEI PIANI VIGENTI 8

1.3.1 CONSUMO DI SUOLO MASSIMO DEL 3% ENTRO IL 2050 8

1.3.2 PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO 8

1.4 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE E GLI INDIRIZZI COMUNALI PER LA SUA ATTUAZIONE ED AGGIORNAMENTO 9

1.4.1 GLI OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI DI PSC – RUE – POC VIGENTI 10

1.4.1.1Obiettivi del PSC 10

1.4.1.2 Sintesi degli indirizzi del POC 1 12

1.4.2 GLI INDIRIZZI E GLI ATTI SUCCESSIVI ALL'APPROVAZIONE DEL PSC: "VERSO IL CONSUMO DI SUOLO ZERO" 13

1.5 LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC CONSEGUENTE AL BANDO PER L'ELIMINAZIONE DI AREE EDIFICABILI 15

1.5.1 Natura delle varianti specifiche agli strumenti urbanistici generali 16

1.5.2 Proposta di esito delle richieste 17

1.5.3 Elaborati della variante al PSC 18

1.5.4 Eventuale necessità di procedere ad una coordinata variante al RUE 19

1.6 TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE RICHIESTE PRESENTATE 21

1.7 SCHEDE DELLE RICHIESTE PRESENTATE 22

SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO AN.C.6 - CASALE SAN VITO 24

SCHEDA RELATIVA ALL'AMBITO AN.C.1 - CONTEA 53

SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO AN.C.4 – SAN MARTINO DEI MULINI 56

SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO APC.N.1.2 – SANT'ERMETE 63

SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO APS.N2.3 - TRIANGOLONE 68

SCHEDA RELATIVA ALL'AMBITO AN.C.3 – PARCO DELL'USO 91

SCHEDE RIGUARDANTI GLI AUC 94

2. LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC 99

2.1 CONTENUTI DELLA VARIANTE 99
2.2 IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE 100
2.3 LE MODIFICHE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DEL PSC 105
2.4 VALSAT/VAS PRELIMINARE 115
2.5 DOCUMENTO PRELIMINARE/VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VALSAT 115
2.5.1 Criteri per la verifica di assoggettabilità 115
2.5.1.1. Caratteristiche della Variante al PSC 115
2.5.1.2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate 117
Schede d'ambito del PSC 118
2.5.2 Valutazione SWOT della variante al PSC 143
2.5.2.1 Strenghts (Punti di forza) 144
2.5.2.2 Weaknesses (Punti di debolezza) 144
2.5.2.3 Opportunities (Opportunità) 145
2.5.2.4 Threats (Rischi) 145
2.5.2.5 Conclusioni dell'analisi SWOT 145

1. LA NUOVA LEGGE REGIONALE 24/2017 E L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE DEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

1.1 I PRINCIPI ORDINATORI DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

La nuova legge urbanistica regionale 21 dicembre 2017, n. 24 – Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, costituisce una radicale trasformazione del sistema della pianificazione territoriale ed urbanistica nella Regione Emilia-Romagna e degli obiettivi che tale sistema si pone nel medio e nel lungo periodo.

I principi fondamentali, le finalità strategiche e gli istituti della nuova LUR erano in gran parte già presenti nella previgente LR 20/2000, la quale però fondava il raggiungimento dell'obiettivo della qualità del sistema insediativo – e della sostenibilità dello sviluppo – su un modello sostanzialmente espansivo, che avrebbe consentito, anche attraverso l'applicazione degli istituti della perequazione e della compensazione, il miglioramento delle prestazioni e delle qualità del sistema territoriale ed urbano contestualmente alla realizzazioni delle trasformazioni previste dal sistema della pianificazione urbanistica comunale.

Tali obiettivi, anche per effetto della perdurante crisi economica e del sistema produttivo legato all'edilizia, non si sono compiutamente realizzati. La LR 20/2000 non è stata ritenuta più attuale ed efficace al fine di guidare le trasformazioni e governare lo sviluppo del territorio regionale.

Sinteticamente i principi e obiettivi generali della LR 24/2017 – per la cui più esaustiva lettura si rimanda al Titolo I, con particolare riferimento agli Artt. 1 e 2 – sono i seguenti.

- Aumentare la qualità urbana e territoriale, rendendo le città più attrattive, sicure e vivibili, per mezzo di:
  - politiche di rigenerazione urbana e miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
  - migliori servizi e funzioni strategiche;
  - tutela e valorizzazione del territorio in termini ambientali e paesaggistici in favore del benessere umano e della conservazione della biodiversità;
  - maggiore resilienza ai cambiamenti climatici;
  - tutela e valorizzazione degli elementi storici e culturali;
  - sicurezza sismica;
  - efficienza energetica;
  - promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e del diritto all'abitazione;
  - tutela e valorizzazione dei territori agricoli e delle loro capacità produttive;
- Contenere il consumo del suolo introducendo il principio del consumo del suolo a saldo zero;
- Bloccare la dispersione insediativa.

- Rendere più efficiente il sistema della pianificazione regionale con la semplificazione della struttura dei piani, una maggiore flessibilità dei loro contenuti e con l'introduzione di tempi certi e meccanismi procedurali adeguati ai tempi di decisione delle imprese e alle risorse della Pubblica Amministrazione.

1.2 IL PERIODO TRANSITORIO FINO AL NUOVO PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

Secondo le disposizioni dell'Art. 3 della nuova legge urbanistica regionale - LR 24/2017 - è previsto un periodo transitorio per l'adeguamento della pianificazione comunale alle disposizioni della stessa legge.

Nel corso del periodo transitorio il Comune, oltre a costituire l'Ufficio di Piano e predisporre – per poi approvare - il nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUG) -, potrà completare i processi di pianificazione in corso, dare attuazione al PSC, al RUE ed al POC vigenti, anche facendo varianti specifiche agli stessi.

Il periodo transitorio è diviso in due fasi:

- La prima di 3 anni dall'entrata in vigore della legge (fino al 1/1/2021);
- La seconda di altri 2 anni (fino al 1/1/2023).

1.2.1 PRIMA FASE DI TRE ANNI (ENTRO IL 1 GENNAIO 2021)

Il Comune dovrà costituire l'Ufficio di piano e avviare formalmente l'iter di predisposizione del nuovo piano, nel seguente modo.

Il Comune di Santarcangelo di Romagna è dotato di PSC e RUE, potrà quindi procedere, ai sensi del comma 2 dell'Art. 3, ad una unica variante generale per *"unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano urbanistico generale (PUG)",* attraverso una procedura semplificata che prevede:

- La consultazione del pubblico e dei soggetti nei cui confronti il piano è diretto a produrre effetti diretti, dei soggetti aventi competenza in materia ambientale, degli enti che esercitano funzioni di governo del territorio e delle forze economiche e sociali, nonché all'eventuale stipula di accordi integrativi con i privati (Art. 45).
- L'aggiornamento del quadro conoscitivo, della Valsat e di tutti gli elaborati di piano, con i contenuti previsti dal Titolo III, Capo I della legge.
- L'assunzione della proposta di piano da parte della Giunta Comunale, la sua comunicazione al Consiglio Comunale ed il deposito e pubblicazione per la libera consultazione del pubblico (propedeutici alla ricezione delle eventuali osservazioni, riserve, ecc.).

Ovviamente il Comune di Santarcangelo di Romagna, nel caso in cui non voglia dare continuità alla vigente strumentazione urbanistica comunale, potrà rinnovare completamente il piano, seguendo il procedimento previsto dalla LR 24/2017 per l'approvazione di un nuovo PUG, da avviarsi comunque entro il termine di tre anni dalla entrata in vigore della legge.

In ogni caso, entro lo stesso termine dei tre anni, il Comune potrà, ai sensi dell'Art. 4 della nuova legge:

- Completare il procedimento di approvazione di eventuali varianti a PSC, RUE e POC avviate prima della entrata in vigore della nuova legge;
- Adottare e approvare varianti specifiche a piani vigenti, accordi di programma, accordi con i privati;
- Adottare/depositare e approvare gli strumenti attuativi (PUA pubblici e privati);

- Rilasciare titoli edilizi.

1.2.2 SECONDA FASE DI ULTERIORI DUE ANNI (ENTRO IL 1 GENNAIO 2023)

Entro il 1 gennaio 2023 il Comune deve approvare il nuovo PUG (Art. 3, comma 1).

Nel caso il Comune di Santarcangelo non osservi questo secondo termine (cinque anni dall'entrata in vigore della LR 24/2017), decadranno le previsioni - e l'efficacia del PSC, del RUE e del POC - che prevedano nuovi insediamenti in espansione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, per le quali non sia stata stipulata la convenzione urbanistica (Art. 4, comma 5).

1.2.3 SPECIFICAZIONI SULL' ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEI PIANI VIGENTI E DEI PIANI ATTUATIVI

L'attuazione transitoria dei piani vigenti è soggetta a termini di efficacia (Art. 4, comma 5):

- tutti gli strumenti attuativi avviati nei 3 anni devono essere approvati e convenzionati entro il termine perentorio dei successivi 2 anni (ossia entro il 01.01.2023);
- la loro convenzione deve prevedere la presentazione dei titoli edilizi entro un termine perentorio, a pena di decadenza della stessa convenzione, per assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Tale vincolo alla immediata attuazione vale anche per i piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore della legge (convenzione entro 5 anni con previsione di immediata presentazione dei titoli edilizi).

Riassumendo, al 1.1.2023 rimangono efficaci solo:

- gli strumenti attuativi approvati e convenzionati nel corso del periodo transitorio;
- i piani attuativi approvati prima della legge, purché presentino una convenzione che regoli i tempi di attuazione degli interventi.

Mantengono una loro efficacia (solo) quelli convenzionati prima del 1.1.2018, se è già prevista una tempistica (certa) di attuazione.

Per quelli che erano privi di convenzione, occorre che siano convenzionati prima del 1.1.2023 (e con tempi certi di attuazione).

Per quelli che erano convenzionati ma senza la previsione di termini attuativi (certi) deve essere integrata la convenzione.

1.2.3.1 Perdita di validità degli attuali piani vigenti dopo tre anni

Scaduto il termine triennale per l'avvio della predisposizione del nuovo piano sono previste le seguenti condizioni (art. 4, comma 7):

- Decadenza delle le previsioni insediative presenti nei precedenti piani fuori dal perimetro del territorio urbanizzato (POC e Accordi operativi con i privati in mancanza di PUA approvato);
- Attuazione delle sole previsioni di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato aventi le caratteristiche degli interventi di rigenerazione urbana (PUA di recupero e riqualificazione urbana);

- Rilascio dei titoli edilizi per intervento diretto, in attuazione dei piani previgenti (RUE e PUA vigenti e convenzionati).

1.3 CENNI SU ASPETTI DEL NUOVO PUG AVENTI RICADUTE SULLE PREVISIONI DEI PIANI VIGENTI

1.3.1 CONSUMO DI SUOLO MASSIMO DEL 3% ENTRO IL 2050

L'Art. 6, comma 1 della LR 24/2017 dispone che, a partire dalla entrata in vigore della nuova legge ed entro il 2050, "….. la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, per l'intero periodo, un consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato, calcolata ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, esistente alla data di entrata in vigore della presente legge ….".

Vi è da specificare che al precedente Art. 5, comma 2, la legge specifica che il consumo di suolo – entro il limite del 3% - è ammissibile solo per una limitata tipologia di opere ed interventi , di seguito elencati.

Il PUG potrà consentire espansioni fuori dal perimetro del territorio urbanizzato quando non sussistano ragionevoli alternative al riuso dello stesso territorio urbanizzato (con motivazione specificata nella VALSAT, la quale dovrà comunque valutare le alternative localizzative che non comportino consumo di suolo), ed esclusivamente per:

- opere pubbliche e opere qualificate di interesse pubblico;
- insediamenti che risultino strategici per aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;

Al di fuori del territorio urbanizzato il PUG dovrà escludere ogni espansione di carattere residenziale, con le seguenti eccezioni:

- casi in cui siano indispensabili per attivare progetti di riuso e di rigenerazione del patrimonio residenziale esistente all'interno del territorio urbanizzato;
- interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) e della sola quota di edilizia libera indispensabile per la sostenibilità economica dell'intervento.

Vi è da specificare che, ai sensi del comma 7 dell'Art. 6, non saranno computabili nella quota massima del 3% le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni del piano vigente attuate nel periodo transitorio o con convenzioni stipulate entro i medesimi cinque anni dall'entrata in vigore della legge, per le tipologie di strumenti attuativi già richiamati nei precedenti paragrafi.

1.3.2 PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Ai commi 2 e 3 dell'Art. 32 la nuova LUR dispone le modalità ed i principi con i quali il PUG deve individuare il perimetro del territorio urbanizzato, il quale in sede di prima formazione del PUG dovrà essere individuato con riferimento alla situazione in essere al 1 gennaio 2018, e comprenderà al suo interno:

"

a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;

c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.

";

mentre non comprenderà:
"

a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;
b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
d) le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.

".

Come si può evincere dai precedenti paragrafi direttamente trascritti dal testo di legge, tutte le previsioni insediative contenute nel PSC su aree poste al di fuori del territorio urbanizzato (a tal proposito va considerato il perimetro che sarà definito nel nuovo PUG) non potranno essere riconfermate se non rientranti all'interno delle casistiche precedentemente richiamate.

E' quindi evidente che la maggior parte delle previsioni del PSC ora non inserite nel POC decadranno inevitabilmente entro cinque anni dall'entrata in vigore della LR 24/2017 e non potranno essere riconfermate nel PUG, a meno di non procedere celermente ad una variante specifica al POC ed all'approvazione dei relativi PUA o – più semplicemente – alla delibera di indirizzo di cui all'Art. 4, comma 2 della legge ed atti conseguenti .

1.4 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE E GLI INDIRIZZI COMUNALI PER LA SUA ATTUAZIONE ED AGGIORNAMENTO

Il Comune di Santarcangelo di Romagna ha completato l'approvazione degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale previsti dalla LR 20/2000, che si elencano di seguito:

- Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 21/07/2010 e successiva variante ai sensi dell'art. 32 bis L.R. 20/2000, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 09/05/2012;
- Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 09/05/2012 così come modificato con successiva variante specifica n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 12/03/2015, variante 2 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 22/12/2016 e Variante specifica n. 2, approvata con delibera di Consiglio comunale n. 4 del 1 febbraio 2019;
- Piano Operativo Comunale POC ZERO approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 05/09/2013, legato alle programmazioni delle opere pubbliche e di interesse pubblico comprendendo unicamente le progettazioni e le pianificazioni più avanzate che non hanno trovato

conclusione con l'intervenuta approvazione del PSC/RUE, con carattere ricognitivo quale strumento preliminare alla redazione del primo POC;

- Piano Operativo Comunale POC 1, per la programmazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 01/08/2017, e variante integrativa approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.53 del 23/07/2018.

1.4.1 GLI OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI DI PSC – RUE – POC VIGENTI

Prima di affrontare gli atti più recenti relativi agli indirizzi che l'Amministrazione Comunale già dall'anno 2016 aveva elaborato – e che saranno utili ad inquadrare le linee guida sulle quali impostare la nuova variante al PSC - si è provveduto a selezionare gli obiettivi e gli indirizzi già presenti nella strumentazione urbanistica vigenti, che già anticipavano e prefiguravano alcuni principi e obiettivi generali della LR 24/2017.

In particolare si richiamano i seguenti obiettivi del PSC ed indirizzi del POC1.

1.4.1.1Obiettivi del PSC

Il quadro degli obiettivi, generali e settoriali messi in valore dalla Valsat del PSC, che sono ancora pienamente validi e che possono essere rafforzati dalla variante specifica al PSC di cui si parlerà nei seguenti paragrafi, o riaggiornati con il nuovo Piano Urbanistico Comunale, sono elencati di seguito:

- effettuare un complesso integrato di scelte mirate a migliorare la competitività del territorio in rapporto alle esigenze del sistema produttivo locale e allo sviluppo delle sue potenzialità; tale competitività – fondata sulla valorizzazione delle risorse umane e di quelle ambientali e storico-culturali – costituirà a sua volta la base su cui impostare un percorso di marketing territoriale fondato sulla qualità delle opportunità offerte;
- definire obiettivi, strumenti e percorsi attuativi per migliorare la qualità della vita e la sicurezza degli abitanti e delle attività presenti nel territorio di Santarcangelo, con particolare attenzione alle categorie e condizioni sociali (di crescente numerosità e importanza) che presentano esigenze specifiche (bambini e giovani; anziani; giovani coppie; lavoratori immigrati; persone con disabilità e loro famiglie, ecc.) di cui anche le scelte relative all'assetto del territorio devono farsi carico in modo specifico per migliorare l'efficacia delle politiche e delle azioni;
- assegnare ai temi della qualità ecologica degli interventi, al risparmio energetico e al concorso alla riduzione dei fattori di inquinamento e di rischio ambientale un ruolo centrale nella definizione delle politiche di trasformazione del territorio;
- rafforzare il ruolo del Centro storico e delle aree urbane centrali del capoluogo, qualificandone gli usi abitativi, terziari, commerciali e culturali, promuovendo il recupero edilizio e la riqualificazione urbana anche attraverso operazioni mirate di messa a punto degli strumenti normativi e di definizione del disegno urbano;
- arrestare il processo di espansione del territorio urbanizzato e di dispersione insediativa nel territorio rurale, dando forte impulso alla qualificazione dell'ambiente urbano attraverso un adeguato approfondimento degli obiettivi e delle condizioni di fattibilità per la trasformazione dei tessuti parzialmente edificati e degli ambiti di territorio investiti da previsioni di espansione, al fine di definire condizioni e modalità di ridisegno della morfologia urbana e dell'assetto funzionale, perseguendo la qualità degli spazi pubblici e il decoro architettonico degli edifici privati;
- rafforzare l'assetto del sistema insediativo multipolare articolato in capoluogo e frazioni, attraverso soluzioni che sappiano conciliare, anche attraverso scelte connotate da chiarezza funzionale ed espressività

paesaggistica, l'esigenza di una migliore definizione dei limiti urbani del capoluogo e quella di un rafforzamento della struttura insediativa del territorio, con valorizzazione dell'identità e del ruolo delle frazioni;
- miglioramento della dimensione e delle condizioni del verde urbano ed extraurbano e dell'apporto biologico (incremento del patrimonio boschivo; protezione, rafforzamento e valorizzazione dei corridoi ecologici; incremento e differenziazione tipologica dell'offerta diffusa di verde urbano; dotazione di un'offerta ambientale di tipo territoriale con la sistemazione paesaggistica e ambientale e la fruibilità attraverso percorsi pedonali e ciclabili degli ambiti fluviali dell'Uso e del Marecchia);

- promozione della qualificazione ambientale delle aree industriali e la progressiva eliminazione delle situazioni di conflitto urbanistico-ambientale di aziende tuttora operanti in area urbana;
- promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi: defiscalizzazione e altre incentivazioni economiche per interventi con caratteristiche di sicurezza, salubrità, progettazione bioclimatica, tutela ambientale, risparmio di risorse naturali;
- disciplina grafica e normativa delle aree rurali e verdi ai margini dell'urbanizzato, garantendo corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano attraverso azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, e previsione di usi e modalità di intervento compatibili;
- realizzazione e messa a sistema di una rete continua di percorsi ciclabili urbani ed extraurbani, e di una rete di percorsi e aree pedonali organicamente inseriti nel disegno urbano;
- qualificazione e potenziamento dell'offerta di verde attrezzato all'interno delle aree urbanizzate, attraverso il completamento e la messa in rete di un sistema articolato di parchi, giardini di quartiere e spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
- differenziazione del territorio rurale in ambiti che, sulla base di un diverso regime normativo, svolgono ruoli di protezione ambientale articolati in base alle caratteristiche ed alle relazioni con la città, in particolare nelle aree più prossime all'urbanizzato (aree di margine);
- delimitazione del territorio urbanizzato ai sensi della L.R.20/2000, con netta distinzione delle politiche urbane rispetto a quelle per il territorio urbanizzabile (pure delimitato dal PSC) e rurale;
- entro il territorio a dominante rurale sono esclusi ulteriori processi di diffusione insediativa, sono governate le azioni di trasformazione dell'esistente, e individuate le parti di territorio di cui va preservata l'integrità, ai fini della soluzione delle situazioni di conflitto con altre attività;
- privilegiare in modo assoluto gli interventi di riqualificazione dei tessuti urbani già insediati, rispetto alla logica di estensione del territorio urbanizzato. Anche nei casi (peraltro limitati) di ambiti di nuovo insediamento la logica del PSC si mantiene quella di contribuire attraverso modeste integrazioni edilizie alla soluzione dei problemi da molti anni sul tappeto (previsioni di servizi non attuate, sistemazione di aree urbanisticamente incompiute, ecc.);
- promuovere l'integrazione dei soggetti singoli su progetti unitari con forte capacità di concorrere ad un nuovo disegno urbano;
- favorire l'ottimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, attraverso la riduzione del non occupato e dell'occupazione marginale (defiscalizzazione, ecc.), e l'incentivazione del rilancio quantitativo e qualitativo del ruolo del recupero edili-zio e della riqualificazione urbana;
- fornire risposte adeguate alla domanda sociale, nelle sue diverse articolazioni, attraverso le varie forme previste dalla L.R.n.24/2001, utilizzando a tal fine il convenzionamento con gli operatori;
- favorire l'innovazione tipologica premiando in particolare l'integrazione dei servizi e dell'abitazione, attraverso incentivazioni a sostegno della famiglia;
- incentivare la qualità insediativa, architettonica, tipologica degli interventi (edilizia bioclimatica, qualità architettonica diffusa);
- promuovere il confronto delle idee e delle esperienze attraverso lo strumento del concorso di progettazione;

- favorire una crescita equilibrata della distribuzione insediativa sul territorio, in relazione ad un'effettiva esigenza riscontrabile, ed evitando comunque ogni operazione di espansione all'esterno degli ambiti urbanizzati.

1.4.1.2 Sintesi degli indirizzi del POC 1

Nelle linee di indirizzo per il POC 1 erano espressi 5 principi di pianificazione:

L'idea di città

Santarcangelo rappresentata secondo uno schema circolare: il Centro Storico, per dimensione, qualità urbana e vitalità, costituisce elemento preminente della città. Il secondo anello, la parte moderna adiacente al centro, ben dotata di servizi e di discreta qualità edilizia. Non periferia, ma una parte vitale della città. Assi di collegamento a raggiera, che innervano il territorio e su cui sorgono 13 frazioni, dotate ciascuna di specifica identità, presidi di servizi essenziali per il territorio rurale.
Santarcarcangelo porta della Valmarecchia, confluenza di un territorio ricco di storia, di valori culturali e paesaggistici, suo polo ordinatore.

Priorità alla riqualificazione e al recupero

Recupero diffuso degli edifici esistenti e di ambiti più ampi, attraverso la riqualificazione di immobili e di aree dismesse o in degrado, obiettivo prioritario delle politiche urbanistiche dopo decenni di espansione della città e di consumo di territorio agricolo prezioso. Nuove aree di espansione limitate ai casi di ricucitura urbana, per nuovi servizi e infrastrutture, per rispondere alla domanda di abitazioni a basso costo e in affitto.

Risposta alle esigenze delle imprese e famiglie

Attenzione del piano rivolta soprattutto alle imprese in crescita, aiuto alle nuove imprese innovative. La domanda di grandi spazi, per funzioni legate alla logistica o anche di tipo industriale, considerata a livello intercomunale.
Nuovi servizi, nel campo della scuola e degli anziani, a sostegno delle famiglie e dell'impiego femminile; nel campo della cultura, per la crescita di tutti i cittadini e per la qualità sociale della comunità.
Il "social housing" nelle sue varie forme al centro della politica urbanistica.
Turismo e cultura al centro dell' attenzione.

Piano delle dotazioni pubbliche e contributo dei privati

Privilegiare gli aspetti qualitativi (interventi per rafforzare l'attrattività urbana, la mobilità sostenibile, la sicurezza e la risposta a carenze nel sistema scolastico e dei servizi); contributo di sostenibilità ragionevolmente sopportabile dall'iniziativa imprenditoriale.

Impatto energetico delle scelte

Efficienza energetica degli edifici, sia attraverso l'intervento di recupero che di nuova costruzione, obiettivo prioritario del piano; ridurre i consumi di energia e idrici, utilizzando fonti energetiche rinnovabili, tecnologie costruttive bioclimatiche, ecologiche e non inquinanti.

Dalla definizione degli obiettivi e dagli esiti del bando sono emersi sei temi che caratterizzano il POC 1:

1. la risposta alla domanda residenziale;

2. il rafforzamento delle aree centrali delle frazioni;

3. il nuovo disegno degli ingressi est e ovest della Via Emilia;

4. la modernizzazione della rete commerciale;

5. la risposta alle domande di sviluppo produttivo;

6. la riqualificazione funzionale e paesaggistica del Marecchia e dell'Uso.

1.4.2 GLI INDIRIZZI E GLI ATTI SUCCESSIVI ALL'APPROVAZIONE DEL PSC: "VERSO IL CONSUMO DI SUOLO ZERO"

Oltre agli obiettivi ed indirizzi posti a base degli strumenti della pianificazione urbanistica, è necessario richiamare un importante atto politico-programmatico del Consiglio Comunale approvato successivamente all'elaborazione del PSC, del RUE e del POC, che già anticipava alcuni principi contenuti nella nuova legge regionale 24/2017. Il Consiglio Comunale, infatti, con la deliberazione n. 44 del 23/05/2016 ha approvato una "Mozione per una Variante al PSC verso il consumo di suolo zero", con la quale sono stati espressi indirizzi per la riduzione delle aree fabbricabili e per la diminuzione del consumo del territorio, in modo da giungere al consumo zero del territorio.

La Giunta Comunale di Santarcangelo di Romagna, ha quindi considerato il mutamento intervenuto negli ultimi anni negli scenari economici di riferimento nazionali e locali e della perdurante crisi strutturale che ha fatto sentire i suoi effetti negativi anche nel territorio comunale, investendo diversi comparti produttivi ed in particolare il settore delle nuove costruzioni.
A tal proposito erano pervenute all'Amministrazione Comunale, da parte dei cittadini, numerose richieste di modifica della destinazione urbanistica dei terreni che risultano classificati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti all'interno del territorio urbanizzato o urbanizzabile, chiedendo di inserirli, o riportarli, all'interno del territorio rurale.

In relazione a tali atti e richieste la Giunta Comunale ha conseguentemente approvato, con Delibera G.C. 20 del 07/03/2017, un bando finalizzato a collezionare formalmente le istanze da parte dei cittadini volte alla "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione", per mezzo del declassamento a terreno agricolo delle aree di nuova urbanizzazione individuate dal PSC, ma non ancora attuate e/o non inserite nei Piani Operativi Comunali, o di porzioni di territorio consolidato (con maggiore riferimento a quelle esterne ai centri abitati) edificabili a norma del vigente RUE, ma non ancora attivate.

A seguito della pubblicazione di tale bando esplorativo sono state presentate 31 richieste da parte di soggetti privati interessati al declassamento a terreno agricolo di aree classificate quali edificabili, delle quali si da specificamente conto nelle schede allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda.

Successivamente il Consiglio Comunale, con Delibera n.67 del 30/10/2018, rammentando i due precedenti atti sopra richiamati, ha aggiornato e rafforzato i precedenti indirizzi, anche alla luce della entrata in vigore della nuova Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 - che contiene nuove disposizioni normative per il governo del territorio - al fine di *"perseguire la sostenibilità, l'equità e la competitività del sistema sociale ed economico, ed il soddisfacimento dei diritti fondamentali delle attuali e future generazioni inerenti in particolare alla salute, all'abitazione ed al lavoro".*

Con la medesima delibera il Consiglio Comunale ha rilevato anche che la nuova legge regionale:

"

- *ha abrogato la precedente legge regionale n. 20/2000 e gli strumenti urbanistici da essa delineati PSC, RUE e POC,*
- *ha introdotto un nuovo strumento di pianificazione comunale definito Piano Urbanistico Generale (PUG) con l'obbligo da parte dei Comuni di predisporre tale nuovo piano con riferimento all'intero territorio comunale, in tempi brevi e certi, dando atto che esso dovrà delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente a:*
  - *contenere il consumo del suolo introducendo il principio del consumo di suolo a saldo zero;*
  - *favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e i miglioramento della qualità urbana ed edilizia, incentivando politiche di rigenerazione urbana;*
  - *vietare la dispersione insediativa;*
  - *tutelare e valorizzare i territori rurali e le aziende agricole per favorirne la competitività, nel rispetto e tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche, da valorizzare;*
- *stabilisce un tempistica serrata per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali vigenti alle disposizioni introdotte.*

".

La delibera di Consiglio Comunale n.67 del 30/10/2018, richiama anche la circolare a firma dell'Assessore alla programmazione e pianificazione territoriale ed urbanistica della Regione Emilia-Romagna PG/2018/0179478 del 14/03/2018, recante 'Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017)', e specifica che la stessa circolare "*meglio delinea le fasi di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e di come procedere nel periodo transitorio, temporalmente limitato, per poter dare attuazione e concludere i procedimenti urbanistici avviati ed ancora in corso, e nel contempo intervenire, in modo limitato e puntuale, sugli strumenti comunali vigenti*", mentre ritiene "*… di avviare una fase nuova di modifica della strumentazione urbanistica che recepisca gli esiti delle iniziative già avviate dalla Giunta (bando esplorativo sopra citato), gli indirizzi del Consiglio Comunale (delibera n. 44/2016) ed i dettami della nuova normativa urbanistica regionale …*".

Il Consiglio Comunale con l'atto in discorso, infine delibera:

"

1. di ribadire da parte di questa Amministrazione la volontà di intervenire sullo strumento generale (PSC), inserendo in continuità con le linee già contenute nelle varianti al RUE e nei POC redatti di cui sopra, politiche e misure improntate ai cardini della rigenerazione urbana e del recupero dell'esistente, valutandoli quale idonea strategia sostenibile e compatibile con il benessere sociale della comunità, nell'obiettivo del consumo di suolo zero, riconoscendo una sempre più marcata sensibilità in questi ultimi anni verso la tutela del territorio, dello stato di salute dell'ambiente e dell'ecosistema, delle aree di pregio, di qualità paesaggistica, adeguate allo stile "slow" di cui siamo riconosciuti all'interno del circuito internazionale;
2. a tal fine, di dare mandato al Servizio Urbanistica di:
- approfondire la materia con riferimento al nuovo contesto normativo ed individuare le procedure e gli strumenti più idonei per dare attuazione agli indirizzi dell'Amministrazione, al fine di avviare le procedure per una variante al PSC entro la scadenza del mandato amministrativo, coinvolgendo tutti i consiglieri comunali di maggioranza e opposizione con relazioni periodiche e frequenti all'interno delle competenti commissioni consiliari;
- elaborare specifica relazione, indicando anche un primo quadro di dati utili ad orientare le scelte e le strategie operative;

- avvalersi di eventuali supporti specialistici di idonei professionisti qualora risultassero necessari per l'elaborazione dei dati e degli elementi istruttori, conferendo appositi incarichi nel rispetto della normativa e dei limiti di spesa vigenti;
3. di dare tempo fino al 31/12/2018 per la presentazione della relazione e dei dati elaborati.
".

1.5 LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC CONSEGUENTE AL BANDO PER L'ELIMINAZIONE DI AREE EDIFICABILI

Prima di affrontare i possibili contenuti della eventuale variante al PSC necessaria a concludere il processo avviato con il bando per l'eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione, occorre compiere una verifica sulle procedure che il Comune di Santarcangelo di Romagna potrà seguire, previste, come detto precedentemente, dall'Art. 4, comma 4, della LR 24/2017.

La disposizione normativa di legge infatti permette ai comuni di adottare entro il termine di tre anni dalla entrata in vigore della legge (1 gennaio 2021) "varianti specifiche" agli strumenti vigenti della pianificazione comunale. [1]

La nuova legge regionale non specifica se entro il termine perentorio di tre anni dalla sua entrata in vigore, le varianti specifiche alla pianificazione comunale vigente, oltre ad essere adottate debbano anche essere approvate.
Indubbiamente il rispetto di tale termine sarebbe auspicabile anche per la conclusione del procedimento di approvazione delle varianti specifiche, come d'altra parte pare indicare la già richiamata Circolare '*Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017)*' al capitolo IV, secondo capoverso:
"*In particolare, nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio (quindi entro il 01.01.2021), nelle more dell'approvazione del nuovo PUG, i Comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all'art. 4, comma 4, ossia i procedimenti relativi a:*
a) Varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti….".

Vi è però da specificare che tali varianti specifiche dovranno seguire l'iter di approvazione previsto nella previgente LR 20/2000 – cioè, dipendentemente dai contenuti che si vorranno dare alla variante specifica oggetto della presente relazione, le procedure ordinarie di cui all'Art. 32 o le procedure di cui all'Art. 32 bis di tale legge regionale – e che, una volta adottata la variante, non vi potrà essere certezza della conclusione di tale iter entro il termine dei tre anni. Non pare d'altra parte ragionevole che una possibilità di variante ad uno strumento urbanistico fornita dalla nuova legge possa non aver compimento a causa di un procedimento di approvazione troncato – quindi senza esito - per eventuali ritardi di tipo procedurale.

Pare quindi di poter affermare che l'indicazione contenuta nella circolare regionale rappresenti un auspicio e non una cogente interpretazione dell'Art. 4, comma 4 della LR 24/2017, e che le varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti debbano essere adottate entro il termine perentorio di tre anni dall'entrata in vigore della legge, ma possano giungere alla loro approvazione anche dopo lo scadere di tale termine.

[1] L'Art. 4, comma 4 della LR 24/2017 recita: "……. entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti ……: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente…".
Il comma 1 del medesimo articolo recita: "Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1 ……".
Il comma 1 dell'Art.3 recita: "I Comuni, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni stabilite dalla presente legge, avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di tre anni dalla data della sua entrata in vigore ……".

Vi è ora da affrontare il tema di quale possa essere il contenuto delle varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente che influirà, come appena accennato, anche sulla procedura e sulle tempistiche di approvazione.

1.5.1 Natura delle varianti specifiche agli strumenti urbanistici generali

La Legge Urbanistica Nazionale n.1150/42, che costituisce la norma di principi ai quali le leggi regionali devono adeguarsi, non contiene la terminologia di "variante specifica", ma contempla unicamente la possibilità di fare "variante" al PRG. Ci si deve pertanto rivolgere alla Legge regionale e alla giurisprudenza, per ben definire il contenuto delle varianti specifiche alla strumentazione urbanistica comunale.

La LR 47/1978, abrogata dalla LR 20/2000, prevedeva sostanzialmente due tipi di varianti al PRG:

- le varianti generali;
- le varianti che non incidono sull'impostazione e sul dimensionamento del piano regolatore generale.

Con la LR 20/2000, si introduce la "variante specifica al PSC", terminologia utilizzata dall'Art. 32 bis della stessa legge, il quale regola - solo in alcuni e richiamati casi - il procedimento di approvazione di tali varianti semplificate, confermando il procedimento ordinario delle varianti al PSC previsto al precedente Art. 32.

Giova richiamare brevemente il contenuto dell'Art. 32 bis, in quanto, come già specificato, disciplina il procedimento che "*trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione delle varianti specifiche o tematiche al PSC nei seguenti casi:*
a) adeguamento del piano alle disposizioni di legge, statali e regionali, che abbiano valenza territoriale;
b) recepimento delle previsioni di piani sovraordinati;
c) adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute in programmi di intervento regionali o provinciali;
d) varianti specifiche che non modifichino le previsioni di cui all'articolo 28, comma 2, lettere a), b), c) ed e);
e) modificazioni e aggiornamento del quadro conoscitivo e delle conseguenti previsioni del piano, attinenti alla perimetrazione degli ambiti interessati da vincoli o limiti relativi alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici e culturali, alla protezione della natura, alla riduzione dei rischi e alla difesa del suolo;
f) rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto.".

E' quindi evidente che le varianti al PSC che, oltre a non costituire variante generale, cioè le "varianti specifiche", le "varianti tematiche", le "varianti puntuali", se non hanno le caratteristiche elencate all'Art. 32 bis, trovano nell'Art. 32 la loro legittimazione ed il loro procedimento di approvazione.

Anche dalla giurisprudenza amministrativa si evince che con il termine "variante specifica" si indicano le varianti che non rientrando nel caso della variante generale, rivestono un rilievo che può andare da una modifica localizzata ad un'area (nominata anche variante puntuale) o a un comparto, ad una tematica specifica che coinvolge più località o aree, alla reiterazione di vincoli sull'intero territorio comunale.

Da ultimo vi è da riportare il contenuto a riguardo della Circolare '*Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017)*' a firma dell'Assessore alla programmazione e pianificazione territoriale ed urbanistica della Regione Emilia-Romagna più volte citata che, al capitolo IV, nell'introdurre le possibilità di modificare e di attuare gli strumenti urbanistici vigenti nel periodo transitorio di tre anni dall'entrata in vigore della legge, recita: *"……..in considerazione di quanto previsto dall'articolo 5, comma 3, LR 24/2017, si ritiene che le varianti specifiche al PSC non possano avere ad oggetto l'introduzione nel medesimo PSC dì ambiti residenziali totalmente nuovi, non previsti dal piano vigente alla data di entrata in*

vigore della legge bensì modifiche parziali alle previsioni insediative residenziali già in essere", considerando quindi possibile ogni modifica ad ambiti - residenziali e non residenziali (in quanto per questi ultimi non vigono i divieti previsti dal citato Art.5, comma 3) – che siano già presenti nello strumento vigente che si va a modificare.

A seguito di quanto sopra richiamato ed esposto, si può quindi senz'altro affermare che la variante che si configurerà in recepimento dei risultati del bando approvato con Delibera G.C. 20 del 07/03/2017, finalizzato alla "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione", si configurerà come una variante specifica, le cui procedure di approvazione dovranno seguire le disposizioni dell'Art. 32 della LR 20/2000, che si riassumono di seguito:

- Elaborazione da parte della Giunta di un documento preliminare;
- Convocazione della conferenza di pianificazione;
- Eventuale stipula dell'accordo di pianificazione fra Provincia e Comune (con conseguente dimezzamento di alcuni termini procedurali);
- Adozione della variante alla conclusione della conferenza di pianificazione;
- Trasmissione della variante a Provincia, Comuni contermini, Comunità montana e Ente parco;
- Pubblicazione sul BURER e deposito per 60 gg (contestuali osservazioni);
- Riserve Provincia entro 120 gg dal ricevimento (60 gg se in presenza di accordo di pianificazione);
- Se è presente l'accordo di pianificazione, sono integralmente accolte le eventuali riserve provinciali e non vi sono modifiche sostanziali in accoglimento osservazioni la variante è approvata dal Consiglio Comunale;
- Se non è stato stipulato l'accordo di pianificazione ed in mancanza delle condizioni di cui al punto precedente, è necessaria l'intesa con la Provincia, che è espressa entro 90 gg dalla richiesta;
- La variante al PSC è approvata dal Consiglio Comunale ed entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso dell'approvazione sul BURER.

1.5.2 Proposta di esito delle richieste

Le 31 richieste (24 pervenute nei termini ed 7 fuori termine) ricevute a seguito della pubblicazione del bando approvato con Delibera G.C. 20 del 07/03/2017, per l'eventuale "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione" sono state oggetto di un'istruttoria effettuata da parte dell'Ufficio Pianificazione Territoriale per mezzo della quale le stesse richieste sono state elencate, catalogate per numero di protocollo, per dati catastali, per appartenenza agli ambiti urbanistici del PSC e del RUE, per ognuna delle aree interessate sono stati conteggiate le superfici territoriali o fondiarie, applicati gli indici e ricavate quindi le superfici utili realizzabili, da ultimo è stata calcolata la misura dell'IMU da versare annualmente al Comune di Santarcangelo di Romagna dai proprietari delle aree. Tali dati sono contenuti nella tabella allegata alla presente relazione.

Successivamente per ognuna delle richieste è stata compilata una scheda contenente le seguenti informazioni (in parte desunte dall'istruttoria effettuata da parte dell'Ufficio Pianificazione Territoriale):

- Numero protocollo, data, soggetto/i richiedente/i;
- Identificativi catastali delle particelle interessate;
- Superficie territoriale e o fondiaria, indice e Superficie utile relativa;
- Destinazione funzionale;
- Classificazione Ambito operata nel PSC e nel RUE;
- Individuazione degli elaborati grafici del PSC in cui sono rappresentate le aree di cui alle singole richieste e indicazione delle disposizioni normative alle stesse pertinenti;

- Valore IMU;
- Esame e classificazione della situazione di fatto e di diritto;
- Indicazione di eventuale collegamento con altra richiesta;
- Valutazione della ammissibilità della richiesta e sue ricadute su:
  - assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo;
  - obiettivi e dimensionamento del PSC;
  - qualità urbana ed ecologico ambientale;
  - quantità delle dotazione territoriali ed ambientali;
  - sistema delle infrastrutture.
- Espressione di una proposta di accoglimento, accoglimento parziale, o non accoglimento della richiesta e sue motivazioni.

La disamina delle richieste ha messo in luce il frequente collegamento fra le stesse. Si è quindi configurata la necessità - da una parte al fine di conservare gli obiettivi e gli indirizzi di piano, d'altra parte di ottenere un disegno organico e razionale del tessuto urbano e del sistema dei servizi e delle infrastrutture - di dare risposta non tanto alla singola domanda, ma di accorpare assieme le richieste che riguardavano il medesimo ambito, che sono quindi state valutate nella loro complessità e con una visione organica e coordinata.

Nel rimandare alla disamina delle schede per verificare la singola proposta di accoglimento o parziale accoglimento o non accoglimento, si ritiene opportuno segnalare che le più consistenti richieste, di cui si è proposto l'accoglimento, che conduce alla riclassificazione delle aree ad ambito rurale, riguardano i seguenti ambiti:

- ANC.15 (b) San Bartolo;
- AN.C.6 (Triangolone residenziale);
- AN.C.4 San Martino dei Mulini;
- APC.N.1.2 Sant'Ermete.

Per un altro gruppo consistente di richieste si è proposto in parte l'accoglimento, in parte il parziale accoglimento, condizioni che portano ad un ridisegno della perimetrazione dell'ambito o alla modifica delle sue modalità di attuazione:

- APS.N2 Triangolone (in parte STRALCIO per le proposte 4FT, 5FT, 7FT);
- AN.C.4 San Martino dei Mulini (riperimetrazione in diminuzione e sostanziale trasformazione dell'ambito residuo in AUC + COLL con perimetrazione ad IC);
- ANC.1 Contea (trasformazione di una limitata porzione dell'ambito in AUC + COLL con perimetrazione ad IC).

Le schede - accorpate per appartenenza agli ambiti del PSC o del RUE – sono allegate in calce alla presente relazione.

1.5.3 Elaborati della variante al PSC

Gli elaborati della variante specifica al PSC, per come si è qui ipotizzata la risposta dell'Amministrazione Comunale alle richieste dei proprietari delle aree interessati alla "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione", saranno i seguenti:

- Relazione illustrativa della variante specifica al PSC;
- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valsat;
- Norme di attuazione;

- Allegato alle Norme di attuazione: schede degli ambiti di trasformazione;
- Tavola 1a: Ambiti e trasformazioni territoriali - scala 1:5000;
- Tavola 1b: Ambiti e trasformazioni territoriali - scala 1:5000;
- Tavola 1c: Ambiti e trasformazioni territoriali - scala 1:5000.

Si specifica che, per quanto attiene la procedura di ValSat richiesta dalla legge per gli strumenti di pianificazione urbanistica, considerato che la variante – come sopra delineata – prevederà l'eliminazione di aree edificabili sottratte al consumo di suolo ed il ritocco in diminuzione del dimensionamento del PSC, in definitiva minor impatto ambientale del piano vigente, si può ritenere che la stessa si concluderà con la "Verifica di assoggettabilità" prevista all'Art. 12 del D.Lgs 152/2006, sulla scorta delle conclusioni del predetto "Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valsat".

1.5.4 Eventuale necessità di procedere ad una coordinata variante al RUE

L'eventuale necessità di procedere ad una variante agli elaborati del RUE, coordinata con la variante al PSC, è indubbiamente legata alle intenzioni dell'Amministrazione Comunale nel procedere alla assunzione e approvazione del nuovo PUG ed alle tempistiche con le quali tali atti verranno assunti.

Vi è da considerare infatti che l'eventuale variante al RUE necessaria per uniformare i contenuti di tale strumento al PSC potrà essere approvata – in conformità al PSC – solo dopo l'avvenuta approvazione della variante allo stesso PSC, come prescritto all'Art. 12 della LR 20/2000.

Se le procedure di approvazione della variante al PSC si dovessero concludere prima dello scadere del termine di tre anni dalla entrata in vigore della LR 24/2017 (1 gennaio 2021), si potrà adottare la variante al RUE in conformità al PSC, per poi approvarla anche successivamente allo scadere di tale termine.

Se invece le procedure di approvazione della variante al PSC si dovessero concludere dopo lo scadere del termine di tre anni dalla entrata in vigore della LR 24/2017 (1 gennaio 2021), e la variante fosse stata già adottata, ma in difformità al PSC, pur dovendosi approfondire sulla praticabilità della sua approvazione, questa dovrebbe comunque avvenire a seguito dell'approvazione della variante al PSC.

In ogni caso, le prescrizioni del PSC che potranno essere contenute nella variante allo stesso strumento sulle aree oggetto di riclassificazione in zona agricola o di modifica, porteranno fin dalla data della sua adozione, alla salvaguardia prevista dal già citato Art. 12 della LR 24/2000, per la quale – come recita il comma 1 di tale articolo - dovranno essere sospese le determinazioni in merito:

"*a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani adottati o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;*
b) all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le previsioni del piano adottato.".

Di fatto, quindi, la salvaguardia operante sulla variante al PSC potrà essere utilizzata quale "traghetto" per il RUE fino alla elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, nel caso in cui la Amministrazione Comunale di Santarcangelo di Romagna ottemperi alle disposizioni della LR 24/2017 relative alla formazione ed approvazione del nuovo strumento urbanistico (PUG).

Nel caso in cui, invece, il Comune di Santarcangelo fosse in ritardo rispetto ai termini di adeguamento della sua strumentazione urbanistica previsti dalla LR 24/2017, pare di poter affermare che, anche se non fosse né adottata, né approvata la variante al RUE in discorso - valutate anche le disposizioni di cui al comma 7

dell’Art. 4 della medesima LR 24/2017 -, le previsioni del RUE che dovessero essere difformi al PSC non potranno comunque aver effetto.

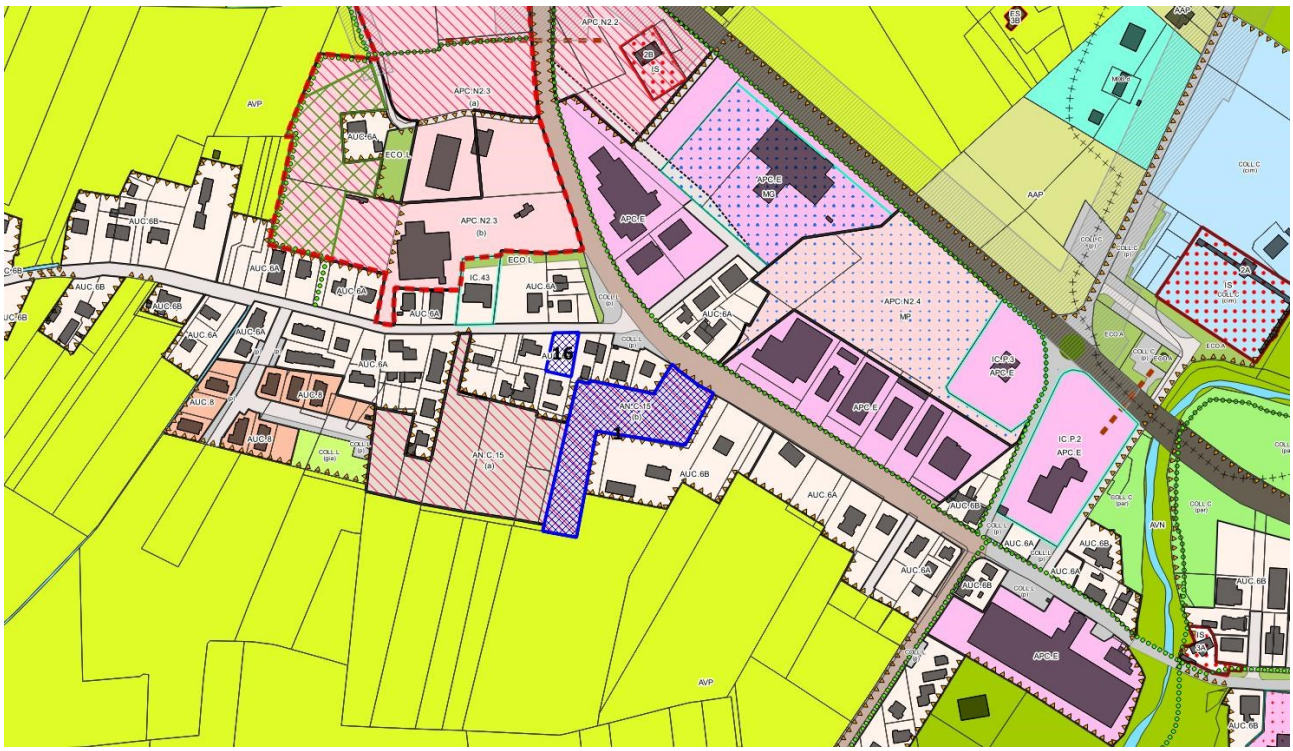
1.6 TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE RICHIESTE PRESENTATE

N. DOMANDA	PROT. N.	DATA	RICHIEDENTE	ALTRI INTESTATARI	FOGLIO	PARTICELLE	TOTALI		RESIDENZIALE				PRODUTTIVO				IMU			NOTE
							SUP. mq.	Su mq.	AMBITO RUE	SUP. mq.	INDICE	Su mq.	AMBITO RUE	SUP. mq.	INDICE	Su mq.	TOT.	RES.	PROD.	
1	12484	26/04/2017	RUGHI EZIO	RUGHI PAOLO	17	922 parte	7.708	616,64	AN.C.15b	7.708	0,08	616,64					€ 1.805,68	€ 1.805,68		
2	13488	09/05/2017	ROSSI DANIELE		12	2632 - 2781	1.380	244,00	AN.C.6b	956	0,10	95,60	APS.N2.3c	424	0,35	148,40	€ 312,02	€ 222,13	€ 89,89	
3	14193	16/05/2017	GALLO ENZOLINO	GALLO ROSALBA - GALLO PATRIZIA	12	2675	401	40,10	AN.C.6d	401	0,10	40,10					€ 93,17	€ 93,17		
4	15476	26/05/2017	TREZZA FRANCESCO	TREZZA GIUSEPPE	12	2642	2.409	240,90	AN.C.6d	2.409	0,10	240,90					€ 559,74	€ 559,74		
5	15476	26/05/2017	RASCHI LINO		29	1019 parte - 1157	5.455	376,40	AN.C.1b	5.455	0,069	376,40					€ 2.238,33	€ 2.238,33		
6	15923	31/05/2017	MORANDI PAOLO	SEBASTIANI ANGELA MARIA	31	6 - 56 - 72 - 73 - 77 - 105 - 1595 - 1600	1.953	Su=Sue	AUC.6C	1.953	Su=Sue									
7	16595	07/06/2017	FABBRI MARIA GRAZIA	TORSANI MARIA GABRIELLA - FABBRI STEFANO	12	342 - 2683 - 2685	1.711	215,85	AN.C.6b AUC.7A	1.532 179	0,10 0,35	153,20 62,65					€ 719,86	€ 355,96 € 363,90		
8	16596	07/06/2017	MARCHINI GIANFRANCO		12	86 - 510	5.268	526,80	AN.C..6b	5.268	0,10	526,80					€ 1.224,03	€ 1.224,03		
9	16684	07/06/2017	CECCARELLI PIER ANGELO		12	2636 - 2637 - 251 - 250 - 67	7.453	1.373,55	AN.C..6b AN.C..6c	3.810 1.130	0,10	381,00 113,00	APS.N2.3a	2.513	0,35	879,55	€ 1.496,84	€ 885,26 € 78,82	€ 532,76	
10	16687	07/06/2017	VICINI GRAZIANO	VICINI GIULIANO - SANTONI LILIANA	7 - 12	191, 2635 parte - 58 - 179	19.809	6.199,15	ANC.6a AN.C..6b	1.961 975	0,10	196,10 97,50	APS.N2.3a	16.873	0,35	5.905,55	€ 4.259,26	€ 455,64 € 226,54	€ 3.577,08	
11	16689	07/06/2017	PESARESI ANTONIO PASQUALE	RAIMONDI GIANLUCA	12	2564	9.554	955,40	AN.C..6b	9.554	0,10	955,40					€ 2.216,89	€ 2.216,89		
12	16691	07/06/2017	LUCARINI LINA	GRASSI ALDA - GRASSI ALDO - GRASSI ANTONELLA - GRASSI WERTER	48	50 parte - 1601 parte - 1604 - 303 - 1602	21.747	1.805,00	AN.C.4	21.747	0,083	1.805,00					€ 4.193,13	€ 4.193,13		
13	16872	09/06/2017	CANDUCCI ENZO		48	1415	568	47,14	AN.C.4	568	0,083	47,14					€ 109,52	€ 109,52		
14	16895	09/06/2017	PETRIZZO DONATELLA	PETRIZZO MICHELINO	12	2777 - 2764	1.108	110,80	AN.C.6d	1.108	0,10	110,80					€ 257,45	€ 257,45		
15	16959	09/06/2017	GRASSI LUCIANO	GRASSI PIERLUIGI -ANELLI FRANCA - MAGNANINI BARBARA - MAGNANINI FABRIZIO	48	490 - 435 - 100 parte - 115 parte - 434 - 169 - 1565 - 1581 - 1564 parte - 1571 PARTE - 387 - 103 - 163 - 1485 parte	35.267	2.927,16	AN.C.4	35.267	0,083	2.927,16					€ 6.799,97	€ 6.799,97		
16	16960	09/06/2017	GUIDI SAVERIO		17	188	789	276,15	AUC.6A	789	0,35	276,15					€ 2.020,85	€ 2.020,85		
17	17062	12/06/2017	BINDI CORRADO	BINDI ALVARO	12	2663	2.447	244,70	AN.C.6b	2.447	0,10	244,70					€ 568,57	€ 568,57		
18	17081	12/06/2017	BIANCHI GIOVANNI		46	40	8.177	2.698,41					APC.N1.2	8.177	0,33	2.698,41	€ 2.307,32		€ 2.307,32	
19	17164	12/06/2017	RINALDI LUCIA	RINALDI BENITO - RINALDI DAVIDE SILVANO - RINALDI GIOVANNA - RINALDI GIULIANO - RINALDI MARINELLA - RINALDI STEFANO	12	2594	9.541	1.827,60	AN.C..6b	6.047	0,10	604,70	APS.N2.3c	3.494	0,35	1.222,90	€ 2.145,76	€ 1.405,03	€ 740,73	
20	17169	12/06/2017	MAZZOTTI GIUSEPPE	FABBRI ANITA - FABBRI ENZO - FABBRI LUCA - FABBRI MARCO - FABBRI MARIA GRAZIA - FABBRI PAOLO - FABBRI STEFANO - GALLERANI MONICA	12	386 - 2770	2.253	225,30	AN.C.6d	2.253	0,10	225,30					€ 523,49	€ 523,49		
21	17178	12/06/2017	SAPIGNI SAURO		40	1108 - 1100 - 1097	1.574	550,90	AUC.7A	1.574	0,35	550,90					€ 2.239,88	€ 2.239,88		
22	17222	13/06/2017	GARATTONI PIERA	GARATTONI LORETTA - GARATTONI MAURA	21	232 - 946	439	175,60	AUC.3A	439	0,40	175,60								
23	17252	13/06/2017	BIANCHI STEFANO	BIANCHI GRAZIELLA	46	148 - 112 - 1050	13.795	4.552,35					APC.N1.2	13.795	0,33	4.552,35	€ 3.892,56		€ 3.892,56	
24	17473	14/06/2017	FABBRI LAURA		12	252	3.003	1.051,05					APS.N2.3c	3.003	0,35	1.051,05	€ 636,64		€ 636,64	pervenuta via pec in data 13/06/2017 alle ore 19:18
1FT	17945	16/06/2017	FABBRI DONATELLA	FABBRI LORIS	12	118 - 2717	9.936	2.329,10	AN.C.6b	4.594	0,10	459,40	APS.N2.3c	5.342	0,35	1.869,70	€ 2.199,93	€ 1.067,43	€ 1.132,50	
2FT	25127	18/08/2017	BABONI MARIA RITA	BABONI GENNARO	10	97 - 200 - 325 - 326	11.085	221,70	AVN (parco dell'uso - esprime potenzialità edificatoria residenziale)	11.085	0,02	221,70					€ 453,55	€ 453,55		
3FT	23875	04/08/2017	CAMPIDELLI ALDO		12	2592 - 59 - 2590	5.860	586,00	AN.C.6C	5.860	0,10	586,00					€ 408,72	€ 408,72		
4FT	35555	27/11/2017	CANDUCCI GIACOMO	CANDUCCI ANTONIA - CANDUCCI GRAZIELLA - CANDUCCI PAOLO - CANDUCCI CESARE - CANDUCCI MARIA LUISA - TOGNACCI ELISA - TOGNACCI CHRISTIAN - TOGNACCI ANDREA - TOGNACCI MONICA	12	5 - 481 - 2689	17.125	5.993,75					APS.N2.3a	17.125	0,35	5.993,75	€ 3.630,50		€ 3.630,50	
5FT	139	03/01/2018	GRILLI ISOLINA	MOLARI GIUSEPPE - MOLARI MARIO	6	305 (parte) – 314 - 316	2.390	836,50					APS.N2.3a	2.390	0,35	836,50	€ 253,50		€ 253,50	Si tratta di una domanda uguale alla 6FT
6FT	142	03/01/2018	MOLARI GIUSEPPE	GRILLI ISOLINA - MOLARI MARIO	6	305 (parte) – 314 - 316	2.390	836,50					APS.N2.3a	2.390	0,35	836,50	€ 253,50		€ 253,50	Si tratta di una domanda uguale alla 5FT
7FT	26348	29/08/2018	CANDUCCI PATRIZIA		12	584 – 549 – 571 – 572 – 581 – 583 – 588 – 589 – 2756 – 2758 - 2759	7.483	2.619,05					APS.N2.3a	7.483	0,35	2.619,05	€ 1.590,00		€ 1.590,00	
							220.078	**40.703,55**		**137.069**		**12.089,84**		**83.009**		**28.613,71**	**47.313,66**	**30.773,68**	**18.636,98**	

1.7 SCHEDE DELLE RICHIESTE PRESENTATE

SCHEDA RELATIVA ALL'AMBITO AN.C.15 – SAN BARTOLO E AREE LIMITROFE

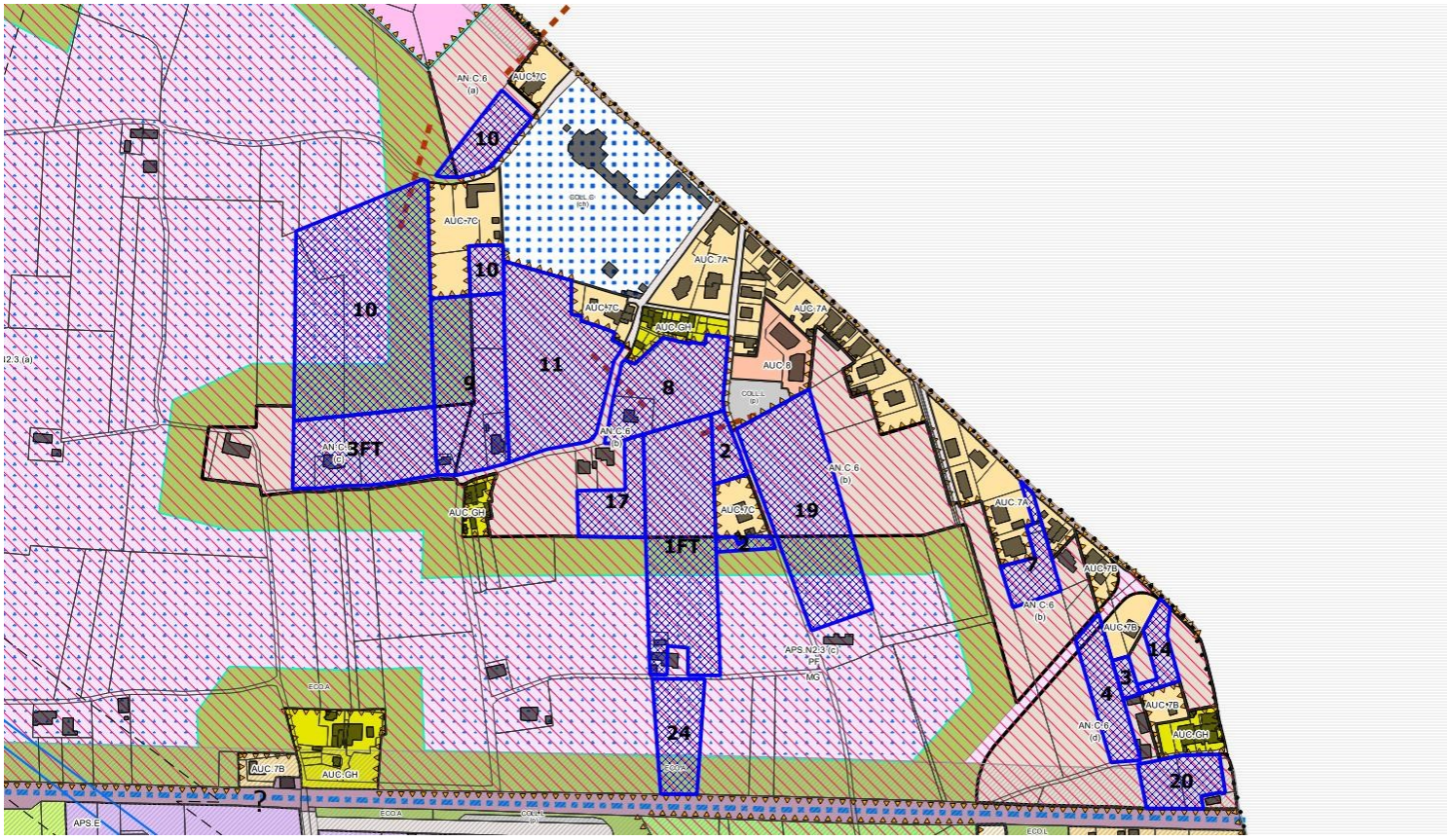
Domanda n. 1



DOMANDA N.			**1**						
Prot. n.			**12484**						
Data			**26/04/2017**						
RICHIEDENTE			**RUGHI EZIO**						
ALTRI INTESTATARI			**RUGHI PAOLO**						
FOGLIO	**17**	**PART.**	**922 parte**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**In prossimità domanda n. 16 (Via A. Costa / Via S. Bartolo)**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1b – Capoluogo (Nord-Ovest) – Sant'Agata in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.15 (b)** **Scheda ambito San Bartolo AN.C.15 in Allegato Norme PSC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			7.708	**0,08**	**616,64**				**7.708**	**616,64**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 1.805,68						**€ 1.805,68**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione** **Realizzare ambito residenziale, verde e parcheggi** **20% della Su destinata a ERS**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area è ora priva di costruzioni** **L'ambito AN.C.15 (b) in questione costituisce un sub- ambito che assieme al sub-ambito AN.C.15 (a) forma l'Ambito AN.C.15 San Bartolo** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e di PUA privato**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**Prevista realizzazione area verde attrezzata**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**							
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili di collegamento con capoluogo** **Previsto collegamento a reti tecnologiche esistenti**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**L'accoglimento della richiesta non comprometterà gli assetti insediativi attuali e futuri della frazione, garantendo anzi la discontinuità del tessuto insediativo mantenendo un varco fra l'edificato utile al collegamento con le aree rurali** **La viabilità interna della restante porzione di ambito, il sub-ambito AN.C.15 (a) , potrà essere collegata facilmente con la Via San Bartolo** **La richiesta pare ammissibile**							
NOTE										
PROPOSTA DI ESITO			**Accoglibile**							

SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO AN.C.6 - CASALE SAN VITO

Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 1FT, 3FT



DOMANDA N.			**2**						
Prot. n.			**13488**						
Data			**09/05/2017**						
RICHIEDENTE			**ROSSI DANIELE**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2632 - 2781**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 24, 1 FT, 3FT, 4FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Part. 2632: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Part. 2781: APS.N2.3c - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			956	**0,10**	**95,60**	**424**	**0,35**	**148,40**	**1.380**	**244,00**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 222,13			**€ 89,89**			**€ 312,02**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**							
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di**							

	Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti** **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (b), la richiesta relativa alla part. 2632 pare comunque ammissibile** **La richiesta relativa alla part. 2781 pare non ammissibile, fatto salvo quanto segue (vedi anche le schede relative alle proposte 19, 24, 1FT):** **Considerato che la Scheda d'ambito Triangolone APS.N2.3 Allegata alle Norme PSC al punto 1 – Quadro conoscitivo – a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali prevede che il sub-ambito C sia da destinare a verde, si potrebbe prevedere una soluzione per la riduzione dell'IMU, in conformità alla destinazione prevista dalla Scheda d'ambito APS.N2.3, ma non al regime urbanistico cui ora sono sottoposte tali aree né alle procedure da adottare per la loro acquisizione;** **Le aree in questione – in questo caso la particella 2781 compresa nell'ambito APS.N2.3c - potrebbero essere infatti classificate quali aree ECO o quali aree COLL, con la precisazione che tali aree non concorrono al calcolo dei diritti edificatori, ma costituiscono unicamente aree sulle quali realizzare dotazioni territoriali e servizi, con modalità di acquisizione da individuarsi e dettagliarsi da parte di POC e di PUA in sede di attuazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata prevista.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile su part. 2632, non accoglibile o parzialmente accoglibile su part. 2781**

DOMANDA N.			**3**						
Prot. n.			**14193**						
Data			**16/05/2017**						
RICHIEDENTE			**GALLO ENZOLINO**						
ALTRI INTESTATARI			**GALLO ROSALBA – GALLO PATRIZIA**						
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2675**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 1 FT, 3FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.6 (d) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			401	**0,10**	**40,10**				**401**	**40,10**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 93,17						**€ 93,17**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell' ambito AN.C.6 (d), posto al vertice sud-est dell'esteso ambito Casale San Vito AN.C.6, la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**							
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**La richiesta, da valutarsi contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni del medesimo sub-ambito, è accoglibile unicamente per mezzo della completa eliminazione del sub-ambito AN.C.6 (d), in quanto le porzioni eventualmente rimanenti dello stesso non permetterebbero un disegno**							

	organico del tessuto edilizio, in continuità con le parti esistenti dell'insediamento che dovrebbero invece completare. **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (d), la richiesta relativa alla part. 2675 è invece ammissibile**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

DOMANDA N.			**4**						
Prot. n.			**15475**						
Data			**26/05/2017**						
RICHIEDENTE			**TREZZA FRANCESCO**						
ALTRI INTESTATARI			**TREZZA GIUSEPPE**						
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2642**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 1 FT, 3FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.6 (d) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			2.409	**0,10**	**240,90**				**2.409**	**240,90**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 559,74						**€ 559,74**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell' ambito AN.C.6 (d), posto al vertice sud-est dell'esteso ambito Casale San Vito AN.C.6, la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**							
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**La richiesta, da valutarsi contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni del medesimo sub-ambito, è accoglibile unicamente per mezzo della completa eliminazione del sub-ambito AN.C.6 (d), in quanto le**							

	porzioni eventualmente rimanenti dello stesso non permetterebbero un disegno organico del tessuto edilizio, in continuità con le parti esistenti dell'insediamento che dovrebbero invece completare. **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (d), la richiesta relativa alla part. 2642 è invece ammissibile**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

DOMANDA N.			**7**							
Prot. n.			**16595**							
Data			**07/06/2017**							
RICHIEDENTE			**FABBRI MARIA GRAZIA**							
ALTRI INTESTATARI			**TORSANI MARIA GABRIELLA – FABBRI STEFANO**							
FOGLIO	**12**	**PART.**	**342 – 2683 - 2685**							
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 1 FT, 3FT**							
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**							
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Part. 342: AUC. 7A Artt. 45, 46, 47 Norme PSC e Artt. 20 e 21 Norme RUE** **Partt. 2683 – 2685: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC**							
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**				**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Ambito**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice Su mq**
			AUC. 7A	**179**	**0,35**	**62,65**				**1.711**	**215,85**
			AN.C.6 (b)	**1.532**	**0,10**	**153,20**					
VALORE IMU			**Residenziale**				**Prod.**			**Tot.**	
			AUC. 7A	**€ 363,90**						**€ 719,86**	
			AN.C.6 (b)	**€ 355,96**							
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**								
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE											
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**AUC. 7A:** **gli ambiti urbani consolidati, entro il territorio urbanizzato, sono costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione** **AN.C.6 (b):** **Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**								
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**AUC. 7A:** **La part. 342 costituisce la strada privata di accesso ad un lotto edificato posto in posizione arretrata rispetto la via Vecchia Emilia, del quale garantisce l'accessibilità.** **Si tratta di accertare se tale porzione di AUC abbia contribuito al calcolo della Superficie Utile esistente sulle particelle confinanti, o se ne sia stato escluso.** **AN.C.6 (b):** **L'area in questione, priva di fabbricati - ma su una porzione della quale è presente la viabilità privata di accesso ed uno spazio di parcheggio privato di pertinenza del lotto edificato in AUC.7A sopra citato - costituisce parte dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.**								

	La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA
Qualità urbana ed ecologico ambientale	**AN.C.6 (b):** **L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	**AN.C.6 (b):** **Da definire in sede di POC**
Sistema delle infrastrutture	**AN.C.6 (b):** **Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**AUC. 7A:** **L'accoglimento della richiesta non è possibile, in quanto porterebbe all'eliminazione della strada di accesso al lotto edificato arretrato rispetto alla via Vecchia Emilia. Vi è anzi da segnalare come, in caso di accoglimento della richiesta di classificazione in zona agricola delle partt. 2683 – 2685, la variante al PSC ed al RUE conseguente dovrebbe trovare soluzione alla presenza della strada e del parcheggio privati, classificando adeguatamente tali aree.** **AN.C.6 (b):** **L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi.** **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**8**						
Prot. n.			**16596**						
Data			**07/06/2017**						
RICHIEDENTE			**MARCHINI GIANFRANCO**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**12**	**PART.**	**86 - 510**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 1 FT, 3FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice Su mq**
			9.554	**0,10**	**955,40**				**5.268**	**526,80**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 1.224,03						**€ 1.224,03**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, nella quale è presente un fabbricato, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**							
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la**							

	frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi. **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

DOMANDA N.			**9**								
Prot. n.			**16684**								
Data			**07/06/2017**								
RICHIEDENTE			**CECCARELLI PIER ANGELO**								
ALTRI INTESTATARI											
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2636 – 2637 – 251 – 250 - 67**								
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 1 FT, 3FT**								
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**								
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Partt. 2636, 2637 (parte), 250, 251: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Partt. 67, 2637 (parte): AN.C.6 (c) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Part. 2637 (parte): APS.N2.3 (a) - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**								
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**				**PRODUTTIVO**				**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Sup. mq**	**Su mq**
			ANC.6b	**3.810**	**0,10**	**381**	**APS.N2.3a**	**2.513**	**0,35**	**879,55**	**7.453**	**1.373,55**
			ANC.6c	**1.130**		**113**						
VALORE IMU			**Res.**				**Prod.**				**Tot.**	
			ANC.6b		**€ 885,26**		**€ 532,76**				**€ 1.496,84**	
			ANC.6c		**€ 78,82**							
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**									
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE												
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**									
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, in cui sono presenti alcune costruzioni, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**									
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**									
Quantità delle dotazione			**Da definire in sede di POC**									

territoriali ed ambientali	
Sistema delle infrastrutture	**Previsti percorsi pedociclabili.** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6, consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi.** **La soppressione del sub-ambito AN.C.6 (c) previsto dal PSC, sarà possibile unicamente contestualmente alla soppressione del sub-ambito AN.C.6 (b).** **La soppressione dei due sub-ambiti non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti.** **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6, la richiesta relativa alla porzione della part. 2637, area ECO a margine dell'ambito APS.N2.3c, pare ammissibile in quanto costituente un raddoppio della fascia cuscinetto.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

DOMANDA N.			**10**								
Prot. n.			**16687**								
Data			**07/06/2017**								
RICHIEDENTE			**VICINI GRAZIANO**								
ALTRI INTESTATARI			**VICINI GIULIANO – SANTONI LILIANA**								
FOGLIO	**7**	**PART.**	**191**								
	12		**2635 (parte) – 58 - 179**								
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 14, 17, 19, 20, 24, 1 FT, 3FT, 4FT**								
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**								
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Part. 191 Fg. 7: AN.C.6 (a) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Part. 2635 (parte) Fg. 12: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Partt. 58 e 179 Fg.12: APS.N2.3 (a) - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**								
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**				**PRODUTTIVO**				**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Sup. mq**	**Su mq**
			ANC.6a	**1.961**	**0,10**	**196,10**	**APS.N2.3a**	**16.873**	**0,35**	**5.905,55**	**19.809**	**6.199,15**
			ANC.6b	**975**		**97,50**						
VALORE IMU			**Res.**				**Prod.**				**Tot.**	
			ANC.6b	**€ 455,64**			**€ 3.577,08**				**€ 4.259,26**	
			ANC.6c	**€ 226,54**								
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**									
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE												
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**AN.C6** **Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS** **APS.N2.3** **Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**								
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**AN.C6** **L'area in questione costituisce una porzione dell'ambito AN.C.6(a) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi**									

	in sede di POC e da assoggettare a PUA **APS.N2.3**
Qualità urbana ed ecologico ambientale	**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	**Da definire in sede di POC**
Sistema delle infrastrutture	**Previsti percorsi pedociclabili.** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**AN.C6(a)** **Il sub-ambito AN.C6(a) costituisce una porzione separata del più esteso ambito AN.C.6, le previsioni urbanistiche su tale sub-ambito possono essere disgiunte dalle sorti dell'ambito principale. La particella relativamente alla quale si richiede la riclassificazione quale area agricola costituisce una porzione a margine del sub-ambito, in tal senso non è indispensabile all'attuazione del completamento insediativo previsto. L'area in questione rimarrebbe però interclusa fra la residua parte del sub-ambito AN.C6(a), l'ambito APS.N2.3** **e l'esistente ambito COLL C. Non può quindi essere riclassificata ad area agricola, ma può invece costituire un ampliamento dell'ambito COLL C con il quale confina.** **AN.C6(b)** **L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6, consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi.** **APS.N2.3(a)** **La riclassificazione ad area agricola della porzione di ambito produttivo richiesta sarà possibile solo se contestuale all'accoglimento delle richieste di riclassificazione agricola dell'ambito AN.C.6(b) collegate, costituendo così l'area parte di un più esteso ambito agricolo intercluso fra l' APS.N2.3 e la frazione di Casale San Vito.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**11**						
Prot. n.			**16689**						
Data			**07/06/2017**						
RICHIEDENTE			**PESARESI ANTONIO PASQUALE**						
ALTRI INTESTATARI			**RAIMONDI GIANLUCA**						
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2564**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 14, 17, 19, 20, 1 FT, 3FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice Su mq**
			9.554	**0,10**	**955,40**				**9.554**	**955,40**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 2.216,89						**€ 2.216,89**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi. La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**							
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e**							

	scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi. **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

DOMANDA N.			**14**						
Prot. n.			**16895**						
Data			**09/06/2017**						
RICHIEDENTE			**PETRIZZO DONATELLA**						
ALTRI INTESTATARI			**PETRIZZO MICHELINO**						
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2777 - 2764**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 19, 20, 1 FT, 3FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.6 (d) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			1.108	**0,10**	**110,80**				**1.108**	**110,80**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 257,45						**€ 257,45**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo La porzione di territorio consolidato di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell' ambito AN.C.6 (d), posto al vertice sud-est dell'esteso ambito Casale San Vito AN.C.6, la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**							
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**La richiesta, da valutarsi contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni del medesimo sub-ambito, è accoglibile unicamente per mezzo della completa eliminazione del sub-ambito AN.C.6 (d), in quanto le**							

	porzioni eventualmente rimanenti dello stesso non permetterebbero un disegno organico del tessuto edilizio, in continuità con le parti esistenti dell'insediamento che dovrebbero invece completare. **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (d), la richiesta relativa alle partt. 2777 e 2764 è invece ammissibile**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

DOMANDA N.			**17**						
Prot. n.			**17062**						
Data			**12/06/2017**						
RICHIEDENTE			**BINDI CORRADO**						
ALTRI INTESTATARI			**BINDI ALVARO**						
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2663**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 19, 20, 1 FT, 3FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice Su mq**
			2.447	**0,10**	**244,70**				**2.447**	**244,70**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 568,57						**€ 568,57**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, nella quale è presente un fabbricato, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**							
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la**							

	frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi. **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

DOMANDA N.			**19**						
Prot. n.			**17164**						
Data			**12/06/2017**						
RICHIEDENTE			**RINALDI LUCIA**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2594**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 20, 24, 1 FT, 3FT, 4FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Part. 2632: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Part. 2781: APS.N2.3c - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			956	**0,10**	**95,60**	**424**	**0,35**	**148,40**	**1.380**	**244,00**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**
			€ 222,13			**€ 89,89**			**€ 312,02**
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà**						
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE									
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**						
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi. La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**						
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**						
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**						
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**						
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la**						

	frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti** **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (b), la richiesta relativa alla porzione di tale ambito residenziale compresa nella particella 2594 pare comunque ammissibile** **La richiesta relativa all'ambito APS.N2.3c pare non ammissibile, fatto salvo quanto segue (vedi anche le schede relative alle proposte 2, 24, 1FT):** **Considerato che la Scheda d'ambito Triangolone APS.N2.3 Allegata alle Norme PSC al punto 1 – Quadro conoscitivo – a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali prevede che il sub-ambito C sia da destinare a verde, si potrebbe prevedere una soluzione per la riduzione dell'IMU, in conformità alla destinazione prevista dalla Scheda d'ambito APS.N2.3, ma non al regime urbanistico cui ora sono sottoposte tali aree né alle procedure da adottare per la loro acquisizione;** **Le aree in questione – in questo caso la porzione della particella 2594 compresa nell'ambito APS.N2.3c - potrebbero essere infatti classificate quali aree ECO o quali aree COLL, con la precisazione che tali aree non concorrono al calcolo dei diritti edificatori, ma costituiscono unicamente aree sulle quali realizzare dotazioni territoriali e servizi, con modalità di acquisizione da individuarsi e dettagliarsi da parte di POC e di PUA in sede di attuazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata prevista.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**20**						
Prot. n.			**17169**						
Data			**12/06/2017**						
RICHIEDENTE			**MAZZOTTI GIUSEPPE**						
ALTRI INTESTATARI			**FABBRI ANITA - FABBRI ENZO - FABBRI LUCA - FABBRI MARCO - FABBRI MARIA GRAZIA – FABBRI PAOLO - FABBRI STEFANO - GALLERANI MONICA**						
FOGLIO	**12**	**PART.**	**386 -2770**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 1 FT, 3FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.6 (d) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			2.253	**0,10**	**225,30**				**2.253**	**225,30**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**
			€ 523,49						**€ 523,49**
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo La porzione di territorio consolidato di proprietà**						
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE									
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**						
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, sulla quale insistono costruzioni, costituisce porzione dell' ambito AN.C.6 (d), posto al vertice sud-est dell'esteso ambito Casale San Vito AN.C.6, la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**						
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**						
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**						
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**						
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**La richiesta, da valutarsi contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni del medesimo sub-ambito, è accoglibile unicamente**						

	per mezzo della completa eliminazione del sub-ambito AN.C.6 (d), in quanto le porzioni eventualmente rimanenti dello stesso non permetterebbero un disegno organico del tessuto edilizio, in continuità con le parti esistenti dell'insediamento che dovrebbero invece completare. **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (d), la richiesta relativa alle partt. 386 e 2770 è invece ammissibile**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

DOMANDA N.			**1FT**						
Prot. n.			**17945**						
Data			**16/06/2017**						
RICHIEDENTE			**FABBRI DONATELLA**						
ALTRI INTESTATARI			**FABBRI LORIS**						
FOGLIO	**12**	**PART.**	**118 - 2717**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 24, 3FT, 4FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Part. 2632: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Part. 2781: APS.N2.3c - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			956	**0,10**	**95,60**	**424**	**0,35**	**148,40**	**1.380**	**244,00**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**
			€ 222,13			**€ 89,89**			**€ 312,02**
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà** **Destinare parte della part. 2717 ad ambito urbano AUC.7.A (Come da allegato alla domanda).**						
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE									
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**						
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi. La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**						
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**						
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**						
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**						
VALUTAZIONE SINTETICA			**L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra**						

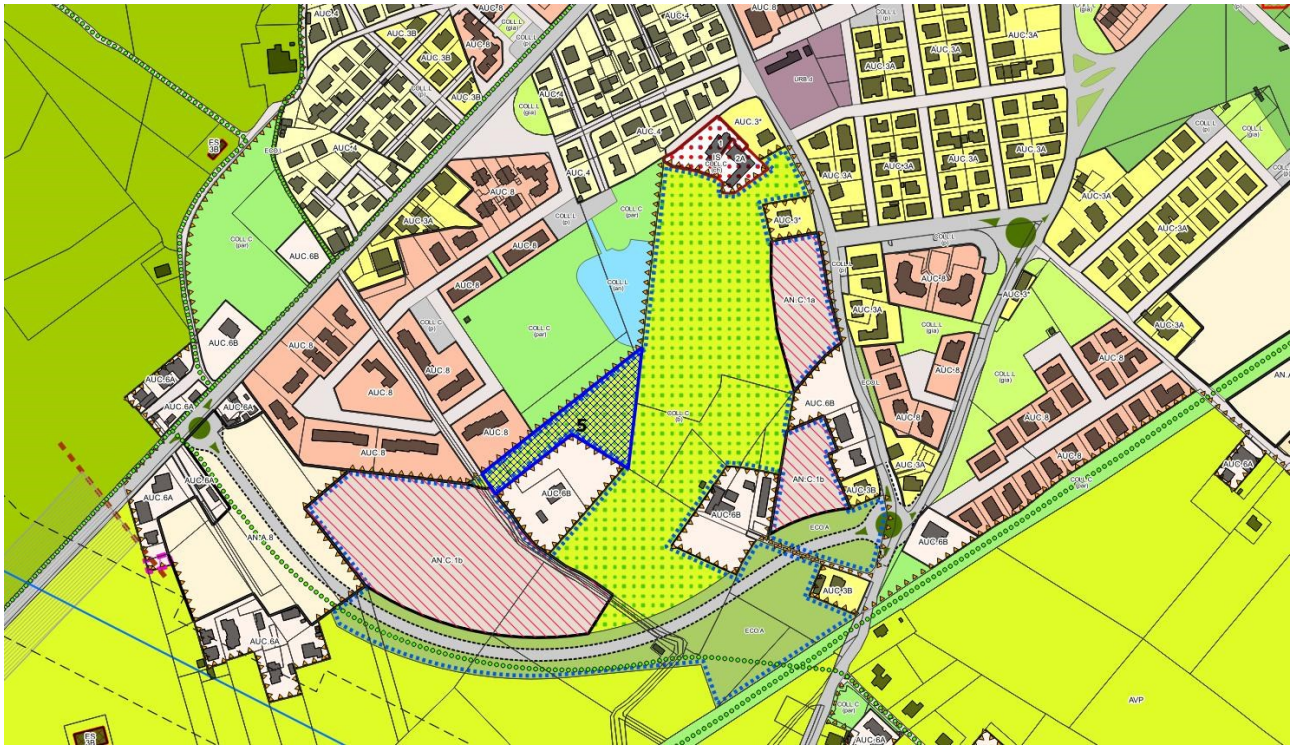
AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi.** **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti.** **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (b), la richiesta relativa alla porzione di tale ambito residenziale compresa nella particella 2717 pare comunque ammissibile, ad esclusione della richiesta di destinare parte della stessa particella ad ambito urbano AUC.7.A.** **La richiesta relativa all'ambito APS.N2.3c pare non ammissibile, fatto salvo quanto segue (vedi anche le schede relative alle proposte 2, 19, 24):** **Considerato che la Scheda d'ambito Triangolone APS.N2.3 Allegata alle Norme PSC al punto 1 – Quadro conoscitivo – a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali prevede che il sub-ambito C sia da destinare a verde, si potrebbe prevedere una soluzione per la riduzione dell'IMU, in conformità alla destinazione prevista dalla Scheda d'ambito APS.N2.3, ma non al regime urbanistico cui ora sono sottoposte tali aree né alle procedure da adottare per la loro acquisizione;** **Le aree in questione – in questo caso la porzione della particella 2594 compresa nell'ambito APS.N2.3c - potrebbero essere infatti classificate quali aree ECO o quali aree COLL, con la precisazione che tali aree non concorrono al calcolo dei diritti edificatori, ma costituiscono unicamente aree sulle quali realizzare dotazioni territoriali e servizi, con modalità di acquisizione da individuarsi e dettagliarsi da parte di POC e di PUA in sede di attuazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata prevista.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**3FT**						
Prot. n.			**23875**						
Data			**04/08/2017**						
RICHIEDENTE			**CECCARELLI PIER ANGELO**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**12**	**FOGLIO**	**12**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 1 FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.6 (c) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice Su mq**
			5.860	**0,10**	**586,00**				**5,860**	**586,00**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 408,72						**€ 408,72**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, in cui sono presenti costruzioni, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Da definire in sede di POC**							
Sistema delle infrastrutture			**Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la**							

	frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi. **La soppressione del sub-ambito AN.C.6 (c) previsto dal PSC, sarà possibile unicamente contestualmente alla soppressione del sub-ambito AN.C.6 (b).**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

SCHEDA RELATIVA ALL'AMBITO AN.C.1 - CONTEA

Domanda n. 5

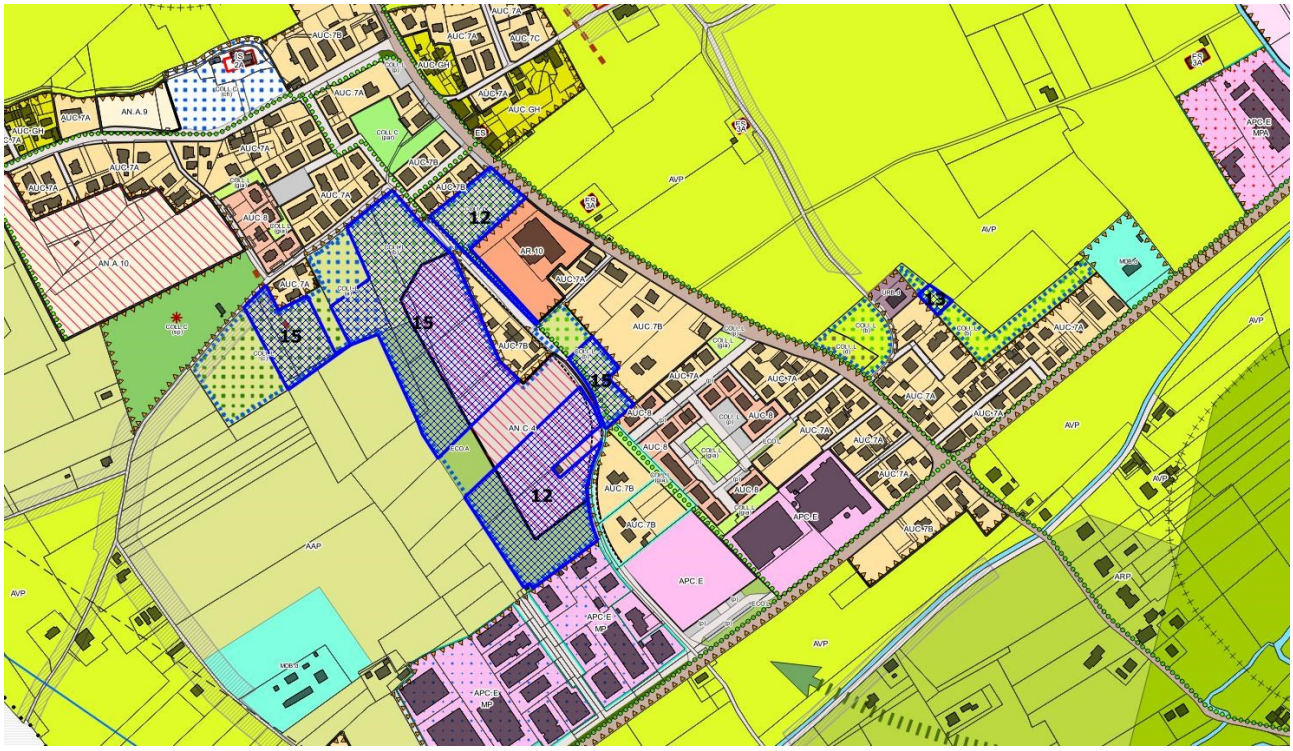


DOMANDA N.			**5**						
Prot. n.			**15476**						
Data			**26/05/2017**						
RICHIEDENTE			**RASCHI LINO**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**29**	**PART.**	**1019 (PARTE) - 1157**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE									
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1d – Capoluogo (Sud-ovest) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C. 1 - COLL. C (b) - Scheda ambito Contea AN.C.1 in Allegato Norme PSC** **COLL. C – Art. 79 Norme PSC** **COLL. C – Artt. 53 – 59 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			5.455	**0,069**	**376,40**				**5.455**	**376,40**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 2.238,33						**€ 2.238,33**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di terreno consolidato di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Completare il disegno dei tessuti insediati a sud del Centro storico, con la realizzazione di una vasta area verde con funzioni di parco urbano a servizio di questa parte del Capoluogo. Il nuovo insediamento dovrà avere la funzione di "limite" dell'urbanizzato verso il territorio rurale.** **Progettazione di un edificato non denso, con particolare attenzione agli aspetti percettivi (Pieve Romanica, parco archeologico, parco urbano) e fruitivi degli spazi pubblici. Le parti da insediare dovranno essere concentrate nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC.** **Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'ambito è localizzato al margine sud ovest dell'area urbana consolidata del capoluogo. È delimitato a nord da ambiti prevalentemente residenziali e da un'area a parco di rilievo comunale. Ad est confina con ambiti residenziali, mentre a sud ed a ovest con la via Celletta dell'Olio e con il territorio rurale.** **L'area è inedificata.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**La localizzazione e le caratteristiche dell'ambito richiedono la concentrazione della parte edificata verso le aree già urbanizzate a sud est lungo la via Celletta dell'Olio e ad ovest, in modo da lasciare libera un'ampia fascia di verde da destinare a parco urbano, fino alla Pieve di San Martino, su cui si affacceranno gli insediamenti esistenti e quelli di nuova previsione.** **Tutela del nuovo insediamento dall'inquinamento elettromagnetico, creazione di un'ampia area verde centrale a servizio anche delle parti già insediate; realizzazione di un'ampia fascia verde a sud di separazione tra il nuovo urbanizzato e il territorio rurale.**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**È richiesta la realizzazione di un grande parco urbano in posizione centrale.** **L'ambito è interessato da percorsi pedociclabili di progetto.**							
Sistema delle infrastrutture			**Il nuovo insediamento dovrà essere servito da una nuova strada di gronda a sud, con caratteri di viale alberato, che dovrà fungere da segno di confine tra urbano e rurale.**							

VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**La richiesta riguarda una porzione consistente delle aree COLL la cui realizzazione e cessione all'AC è prevista contestualmente all'attuazione dell'esteso Ambito AN.C.1, posto ai margini sud-ovest del tessuto urbano consolidato di Santarcangelo. Nello specifico le particelle di cui è richiesto lo stralcio - Fg 29, partt. 1019 (parte) e 1157 – fungono da elemento fisico di collegamento fra l'esistente Parco Spina, il nuovo parco in previsione (del quale le aree in discorso fanno parte) e le zone residenziali esistenti e di futura realizzazione.** **La richiesta di riclassificazione ad ambito agricolo non è pertanto praticabile. Eventualmente l'area potrebbe – conservando la classificazione a COLL - essere esclusa dal perimetro dell'Ambito AN.C.1, condizione che metterebbe l'AC nella necessità di acquisire la stessa area tramite procedure espropriative, con costi interamente a carico della collettività. Diversamente e più opportunamente l'area potrebbe essere classificata AUC per la porzione confinante con l'esistente AUC della medesima proprietà e rimanere COLL per la restante porzione da destinare a parco, in questo caso le aree dovranno essere perimetrate come IC in modo da garantire la cessione delle aree a destinazione pubblica.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO AN.C.4 – SAN MARTINO DEI MULINI

Domande n. 12, 13, 15



DOMANDA N.			**12**						
Prot. n.			**16691**						
Data			**07/06/2017**						
RICHIEDENTE			**LUCARINI LINA**						
ALTRI INTESTATARI			**GRASSI ALDA - GRASSI ALDO - GRASSI ANTONELLA – GRASSI WERTER**						
FOGLIO	**48**	**PART.**	**50 (parte) - 1601 (parte) - 1604 - 303 - 1602**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 13, 15**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1c in scala 1:5000** **RUE Tavola 1m – San Martino dei Mulini in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C. 4 - COLL. L (b) - Scheda ambito AN.C.4 San Martino dei Mulini AN.C.4 in Allegato Norme PSC** **COLL. L – Art. 79 Norme PSC** **COLL. L – Artt. 53 – 59 Norme RUE** **Vedi anche: POC Elaborato N.4.1 Schede Ambiti – Schede 22 -23**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			21.747	**0,083**	**1.805,00**				**21.747**	**1.805,00**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 4.193,13						**€ 4.193,13**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di terreno consolidato di proprietà**							

SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE	
Obiettivi e dimensionamento del PSC	**Consolidamento della frazione di San Martino, rafforzamento del sistema dei servizi sportivi al coperto, complementari a quelli all'aperto già insediati e da insediare a Sant'Ermete.** **Realizzazione di un edificato non denso, in linea con i caratteri dell'urbanizzato esistente.** **L'area insediabile è localizzata nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, e dovrà essere attuata sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC.** **Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.**
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo	**Il sub-comparto sud (di maggiore estensione) è costituito da una vasta area perlopiù pianeggiate, posta alla base delle prime pendici collinari entro il nucleo centrale di San Martino, a sud della SP 49 Trasversale Marecchia.** **Gli altri due comparti, localizzati a nord della stessa strada, costituiscono elementi di margine del tessuto insediato della frazione.** **L'ambito è inedificato.**
Qualità urbana ed ecologico ambientale	**Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione della rete fognaria** **Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con la frazione di Sant'Ermete, inserito nel territorio rurale.** **Area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente; area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti.**
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	**Realizzazione di un'area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente.** **Cessione di un'area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti.** **Cessione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare.** **Contributo alla realizzazione del percorso pedociclabile di collegamento con**

	Sant'Ermete.
Sistema delle infrastrutture	**La realizzazione dell'ambito dovrà consentire, attraverso la nuova viabilità di accesso e di distribuzione interna, di alleggerire il traffico di attraversamento delle parti di tessuto consolidato della frazione. Dovrà essere studiata anche la rete viaria esistente ai margini dell'ambito, in modo da integrarla a quella nuova e contribuire alla sua razionalizzazione, nel rispetto del clima acustico da garantire al nuovo insediamento.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**La richiesta riguarda una porzione consistente della parte edificabile dell'Ambito AN.C.4 e delle aree COLL ed ECO la cui realizzazione e cessione all'AC è prevista contestualmente all'attuazione dello stesso ambito, nella frazione di San Martino dei Mulini. Le particelle di cui è richiesto lo stralcio costituiscono due porzione decentrate dell'ambito perimetrato, e costituiscono possibili aree di rafforzamento della struttura insediativa (le partt. 1602 e 1604) e delle dotazioni territoriali della frazione (le partt. 50, 1601, 303). Mentre la porzione destinata dal PSC ad essere edificata non pare fondamentale per l'espansione residenziale prevista dalla scheda AN.C.4, e potrebbe quindi essere classificata quale area agricola, per la porzione ora destinata a COLL vi è da richiamare che la stessa è stata pianificata operativamente dal POC ed è destinata a parcheggio pubblico da tale strumento, del quale è prevista l'attuazione diretta.** **Tale area deve quindi – conservando la classificazione a COLL - essere inclusa in una nuova perimetrazione che rimandi alle previsioni del POC.** **Parte delle aree edificabili potrebbero essere oggetto di una nuova classificazione ad AUC e perimetrate quale IC assieme alle aree COLL della medesima proprietà, in modo da demandare la realizzazione delle dotazioni ivi previste ai soggetti attuatori del nuovo Ambito IC.** **L'accoglimento delle tre richieste (n. 12, 13, 15) presentate sul presente ambito potrebbe comportare la sua soppressione o perlomeno una sua sostanziale rimodulazione.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile o parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**13**						
Prot. n.			**16872**						
Data			**09/06/2017**						
RICHIEDENTE			**CANDUCCI ENZO**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**48**	**PART.**	**1415**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 12, 15**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1c in scala 1:5000** **RUE Tavola 1m – San Martino dei Mulini in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C. 4 - COLL. L (b) - Scheda ambito AN.C.4 San Martino dei Mulini AN.C.4 in Allegato Norme PSC** **COLL. L – Art. 79 Norme PSC** **COLL. L – Artt. 53 – 59 Norme RUE** **Vedi anche: POC Elaborato N.4.1 Schede Ambiti – Schede 22 -23**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			568	**0,083**	**47,14**				**568**	**47,14**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 109,52						**€ 109,52**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà;**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidamento della frazione di San Martino, rafforzamento del sistema dei servizi sportivi al coperto, complementari a quelli all'aperto già insediati e da insediare a Sant'Ermete.** **Realizzazione di un edificato non denso, in linea con i caratteri dell'urbanizzato esistente.** **L'area insediabile è localizzata nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, e dovrà essere attuata sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC.** **Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**Il sub-comparto sud (di maggiore estensione) è costituito da una vasta area perlopiù pianeggiate, posta alla base delle prime pendici collinari entro il nucleo centrale di San Martino, a sud della SP 49 Trasversale Marecchia.** **Gli altri due comparti, localizzati a nord della stessa strada, costituiscono elementi di margine del tessuto insediato della frazione.** **L'ambito è inedificato.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione della rete fognaria** **Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con la frazione di Sant'Ermete, inserito nel territorio rurale.** **Area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente; area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti.**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Realizzazione di un'area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente.** **Cessione di un'area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti.** **Cessione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare.** **Contributo alla realizzazione del percorso pedociclabile di collegamento con**							

	Sant'Ermete.
Sistema delle infrastrutture	**La realizzazione dell'ambito dovrà consentire, attraverso la nuova viabilità di accesso e di distribuzione interna, di alleggerire il traffico di attraversamento delle parti di tessuto consolidato della frazione. Dovrà essere studiata anche la rete viaria esistente ai margini dell'ambito, in modo da integrarla a quella nuova e contribuire alla sua razionalizzazione, nel rispetto del clima acustico da garantire al nuovo insediamento.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**La richiesta riguarda una piccola parte delle aree COLL la cui realizzazione e cessione all'AC è prevista contestualmente all'attuazione dello stesso ambito, nella frazione di San Martino dei Mulini. La particella di cui è richiesto lo stralcio costituisce parte di una porzione decentrata e separata della zona principale dell'ambito, confinante sul retro di un tessuto residenziale minuto che si affaccia sulla SP Marecchiese.** **Tali aree COLL sono poste a servizio di una parte della frazione di San Martino dei mulini, che ora scarseggia in dotazioni a verde attrezzato. L'area di cui richiede lo stralcio non pare indispensabile per il rafforzamento della frazione di San Martino dei Mulini, pur se la nuova dotazione di dotazioni territoriali migliorerebbe le qualità del tessuto urbanizzato.** **L'accoglimento delle tre richieste (n. 12, 13, 15) presentate sul presente ambito potrebbe comportare la sua soppressione o perlomeno una sua sostanziale rimodulazione.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

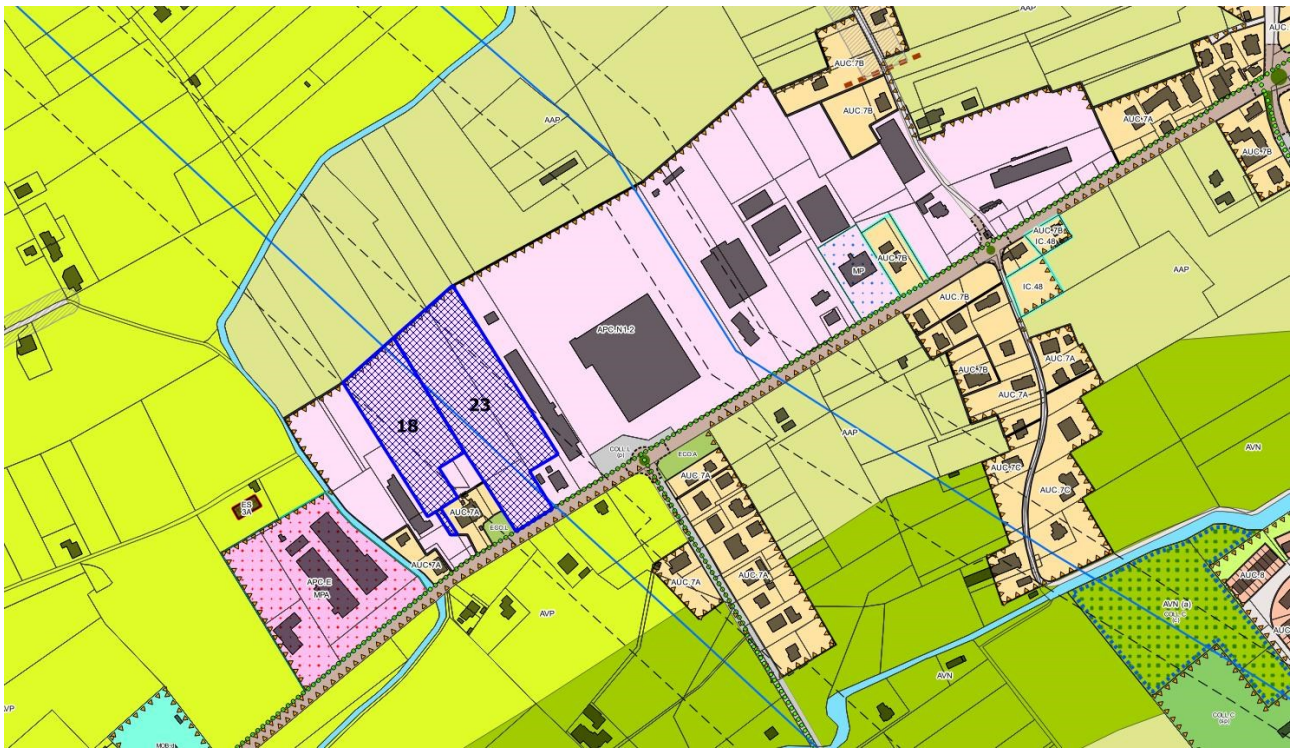
DOMANDA N.			**15**						
Prot. n.			**16959**						
Data			**09/06/2017**						
RICHIEDENTE			**GRASSI LUCIANO**						
ALTRI INTESTATARI			**GRASSI PIERLUIGI –ANELLI FRANCA - MAGNANINI BARBARA - MAGNANINI FABRIZIO**						
FOGLIO	**48**	**PART.**	**490 - 435 - 100 parte – 115 parte - 434 - 169 - 1565 - 1581 - 1564 parte – 1571 parte - 387 - 103 - 163 - 1485 parte**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 12, 13**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1c in scala 1:5000** **RUE Tavola 1m – San Martino dei Mulini in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C. 4 - COLL. L (b) - Scheda ambito AN.C.4 San Martino dei Mulini AN.C.4 in Allegato Norme PSC** **COLL. L – Art. 79 Norme PSC** **COLL. L – Artt. 53 – 59 Norme RUE** **Vedi anche: POC Elaborato N.4.1 Schede Ambiti – Schede 22 -23**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			35.267	**0,083**	**2.927,16**				**35.267**	**2.927,16**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 6.799,97						**€ 6.799,97**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di terreno consolidato di proprietà;** **Che una parte di terreno venga destinato ad ambito urbano AUC.7A.**							

SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE	
Obiettivi e dimensionamento del PSC	**Consolidamento della frazione di San Martino, rafforzamento del sistema dei servizi sportivi al coperto, complementari a quelli all'aperto già insediati e da insediare a Sant'Ermete.** **Realizzazione di un edificato non denso, in linea con i caratteri dell'urbanizzato esistente.** **L'area insediabile è localizzata nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, e dovrà essere attuata sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC.** **Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.**
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo	**Il sub-comparto sud (di maggiore estensione) è costituito da una vasta area perlopiù pianeggiate, posta alla base delle prime pendici collinari entro il nucleo centrale di San Martino, a sud della SP 49 Trasversale Marecchia.** **Gli altri due comparti, localizzati a nord della stessa strada, costituiscono elementi di margine del tessuto insediato della frazione.** **L'ambito è inedificato.**
Qualità urbana ed ecologico ambientale	**Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione della rete fognaria** **Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con la frazione di Sant'Ermete, inserito nel territorio rurale.** **Area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente; area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti.**
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	**Realizzazione di un'area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente.**

	Cessione di un'area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti. **Cessione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare.** **Contributo alla realizzazione del percorso pedociclabile di collegamento con Sant'Ermete.**
Sistema delle infrastrutture	**La realizzazione dell'ambito dovrà consentire, attraverso la nuova viabilità di accesso e di distribuzione interna, di alleggerire il traffico di attraversamento delle parti di tessuto consolidato della frazione. Dovrà essere studiata anche la rete viaria esistente ai margini dell'ambito, in modo da integrarla a quella nuova e contribuire alla sua razionalizzazione, nel rispetto del clima acustico da garantire al nuovo insediamento.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**La richiesta riguarda una parte considerevole della porzione edificabile dell'Ambito AN.C.4 e delle aree COLL ed ECO la cui realizzazione e cessione all'AC è prevista contestualmente all'attuazione dello stesso ambito, nella frazione di San Martino dei Mulini. Le particelle di cui è richiesto lo stralcio costituiscono due porzioni separate dell'ambito, a cavallo della via Busca, e costituiscono l'una un'area di completamento della struttura insediativa lato ovest via Busca e di dotazioni COLL lungo via di Sotto, la seconda una dotazione di aree verdi a servizio della frazione. Nessuna delle due parti pare indispensabile per il rafforzamento della frazione di San Martino dei Mulini, anche se la nuova dotazione di dotazioni territoriali migliorerebbe la quantità e qualità del tessuto urbanizzato. La classificazione richiesta di parte delle aree a AUC.7A., potrebbe essere accolta più opportunamente con la creazione di una perimetrazione IC all'interno della quale comprendere oltre al nuovo AUC anche le aree COLL della medesima proprietà, in modo da demandare la realizzazione delle dotazioni ivi previste ai soggetti attuatori del nuovo Ambito IC così formato.** **Il contestuale accoglimento della richiesta n. 12 e della richiesta n. 15 causerebbe la soppressione dell'intero ambito AN.C. 4, o perlomeno una sua sostanziale rimodulazione.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO APC.N.1.2 – SANT'ERMETE

Domande n. 18, 23



DOMANDA N.			**18**						
Prot. n.			**17081**						
Data			**12/06/2017**						
RICHIEDENTE			**BIANCHI GIOVANNI**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**46**	**PART.**	**40**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domanda n. 23**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1c in scala 1:5000** **RUE Tavola 1n – Sant'Ermete (Nord-Est) in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC RUE E POC			**Art. 67 APC.N – Norme PSC** **Artt. 30 e 32 Norme RUE** **Art. 5.3 APC.N.1.2 - Norme POC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
						8.177	**0,33**	**2.698,41**	**8.177**	**2.698,41**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
						€ 2.307,32			**€ 2.307,32**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Per le aree libere comprese nell'ambito APC.N.1.2 non interessate da PUA approvati,. in corso di attuazione o già attuati, gli interventi possono essere realizzati per sub-compartì, mediante attuazione diretta con PdC Convenzionato, nel rispetto di:** **_ indice di utilizzazione fondiaria (UF) max = 0,50 mq/mq da calcolare sulla superficie formata a seguito del progetto di sub-comparto**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L' area oggetto di richiesta costituisce, assieme all'area di cui alla domanda n. 23, una porzione priva di fabbricati e di infrastrutturazione di un ambito produttivo in parte già urbanizzato ed edificato.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**Gli interventi sono subordinati ad uno studio di fattibilità esteso all'intero ambito non attuato che risolva il problema della viabilità con la previsione di idonea strada interna, al servizio di tutte le aree libere da attuare e finalizzato alla riduzione, razionalizzazione e coordinamento degli accessi veicolari sulla S.P. 258 Marecchiese. Lo studio deve essere condiviso con le proprietà coinvolte dall'ambito e con l'A.C.**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Per le dotazioni territoriali pubbliche e private si applicano le disposizioni del Rue. Sugli interventi si applica un contributo di sostenibilità pari a euro 30,60/ mq Su.**							
Sistema delle infrastrutture			**Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari sulla S.P. 258 Marecchiese**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**L'accoglimento della richiesta non comprometterà gli assetti insediativi attuali e futuri della frazione, e dell'ambito produttivo, garantendo anzi la discontinuità del tessuto insediativo mantenendo un varco fra l'edificato utile al collegamento con le aree rurali.**							

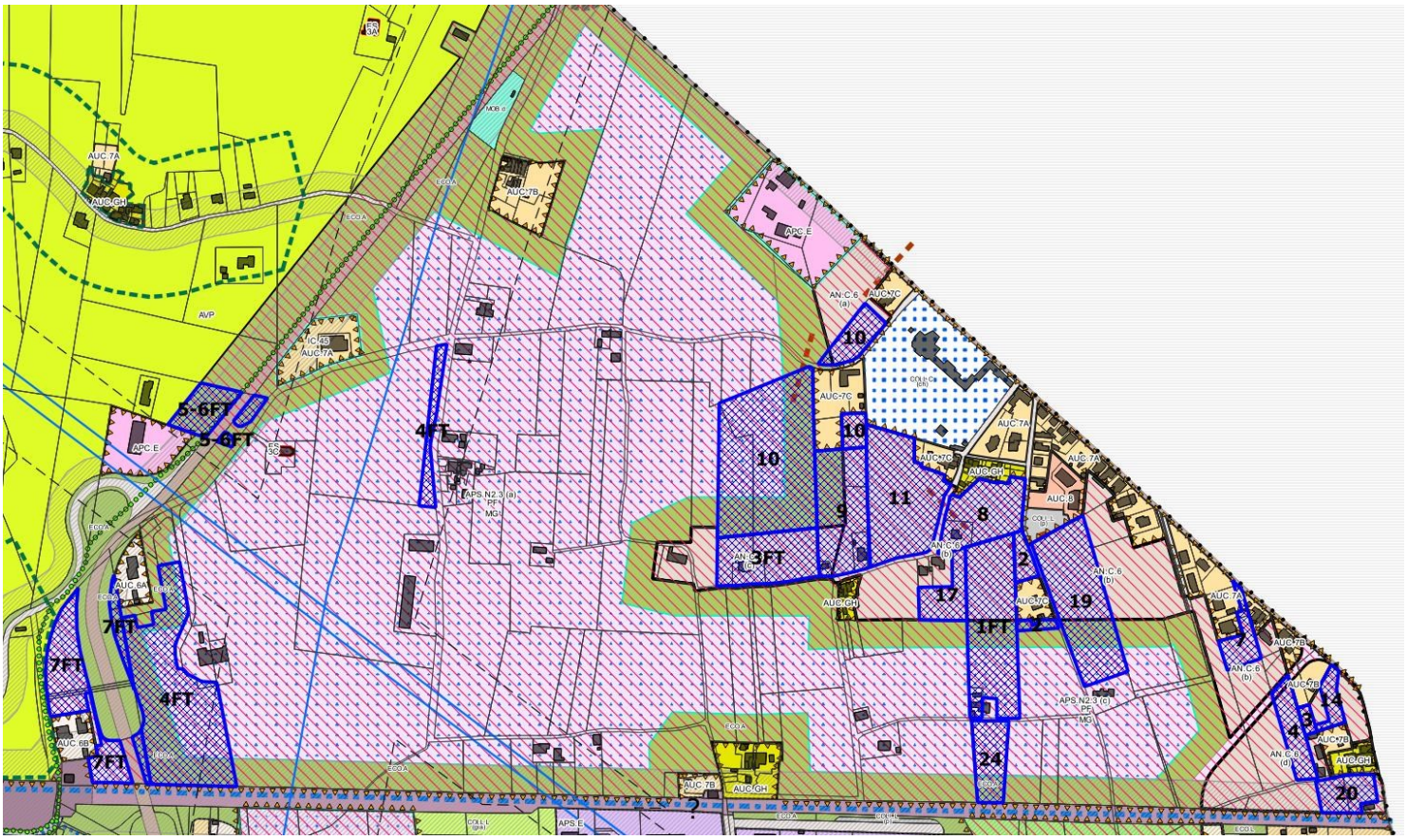
	La viabilità interna della restante porzione di ambito, che non potrà più avere un collegamento parallelo alla SP Marecchiese passante per le aree in questione, dovrà trovare accessi diretti sulla viabilità provinciale. **La richiesta pare ammissibile.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

DOMANDA N.			**23**						
Prot. n.			**17081**						
Data			**12/06/2017**						
RICHIEDENTE			**BIANCHI STEFANO**						
ALTRI INTESTATARI			**BIANCHI GRAZIELLA**						
FOGLIO	**46**	**PART.**	**148 – 112 - 1050**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domanda n. 18**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1c in scala 1:5000** **RUE Tavola 1n – Sant'Ermete (Nord-Est) in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC RUE E POC			**Art. 67 APC.N – Norme PSC** **Artt. 30 e 32 Norme RUE** **Art. 5.3 APC.N.1.2 - Norme POC**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
						13.795	**0,33**	**4.552,35**	**13.795**	**4.552,35**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
						€ 3.892,56			**€ 3.892,56**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Per le aree libere comprese nell'ambito APC.N.1.2 non interessate da PUA approvati,. in corso di attuazione o già attuati, gli interventi possono essere realizzati per sub-compartì, mediante attuazione diretta con PdC Convenzionato, nel rispetto di:** **_ indice di utilizzazione fondiaria (UF) max = 0,50 mq/mq da calcolare sulla superficie formata a seguito del progetto di sub-comparto**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L' area oggetto di richiesta costituisce, assieme all'area di cui alla domanda n. 18, una porzione priva di fabbricati e di infrastrutturazione di un ambito produttivo in parte già urbanizzato ed edificato.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**Gli interventi sono subordinati ad uno studio di fattibilità esteso all'intero ambito non attuato che risolva il problema della viabilità con la previsione di idonea strada interna, al servizio di tutte le aree libere da attuare e finalizzato alla riduzione, razionalizzazione e coordinamento degli accessi veicolari sulla S.P. 258 Marecchiese. Lo studio deve essere condiviso con le proprietà coinvolte dall'ambito e con l'A.C.**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Per le dotazioni territoriali pubbliche e private si applicano le disposizioni del Rue. Sugli interventi si applica un contributo di sostenibilità pari a euro 30,60/ mq Su.**							
Sistema delle infrastrutture			**Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi veicolari sulla S.P. 258 Marecchiese**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**L'accoglimento della richiesta non comprometterà gli assetti insediativi attuali e futuri della frazione, e dell'ambito produttivo, garantendo anzi la discontinuità del tessuto insediativo mantenendo un varco fra l'edificato utile al collegamento con le aree rurali**							

	La viabilità interna della restante porzione di ambito, che non potrà più avere un collegamento parallelo alla SP Marecchiese passante per le aree in questione, dovrà trovare accessi diretti sulla viabilità provinciale. **La richiesta pare ammissibile.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO APS.N2.3 - TRIANGOLONE

Domande n. 2, 10, 19, 24, 1FT, 4FT , 5FT, 6FT, 7FT



DOMANDA N.			**2**						
Prot. n.			**13488**						
Data			**09/05/2017**						
RICHIEDENTE			**ROSSI DANIELE**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2632 - 2781**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 1 FT, 3FT, 4FT, 5FT, 6FT, 7FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Part. 2632: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Part. 2781: APS.N2.3c - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			956	**0,10**	**95,60**	**424**	**0,35**	**148,40**	**1.380**	**244,00**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 222,13			**€ 89,89**			**€ 312,02**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**AN.C6** **Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS** **APS.N2.3** **Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA** **APS.N2.3: Si tratta di una piccola porzione, a confine con l'ambito AN.C6, della vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini. L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**AN.C6** **L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi**							

	Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco** **APS.N2.3** **In sede di attuazione (PUA) si deve definire la localizzazione delle zone destinate a verde di mitigazione, dimostrando l'effettiva funzione di schermatura ambientale e percettiva nei confronti degli edifici residenziali esistenti. I parcheggi devono essere obbligatoriamente alberati e realizzati con materiale permeabile compatibilmente con gli usi a cui sono destinati.**
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	**AN.C6** **Da definire in sede di POC** **APS.N2.3** **La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori.** **Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti:** **- Per le attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'insediamento produttivo è prevista una dotazione non inferiore al 15% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito;** **- Per le dotazioni ecologiche e ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; tale quota di aree è utilizzabile anche per le altre dotazioni territoriali.**
Sistema delle infrastrutture	**AN.C6** **Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia** **APS.N2.3** **L'ambito è accessibile principalmente dalla via P.Tosi e, unicamente nella parte nord, dalla via Antica Emilia. L'accesso ad est dalla via Antica Emilia potrà essere utilizzato solo da mezzi leggeri, al fine di non arrecare disturbo alle abitazioni presenti.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**AN.C6** **L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi** **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti** **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (b), la richiesta relativa alla part. 2632 pare comunque ammissibile** **APS.N2.3** **La richiesta relativa alla part. 2781 pare non ammissibile, fatto salvo quanto segue (vedi anche le schede relative alle proposte 19, 24, 1FT):** **Considerato che la Scheda d'ambito Triangolone APS.N2.3 Allegata alle Norme PSC al**

	punto 1 – Quadro conoscitivo – a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali prevede che il sub-ambito C sia da destinare a verde, si potrebbe prevedere una soluzione per la riduzione dell'IMU, in conformità alla destinazione prevista dalla Scheda d'ambito APS.N2.3, ma non al regime urbanistico cui ora sono sottoposte tali aree né alle procedure da adottare per la loro acquisizione; **Le aree in questione – in questo caso la particella 2781 compresa nell'ambito APS.N2.3c - potrebbero essere infatti classificate quali aree ECO o quali aree COLL, con la precisazione che tali aree non concorrono al calcolo dei diritti edificatori, ma costituiscono unicamente aree sulle quali realizzare dotazioni territoriali e servizi, con modalità di acquisizione da individuarsi e dettagliarsi da parte di POC e di PUA in sede di attuazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata prevista.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile su part. 2632, non accoglibile o parzialmente accoglibile su part. 2781**

DOMANDA N.			**10**								
Prot. n.			**16687**								
Data			**07/06/2017**								
RICHIEDENTE			**VICINI GRAZIANO**								
ALTRI INTESTATARI			**VICINI GIULIANO – SANTONI LILIANA**								
FOGLIO	**7**	**PART.**	**191**								
	12		**2635 (parte) – 58 - 179**								
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 14, 17, 19, 20, 24, 1FT, 3FT, 4FT, 5FT, 6FT, 7FT**								
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**								
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Part. 191 Fg. 7: AN.C.6 (a) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Part. 2635 (parte) Fg. 12: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Partt. 58 e 179 Fg.12: APS.N2.3 (a) - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**								
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**				**PRODUTTIVO**				**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Sup. mq**	**Su mq**
			ANC.6a	**1.961**	**0,10**	**196,10**	**APS.N2.3a**	**16.873**	**0,35**	**5.905,55**	**19.809**	**6.199,15**
			ANC.6b	**975**		**97,50**						
VALORE IMU			**Res.**				**Prod.**				**Tot.**	
			ANC.6b		**€ 455,64**		**€ 3.577,08**				**€ 4.259,26**	
			ANC.6c		**€ 226,54**							
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**									
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE												
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**AN.C6** **Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS** **APS.N2.3** **Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**								
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**AN.C6** **L'area in questione costituisce una porzione dell'ambito AN.C.6(a) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA**									

	APS.N2.3: Si tratta di una porzione – posta a confine del margine ovest dell'ANC.6 – della vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini. L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.
Qualità urbana ed ecologico ambientale	**AN.C6** **L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate** **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco** **APS.N2.3** **In sede di attuazione (PUA) si deve definire la localizzazione delle zone destinate a verde di mitigazione, dimostrando l'effettiva funzione di schermatura ambientale e percettiva nei confronti degli edifici residenziali esistenti. I parcheggi devono essere obbligatoriamente alberati e realizzati con materiale permeabile compatibilmente con gli usi a cui sono destinati.**
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	**AN.C6** **Da definire in sede di POC** **APS.N2.3** **La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori.** **Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti:** **- Per le attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'insediamento produttivo è prevista una dotazione non inferiore al 15% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito;** **- Per le dotazioni ecologiche e ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; tale quota di aree è utilizzabile anche per le altre dotazioni territoriali.**
Sistema delle infrastrutture	**AN.C6** **Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia** **APS.N2.3** **L'ambito è accessibile principalmente dalla via P.Tosi e, unicamente nella parte nord, dalla via Antica Emilia. L'accesso ad est dalla via Antica Emilia potrà essere utilizzato solo da mezzi leggeri, al fine di non arrecare disturbo alle abitazioni presenti.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**AN.C6(a)** **Il sub-ambito AN.C6(a) costituisce una porzione separata del più esteso ambito AN.C.6, le previsioni urbanistiche su tale sub-ambito possono essere disgiunte dalle sorti dell'ambito principale. La particella relativamente alla quale si richiede la riclassificazione quale area agricola costituisce una porzione a margine del sub-ambito, in tal senso non è indispensabile all'attuazione del completamento insediativo previsto. L'area in questione rimarrebbe però interclusa fra la residua parte del sub-**

	ambito AN.C6(a), l'ambito APS.N2.3 e l'esistente ambito COLL C. Non può quindi essere riclassificata ad area agricola, ma può invece costituire un ampliamento dell'ambito COLL C con il quale confina. **AN.C6(b)** **L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6, consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi.** **APS.N2.3(a)** **La riclassificazione ad area agricola della porzione di ambito produttivo richiesta sarà possibile solo se contestuale all'accoglimento delle richieste di riclassificazione agricola dell'ambito AN.C.6(b) collegate, costituendo così l'area parte di un più esteso ambito agricolo intercluso fra l' APS.N2.3 e la frazione di Casale San Vito.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile o accoglibile**

DOMANDA N.			**19**						
Prot. n.			**17164**						
Data			**12/06/2017**						
RICHIEDENTE			**RINALDI LUCIA**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**12**	**PART.**	**2594**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 20, 24, 1 FT, 3FT, 4FT, 5FT, 6FT, 7FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Part. 2632: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Part. 2781: APS.N2.3c - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			956	**0,10**	**95,60**	**424**	**0,35**	**148,40**	**1.380**	**244,00**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 222,13			**€ 89,89**			**€ 312,02**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**AN.C6** **Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS** **APS.N2.3** **Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA** **APS.N2.3: Si tratta di una porzione - a confine con l'AN.C.6 - della vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini. L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**AN.C6** **L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi** **Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate**							

	Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco **APS.N2.3** **In sede di attuazione (PUA) si deve definire la localizzazione delle zone destinate a verde di mitigazione (in particolare nelle zone a monte della ferrovia e a ridosso della Santarcangelo-Mare), dimostrando l'effettiva funzione di schermatura ambientale e percettiva nei confronti degli edifici residenziali esistenti. I parcheggi devono essere obbligatoriamente alberati e realizzati con materiale permeabile compatibilmente con gli usi a cui sono destinati.**
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	**AN.C6** **Da definire in sede di POC** **APS.N2.3** **La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori.** **Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti:** **- Per le attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'insediamento produttivo è prevista una dotazione non inferiore al 15% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito;** **- Per le dotazioni ecologiche e ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; tale quota di aree è utilizzabile anche per le altre dotazioni territoriali.**
Sistema delle infrastrutture	**AN.C6** **Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia** **APS.N2.3** **L'ambito è accessibile principalmente dalla via P.Tosi e, unicamente nella parte nord, dalla via Antica Emilia. L'accesso ad est dalla via Antica Emilia potrà essere utilizzato solo da mezzi leggeri, al fine di non arrecare disturbo alle abitazioni presenti.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**AN.C6** **L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi** **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti** **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (b), la richiesta relativa alla porzione di tale ambito residenziale compresa nella particella 2594 pare comunque ammissibile** **APS.N2.3** **La richiesta relativa all'ambito APS.N2.3c pare non ammissibile, fatto salvo quanto**

	segue (vedi anche le schede relative alle proposte 2, 24, 1FT): **Considerato che la Scheda d'ambito Triangolone APS.N2.3 Allegata alle Norme PSC al punto 1 – Quadro conoscitivo – a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali prevede che il sub-ambito C sia da destinare a verde, si potrebbe prevedere una soluzione per la riduzione dell'IMU, in conformità alla destinazione prevista dalla Scheda d'ambito APS.N2.3, ma non al regime urbanistico cui ora sono sottoposte tali aree né alle procedure da adottare per la loro acquisizione;** **Le aree in questione – in questo caso la porzione della particella 2594 compresa nell'ambito APS.N2.3c - potrebbero essere infatti classificate quali aree ECO o quali aree COLL, con la precisazione che tali aree non concorrono al calcolo dei diritti edificatori, ma costituiscono unicamente aree sulle quali realizzare dotazioni territoriali e servizi, con modalità di acquisizione da individuarsi e dettagliarsi da parte di POC e di PUA in sede di attuazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata prevista.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**24**							
Prot. n.			**17473**							
Data			**14/06/2017**							
RICHIEDENTE			**FABBRI LAURA**							
ALTRI INTESTATARI										
FOGLIO	**12**	**PART.**	**252**							
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 10, 19, 1 FT, 4FT, 5FT, 6FT, 7FT**							
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**							
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**APS.N2.3 (c) - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**							
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**				**MISTO (totale)**
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Sup. mq**	**Su mq**
						APS.N2.3a	**3.003**	**0,35**	**1.051,05**	**3.003**	**1.051,05**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**				**Tot.**	
						€ 636,64				**€ 636,64**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							

SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE	
Obiettivi e dimensionamento del PSC	**Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo	**APS.N2.3: Si tratta di una porzione della vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini. L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.**
Qualità urbana ed ecologico ambientale	**In sede di attuazione (PUA) si deve definire la localizzazione delle zone destinate a verde di mitigazione (in particolare nelle zone a monte della ferrovia e a ridosso della Santarcangelo-Mare), dimostrando l'effettiva funzione di schermatura ambientale e percettiva nei confronti degli edifici residenziali esistenti. I parcheggi devono essere obbligatoriamente alberati e realizzati con materiale permeabile compatibilmente con gli usi a cui sono destinati.**
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	**La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori.** **Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti:** **- Per le attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'insediamento produttivo è prevista una dotazione non inferiore al 15% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito;**

	- Per le dotazioni ecologiche e ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; tale quota di aree è utilizzabile anche per le altre dotazioni territoriali.
Sistema delle infrastrutture	**L'ambito è accessibile principalmente dalla via P.Tosi e, unicamente nella parte nord, dalla via Antica Emilia. L'accesso ad est dalla via Antica Emilia potrà essere utilizzato solo da mezzi leggeri, al fine di non arrecare disturbo alle abitazioni presenti.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**La richiesta pare ammissibile solo parzialmente, a condizione di essere valutata congiuntamente alle proposte di cui alle schede n. 2, 19, 1FT:** **Considerato che la Scheda d'ambito Triangolone APS.N2.3 Allegata alle Norme PSC al punto 1 – Quadro conoscitivo – a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali prevede che il sub-ambito C sia da destinare a verde, si potrebbe prevedere una soluzione per la riduzione dell'IMU, in conformità alla destinazione prevista dalla Scheda d'ambito APS.N2.3, ma non al regime urbanistico cui ora sono sottoposte tali aree né alle procedure da adottare per la loro acquisizione;** **Le aree in questione – in questo caso la porzione della particella 2594 compresa nell'ambito APS.N2.3c - potrebbero essere infatti classificate quali aree ECO o quali aree COLL, con la precisazione che tali aree non concorrono al calcolo dei diritti edificatori, ma costituiscono unicamente aree sulle quali realizzare dotazioni territoriali e servizi, con modalità di acquisizione da individuarsi e dettagliarsi da parte di POC e di PUA in sede di attuazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata prevista.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile o non accoglibile**

DOMANDA N.			**1FT**						
Prot. n.			**17945**						
Data			**16/06/2017**						
RICHIEDENTE			**FABBRI DONATELLA**						
ALTRI INTESTATARI			**FABBRI LORIS**						
FOGLIO	**12**	**PART.**	**118 - 2717**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 24, 3FT, 4FT, 5FT, 6FT, 7FT**						
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**Part. 2632: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC** **Part. 2781: APS.N2.3c - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			956	**0,10**	**95,60**	**424**	**0,35**	**148,40**	**1.380**	**244,00**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 222,13			**€ 89,89**			**€ 312,02**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà** **Destinare parte della part. 2717 ad ambito urbano AUC.7.A (Come da allegato alla domanda).**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**AN.C6** **Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito** **Potenziare la dotazione di servizi** **Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia** **Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale** **20% della Su destinata a ERS** **APS.N2.3** **Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'area in questione, priva di costruzioni, costituisce porzione dell'esteso ambito AN.C.6 (b) la cui realizzazione è finalizzata al completamento residenziale della frazione ed al miglioramento della struttura insediativa e alla dotazione di servizi.** **La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA** **APS.N2.3: Si tratta di una vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini. L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**AN.C6** **L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi**							

	Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate **Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco** **APS.N2.3** **In sede di attuazione (PUA) si deve definire la localizzazione delle zone destinate a verde di mitigazione (in particolare nelle zone a monte della ferrovia e a ridosso della Santarcangelo-Mare), dimostrando l'effettiva funzione di schermatura ambientale e percettiva nei confronti degli edifici residenziali esistenti. I parcheggi devono essere obbligatoriamente alberati e realizzati con materiale permeabile compatibilmente con gli usi a cui sono destinati.**
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	**AN.C6** **Da definire in sede di POC** **APS.N2.3** **La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori.** **Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti:** **- Per le attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'insediamento produttivo è prevista una dotazione non inferiore al 15% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito;** **- Per le dotazioni ecologiche e ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; tale quota di aree è utilizzabile anche per le altre dotazioni territoriali.**
Sistema delle infrastrutture	**AN.C6** **Previsti percorsi pedociclabili** **Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente** **Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia** **APS.N2.3** **L'ambito è accessibile principalmente dalla via P.Tosi e, unicamente nella parte nord, dalla via Antica Emilia. L'accesso ad est dalla via Antica Emilia potrà essere utilizzato solo da mezzi leggeri, al fine di non arrecare disturbo alle abitazioni presenti.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**AN.C6** **L'accoglimento della richiesta contestualmente alle altre domande collegate sopra richiamate costituenti porzioni dell'ambito AN.C.6 (b), consentirà il mantenimento di una fascia non urbanizzata fra il previsto ambito produttivo APS.N2.3c e la frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi.** **La mancata realizzazione dell'ambito AN.C.6 (b) previsto dal PSC, non consentirà la riorganizzazione morfologica del tessuto insediativo ora appoggiato disordinatamente sulla via Vecchia Emilia ed il completamento della dotazione di aree verdi e servizi, ora carenti.** **Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (b), la richiesta relativa alla porzione di tale ambito residenziale compresa nella particella 2717 pare comunque ammissibile, ad esclusione della richiesta di destinare parte della stessa particella ad ambito urbano AUC.7.A.**

	APS.N2.3 **La richiesta relativa all'ambito APS.N2.3c pare non ammissibile, fatto salvo quanto segue (vedi anche le schede relative alle proposte 2, 19, 24):** **Considerato che la Scheda d'ambito Triangolone APS.N2.3 Allegata alle Norme PSC al punto 1 – Quadro conoscitivo – a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali prevede che il sub-ambito C sia da destinare a verde, si potrebbe prevedere una soluzione per la riduzione dell'IMU, in conformità alla destinazione prevista dalla Scheda d'ambito APS.N2.3, ma non al regime urbanistico cui ora sono sottoposte tali aree né alle procedure da adottare per la loro acquisizione;** **Le aree in questione – in questo caso la porzione della particella 2594 compresa nell'ambito APS.N2.3c - potrebbero essere infatti classificate quali aree ECO o quali aree COLL, con la precisazione che tali aree non concorrono al calcolo dei diritti edificatori, ma costituiscono unicamente aree sulle quali realizzare dotazioni territoriali e servizi, con modalità di acquisizione da individuarsi e dettagliarsi da parte di POC e di PUA in sede di attuazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata prevista.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**4FT**							
Prot. n.			**35555**							
Data			**27/11/2017**							
RICHIEDENTE			**CANDUCCI GIACOMO**							
ALTRI INTESTATARI			**CANDUCCI ANTONIA - CANDUCCI GRAZIELLA - CANDUCCI PAOLO - CANDUCCI CESARE - CANDUCCI MARIA LUISA - TOGNACCI ELISA - TOGNACCI CHRISTIAN - TOGNACCI ANDREA -TOGNACCI MONICA**							
FOGLIO	**12**	**PART.**	**5 – 481 - 2689**							
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 10, 19, 24, 1 FT, 5FT, 6FT, 7FT**							
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**							
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**APS.N2.3 (a) - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 59 Norme RUE**							
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**				**MISTO (totale)**
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Sup. mq**	**Su mq**
						APS.N2.3a	**17.125**	**0,35**	**5.993,75**	**17.125**	**5.993, 75**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**				**Tot.**	
						€ 3.630,50				**€ 3.630,50**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**Si tratta di una porzione dell'ambito APS.N.3 Triangolone, situata all'estremità occidentale della vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini. L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.** **Considerata la marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**Considerata la marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**							
Quantità delle dotazione			**Considerata la marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area**							

territoriali ed ambientali	**agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**
Sistema delle infrastrutture	**Considerata la marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**APS.N2.3(a)** **L'area costituita dalle particelle 481 e 2689, di cui è richiesto lo stralcio dall'ambito produttivo, costituisce la porzione più occidentale dell'ambito APS.N2.3(a) Triangolone, a margine del tracciato stradale di recente rinnovato di via P.Tosi.** **L'accoglimento della richiesta e la riclassificazione ad area agricola comporterebbe il solo ridimensionamento dell'ambito produttivo, anche se renderebbe necessaria la contestualmente riclassificazione delle confinanti particelle 2687 e 2688 appartenenti a diverse proprietà che non hanno avanzato alcuna domanda in risposta al bando in oggetto.** **La riclassificazione ad area agricola della particella 5 pare invece non accoglibile, in quanto la stessa costituisce una porzione di ambito produttivo posta in posizione centrale nell'ambito APS.N2.3(a), circondata da aree le cui proprietà non hanno avanzato richiesta di riclassificazione agricola.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**5FT**							
Prot. n.			**139**							
Data			**03/01/2018**							
RICHIEDENTE			**GRILLI ISOLINA**							
ALTRI INTESTATARI			**MOLARI GIUSEPPE – MOLARI MARIO**							
FOGLIO	**6**	**PART.**	**305 (parte) – 314 - 316**							
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 6FT, 7FT**							
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**							
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**APS.N2.3 (a) - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 77 ECO.A - Norme RUE** **Art. 41 AVP – Norme RUE**							
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**				**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Sup. mq**	**Su mq**
						APS.N2.3(a)	**2.390**	**0,35**	**836,50**	**2.390**	**836,50**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**				**Tot.**	
						€ 507 / 2				**€ 507 / 2**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà**								
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE											
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**								
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**APS.N2.3: Si tratta di una vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini. L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.** **Considerata la estrema marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**								
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**Considerata la estrema marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**								
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Considerata la estrema marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non**								

	necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.
Sistema delle infrastrutture	**Considerata la estrema marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**L'area costituita dalle particelle 305 (parte) – 314 - 316, di cui è richiesta la classificazione a terreno agricolo, ricade nella perimetrazione della APS.N2.3(a) e costituisce una fascia ECO, a cavallo del tracciato stradale di recente rinnovato di via P.Tosi, nella la porzione più occidentale dell'ambito APS.N2.3(a) Triangolone. L'accoglimento della richiesta e la riclassificazione ad area agricola per la porzione posta a nord-ovest dell'infrastruttura stradale comporterebbe il solo ridimensionamento dell'ambito produttivo, mentre non pare che la conseguente soppressione della fascia ECO per quella porzione, possa diminuire la funzione di protezione della fascia cuscinetto rispetto all'ambito IC.45 AUC.7A che si trova nelle vicinanze.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**6FT**							
Prot. n.			**142**							
Data			**03/01/2018**							
RICHIEDENTE			**MOLARI GIUSEPPE**							
ALTRI INTESTATARI			**GRILLI ISOLINA – MOLARI MARIO**							
FOGLIO	**6**	**PART.**	**305 (parte) – 314 - 316**							
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 5FT, 7FT**							
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**							
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**APS.N2.3 (a) - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 83 ECO – Norme PSC** **Art. 77 ECO.A - Norme RUE** **Art. 41 AVP – Norme RUE**							
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**				**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Sup. mq**	**Su mq**
						APS.N2.3(a)	**2.390**	**0,35**	**836,50**	**2.390**	**836,50**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**				**Tot.**	
						€ 507 / 2				**€ 507 / 2**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà**								
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE											
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**								
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**APS.N2.3: Si tratta di una vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini. L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.** **Considerata la estrema marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**								
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**Considerata la estrema marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**								
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Considerata la estrema marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non**								

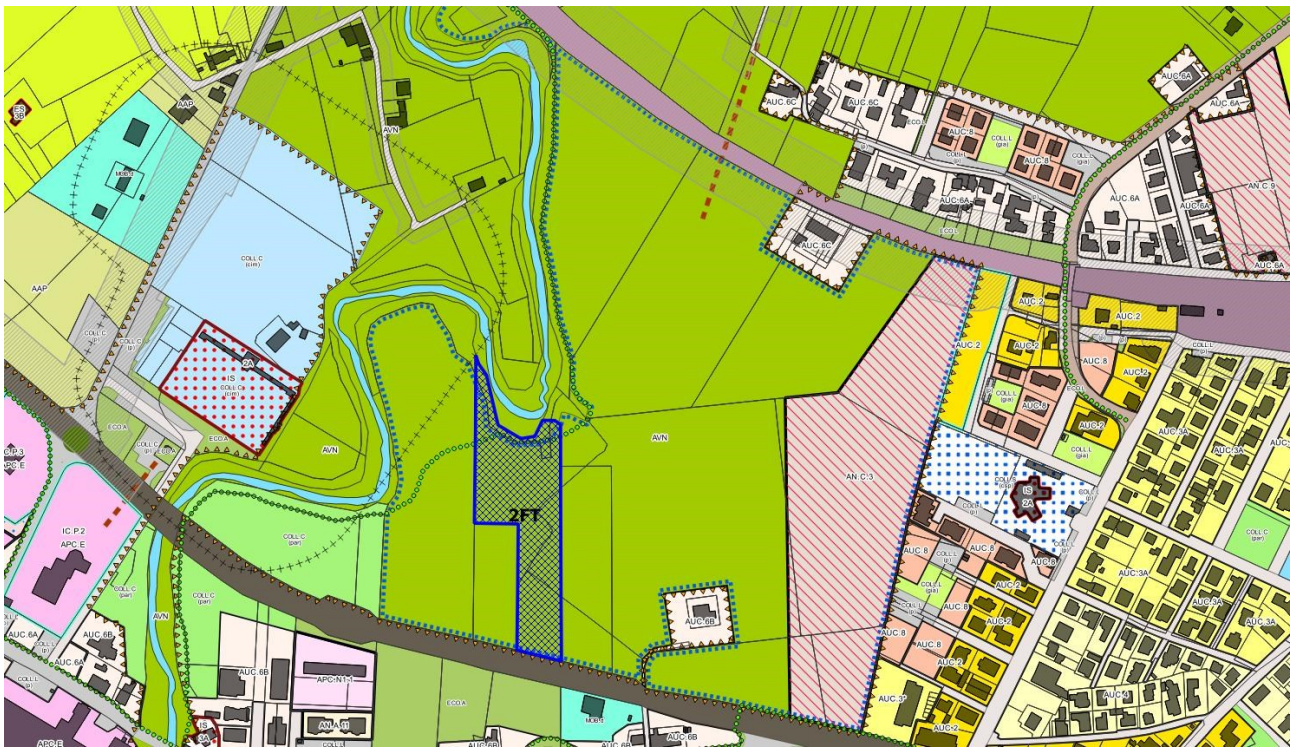
	necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.
Sistema delle infrastrutture	**Considerata la estrema marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**L'area costituita dalle particelle 305 (parte) – 314 - 316, di cui è richiesta la classificazione a terreno agricolo, ricade nella perimetrazione della APS.N2.3(a) e costituisce una fascia ECO, a cavallo del tracciato stradale di recente rinnovato di via P.Tosi, nella la porzione più occidentale dell'ambito APS.N2.3(a) Triangolone. L'accoglimento della richiesta e la riclassificazione ad area agricola per la porzione posta a nord-ovest dell'infrastruttura stradale comporterebbe il solo ridimensionamento dell'ambito produttivo, mentre non pare che la conseguente soppressione della fascia ECO per quella porzione, possa diminuire la funzione di protezione della fascia cuscinetto rispetto all'ambito IC.45 AUC.7A che si trova nelle vicinanze.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Parzialmente accoglibile**

DOMANDA N.			**7FT**							
Prot. n.			**26348**							
Data			**29/08/2018**							
RICHIEDENTE			**CANDUCCI PATRIZIA**							
ALTRI INTESTATARI										
FOGLIO	**12**	**PART.**	**584 – 549 – 571 – 572 – 581 – 583 – 588 – 589 – 2756 – 2758 - 2759**							
ALTRE DOMANDE COLLEGATE			**Domande n. 2, 10, 19, 24, 1 FT, 4 FT, 5FT, 6FT**							
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**							
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**APS.N2.3 (a) - Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato Norme PSC**							
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Ambito**	**Sup. mq**	**Indice**	**Su mq**	**Sup. mq**	**Su mq**
						APS.N2.3a	**7.483**	**0,35**	**2.619,05**		
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**				**Tot.**	
						€ 1.590,00				**€ 1.590,00**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Stralciare e reinserire in ambito agricolo l'area di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.** **Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**APS.N2.3: Si tratta di una vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini. L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.** **Considerata la marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**Considerata la marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Considerata la marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**							

Sistema delle infrastrutture	**Considerata la marginalità dell'area oggetto di richiesta di riclassificazione ad area agricola rispetto al complesso dell'ambito APS.N2.3 Triangolone, si ritiene non necessario affrontare la trattazione delle sue caratteristiche specifiche, per la cui lettura si rimanda alla Scheda ambito Triangolone APS.N2.3 in Allegato alle Norme PSC.**
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**L'area di cui è richiesto lo stralcio e la riclassificazione quale ambito rurale, è posta all'estremità occidentale dell'ambito APS.N2.3(a) Triangolone, ad Ovest del tracciato stradale di via P.Tosi. L'accoglimento della richiesta e la riclassificazione ad area agricola comporterebbe il solo ridimensionamento dell'ambito produttivo APS.N2.3(a), e risolverebbe contestualmente il conflitto fra la stessa area produttiva ed il confinante ambito AUC.6B preesistente, nei confronti del quale non è prevista alcuna fascia cuscinetto.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Accoglibile**

SCHEDA RELATIVA ALL'AMBITO AN.C.3 – PARCO DELL'USO

Domanda n. 2FT

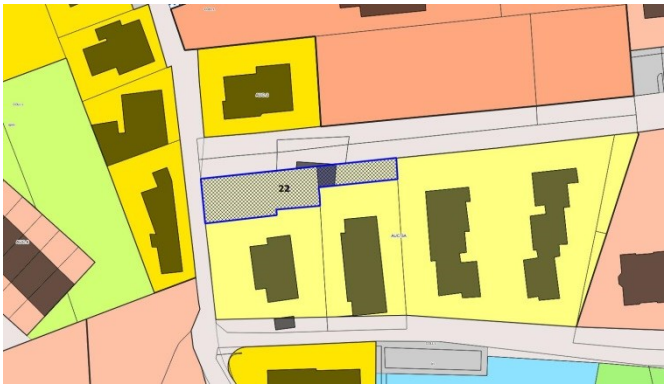


DOMANDA N.			**2FT**						
Prot. n.			**25127**						
Data			**18/08/2017**						
RICHIEDENTE			**BABONI MARIA RITA**						
ALTRI INTESTATARI			**BABONI GENNARO**						
FOGLIO	**10**	**PART.**	**97 - 200 - 325 - 326**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE									
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1c – Capoluogo (Nord-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AN.C.3 - Scheda ambito Parco dell'Uso AN.C.3 in Allegato Norme PSC** **Art. 71 AVN – Norme PSC** **Art. 39 AVN - Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			11.085	**0,02**	**221,70**				**11.085**	**221,70**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 453,55						**€ 453,55**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**La realizzazione di questo ambito contribuisce alla definizione del sistema urbanizzato compreso tra la ferrovia, la via Emilia e l'Uso, consentendo inoltre l'acquisizione al patrimonio pubblico di una vasta area con importanti caratteri ambientali.** **Nella progettazione dell'ambito dovrà essere valorizzato il carattere di area "di passaggio" tra l'ambito urbanizzato e quello naturale, garantendo inoltre attraverso adeguati collegamenti ciclopedonale la permeabilità degli accessi tra i due ambiti.** **Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**L'ambito è localizzato al margine nord ovest dell'area urbana consolidata. È delimitato a nord dalla ferrovia, a sud dalla via Emilia, ad ovest dal torrente Uso e ad est dall'area residenziale.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**La progettazione urbanistica dell'ambito dovrà definire la soluzione più adeguata per la realizzazione del Centro Polifunzionale o di altra struttura di interesse pubblico (indicativamente nella parte centrale dell'area insediabile). Realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la stazione ferroviaria e di altri percorsi ciclopedonali che attraversino l'area a parco e si colleghino alla rete dei percorsi urbani.**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Dovrà essere garantita la fruibilità delle aree a parco fluviale, compatibilmente con i caratteri della tutela.** **Cessione di circa il 50% dell'area vincolata per la realizzazione di una parte del parco dell'Uso; realizzazione di percorsi ciclopedonali di uso pubblico nella restante parte; realizzazione e cessione del Centro Polifunzionale, su una Sf di circa 5000 mq.**							
Sistema delle infrastrutture			**L'ambito è ben servito dalla via Emilia (a sud) e dalla viabilità di quartiere ad est. È inoltre facilmente accessibile dalla stazione ferroviaria (circa 600 m di**							

	distanza). Sul lato est è attraversato da un percorso ciclopedonale.
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	**Le aree di cui si richiede lo stralcio costituiscono una porzione centrale dell'ambito AN.C.3.** **La loro riclassificazione a usi agricoli privati costituirebbe un impedimento alla continuità territoriale del parco previsto dal PSC e renderebbe molto problematica, se non impossibile la sua realizzazione, oppure comprometterebbe gli obiettivi di base fissati dal PSC per l'ambito.**
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	**Non accoglibile**

SCHEDE RIGUARDANTI GLI AUC

Domande n. 6, 16, 21, 22



DOMANDA N.			**6**						
Prot. n.			**15923**						
Data			**31/05/2017**						
RICHIEDENTE			**MORANDI PAOLO**						
ALTRI INTESTATARI			**SEBASTIANI ANGELA MARIA**						
FOGLIO	**31**	**PART.**	**6 - 56 - 72 - 73 - 77 - 105 - 1595 - 1600**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE									
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1a in scala 1:5000** **RUE Tavola 1e – Capoluogo (Sud-est) – Santa Giustina in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AUC – Art. 45 Norme PSC** **AUC6.C – Artt. 20 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			1.953	**Su = Sue**					**1.953**	
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di terreno consolidato di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Trasformazione di aree agricole su cui insistono edifici abitativi in un ambito consolidato residenziale.**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**Si tratta di un ambito agricolo specializzato, caratterizzato dalla presenza di un insediamento per la produzione e trasformazione di prodotti dell'agricoltura, e dalla presenza di un'attività florovivaistica con edifici connessi, anche a funzione abitativa.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**La qualità ambientale dell'ambito agricolo è penalizzata dalla presenza delle due attività produttive agricole.**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**L'ambito territoriale è sostanzialmente agricolo-industriale, non sono presenti dotazioni territoriali pubbliche.**							
Sistema delle infrastrutture			**Viabilità rurale esistente.**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**La richiesta riguarda un'area su cui insistono un gruppo di fabbricati esistenti posti fra un complesso produttivo per la trasformazione di prodotti agricoli ed un vivaio floristico. La richiesta appare corretta, in quanto la classificazione più idonea di tali aree è quella di ambito agricolo.**							
NOTE										
PROPOSTA DI ESITO			**Accoglibile**							

DOMANDA N.			**16**						
Prot. n.			**16960**						
Data			**09/06/2017**						
RICHIEDENTE			**GUIDI SAVERIO**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**17**	**PART.**	**188**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE									
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1b – Capoluogo (Nord-Ovest) – Sant'Agata in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AUC.6A - Art. 20 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			789	**0,35**	**276,15**				**789**	**276,15**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 2.220,85						**€ 2.220,85**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Consolidare funzionalmente la frazione** **Completare ambito residenziale**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**Si tratta di un lotto inedificato appartenente ad un tessuto urbano residenziale consolidato sviluppatosi lungo via S. Bartolo**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**La qualità dell'intervento potrà essere governata unicamente attraverso la progettazione architettonica dell'edificio**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Cessione parametrica di dotazioni territoriali**							
Sistema delle infrastrutture			**L'area edificabile affaccia direttamente su via S.Bartolo**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**La richiesta così come formulata non è ammissibile, in quanto si configurerebbe una porzione di ambito agricolo di limitatissime dimensione intercuso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.** **Una soluzione diversa da quella richiesta, utile ad abbattere l'IMU, potrebbe essere la classificazione dell'area quale COLL-L, oppure AUC.6C.**							
NOTE			**Con nota Prot. n. 12224 del 17/04/2019 il signor Guidi Saverio ha chiesto che la precedente richiesta presentata in data 09/06/2017 tesa ad ottenere il declassamento del terreno ad ambito agricolo "non venga presa in considerazione al fine di salvaguardare l'attuale ambito urbano consolidato AUC.6A".**							
PROPOSTA DI ESITO			**La richiesta Prot. n 16960 in data 09/06/2017 non viene considerata**							

DOMANDA N.			**21**						
Prot. n.			**17178**						
Data			**12/06/2017**						
RICHIEDENTE			**SAPIGNI SAURO**						
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	**40**	**PART.**	**1108 – 1100 - 1097**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE									
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1c in scala 1:5000** **RUE Tavola 1i – San Michele (Sud) in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AUC.6A – Art. 20 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			1574	**0,35**	**550,90**				**1574**	**550,90**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
			€ 2.239,88						**€ 2.239,88**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà.** **In alternativa classificare le aree in un ambito insediativo che preveda Su = Sue o l'inedificabilità delle partt. 1097 e 1100.**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Completare ambito residenziale**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**Si tratta di lotto su cui insiste un fabbricato che si affaccia sulla SP Santarcangiolese e di un lotto inedificato sul retro, collegati da un sottile frustolo di terreno, entrambi appartenenti ad un tessuto urbano residenziale consolidato di cui costituiscono un margine insediativo. Le aree sono confinanti per due lati con l'ambito AR.11, che le separa dall'ambito rurale.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**La qualità dell'intervento potrà essere governata unicamente attraverso la progettazione architettonica dell'edificio**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Cessione parametrica di dotazioni territoriali**							
Sistema delle infrastrutture			**L'area affaccia direttamente su via Santarcangiolese**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**La classificazione a ambito agricolo non è possibile, in quanto pur costituendo le aree in discorso il margine dell'insediamento urbano, sono separate dall'ambito agricolo da una porzione dell'ambito AR.11 che funge da separazione.** **Pare invece ammissibile la richiesta alternativa di classificare le aree di proprietà quali AUC.7C.**							
NOTE										
PROPOSTA DI ESITO			**Accoglibile**							

DOMANDA N.			**22**						
Prot. n.			**17222**						
Data			**13/06/2017**						
RICHIEDENTE			**GARATTONI PIERA**						
ALTRI INTESTATARI			**GARATTONI MAURA – GARATTONI LORETTA**						
FOGLIO	**21**	**PART.**	**232 - 946**						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE									
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA			**PSC Tavola 1b in scala 1:5000** **RUE Tavola 1d – Capoluogo (Sud – Ovest) in scala 1:2000**						
CLASSIFICAZIONE AMBITO PSC E RUE			**AUC.3A – Art. 20 Norme RUE**						
DESTINAZIONE FUNZIONALE			**RESIDENZIALE**			**PRODUTTIVO**			**MISTO (totale)**	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA			**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Indice**	**Su mq**	**Superficie mq**	**Su mq**
			439	**0,40**	**175,60**				**439**	**175,60**
VALORE IMU			**Res.**			**Prod.**			**Tot.**	
OGGETTO DELLA RICHIESTA			**Declassare a terreno agricolo la porzione di territorio consolidato di proprietà.** **In alternativa classificare le aree in un ambito insediativo che preveda Su = Sue o l'inedificabilità delle partt. 1097 e 1100.**							
SITUAZIONE DI FATTO E DI DIRITTO E RICADUTE										
Obiettivi e dimensionamento del PSC			**Completare ambito residenziale**							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo			**Si tratta di due particelle utilizzate ad orto urbano a pertinenza di due fabbricati residenziali esistenti.**							
Qualità urbana ed ecologico ambientale			**La destinazione a verde pertinenziale delle due particelle fornisce qualità urbana ed ambientale sia alle aree residenziale cui sono annesse, sia all'ambito consolidato.**							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali			**Cessione parametrica di dotazioni territoriali**							
Sistema delle infrastrutture			**Viabilità urbana esistente**							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA			**La classificazione a ambito agricolo non è possibile, in quanto si configurerebbe una porzione di ambito agricolo di limitatissime dimensione intercluso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.** **Una soluzione diversa da quella richiesta, utile a conservare l'uso ad orto urbano, potrebbe essere la classificazione dell'area quale AUC.3*.**							
NOTE										
PROPOSTA DI ESITO			**Parzialmente accoglibile**							

2. LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC

2.1 CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante specifica al PSC per l'eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione, come già ampiamente descritto nei precedenti paragrafi, è l'atto conclusivo di un processo messo in campo dall'Amministrazione Comunale di Santarcangelo di Romagna per ricevere e valutare le eventuali richieste dei soggetti interessati allo stralcio di loro aree edificabili dal PSC e per la conseguente riclassificazione delle stesse ad aree agricole o ad aree più facilmente e direttamente attuabili.

L'accoglimento o il parziale accoglimento delle richieste, descritto nelle relative schede porterà quindi alle conseguenti modifiche agli elaborati di piano.

Nel corso del processo precedentemente descritto, sono pervenute all'Amministrazione Comunale altre richieste non inscrivibili nelle fattispecie di cui sopra, ma indirizzate invece alla modifica di specifiche previsioni insediative di PSC e/o di RUE. Si è provveduto quindi a istruire tali diverse richieste, allo scopo di valutare la loro congruenza con gli obiettivi della pianificazione urbanistica comunale e la possibilità di un accoglimento all'interno della variante specifica in formazione.

Tali richieste riguardano le seguenti previsioni di PSC e di RUE e i seguenti ambiti insediativi.

PSC e RUE: AN.C.3 Parco dell'USO e intercluso AUC 6B con proposta/richiesta di riclassificazione dell'ambito AUC 6B ad ambito rurale e contestuale modificazione della perimetrazione in ampliamento del tessuto insediativo consolidato AUC posto al margine est dell'AN.C.3.

PSC e RUE: porzione di AUC posto in frazione San Michele, individuato dal RUE come IC.51, con proposta/richiesta di modificazione del perimetro di tale Intervento Convenzionato a ricomprendere le aree destinate a dotazioni territoriali (COLL e MOB) da attuarsi e rettifica locale del perimetro del Territorio Urbanizzato.

PSC e RUE: richiesta di stralciare e riclassificare quale AUC una piccola porzione dell' AN.C.2 (a).

Tali richieste non modificano sostanzialmente il dimensionamento di piano, non incidono sulla attuabilità delle previsioni insediative già previste e paiono quindi essere accoglibili.

Con il presente Documento Preliminare si prevede quindi di effettuare le seguenti modifiche agli elaborati di PSC:

- Elaborati cartografici, modifiche locali ove necessario;
- Norme di attuazione, precisazioni utili a meglio definire le disposizioni normative collegate alla variante;
- Allegato alle Norme di attuazione – Schede relative agli ambiti, modifica o soppressione delle specifiche schede relative ad ognuno degli ambiti oggetto di variante.

2.2 IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

La variante oggetto del presente Documento Preliminare porta ad una riduzione del consumo di suolo – in particolare per la soppressione degli AN.C.4 e AN.C.6 e della riduzione dell'AN.C.15, mentre incide sul dimensionamento del piano in riduzione. La variante trasforma alcune porzioni delle aree perimetrate come AN.C intercluse o in contiguità con il territorio urbanizzato in AUC. Al fine di determinare con precisione le ricadute della variante sul dimensionamento di piano, si è compiuto un puntuale e dettagliato conteggio, sia per le modifiche a scomputo – nei casi in cui si siano eliminate o ridotte le previsioni insediative – sia per le modifiche a completamento delle previsioni insediative del piano.

Le seguenti tabelle danno conto delle modifiche al dimensionamento residenziale, per ognuno degli ambiti oggetto di variante e delle modifiche al dimensionamento residenziale complessivo del PSC .

Previsione PSC o RUE	Vigente					Variante 2019								Differenza + o -
Funzioni Residenziali	St	Ut Priv	Su Priv	Su Pubbl	Su Totale	St	Ut Priv	Su Priv	Sf (AUC6B)	Uf (su Sf)	Su	Su Pubbl	Su Totale	Su
AN.C.1 CONTEA	106.600	0,069	7355	3840	11240	101.146	0,069	6979				3840	10819	-421
IC.57 (AUC 6B + COLL)						5454	0,069	376	1890	0,20	376			**376**
Totali					11240			7355				3840	11195	-45

Previsione PSC o RUE	Vigente						Variante 2019									Differenza + o -	
Funzioni Residenziali e commerciali	St	Ut	Su priv	Di cui Su res priv	Su pubbl	Su Totale	St	Ut	Su priv	Di cui Su res priv	Su pubbl	Sf AUC2	Uf (su Sf)	Su AUC2	Su Totale	Su resid	Altri usi
AN.C.2 PIADINA	119.500	0,101	12070	3862	7958	20028	117.367	0,101	11854	3793	7958				19812	-69	-146
AUC 2												2133	0,35	747	747	**747**	
Totali Residenza				3862						3793				747	4540	678	

Previsione PSC o RUE	Vigente									Variante 2019										Differenza + o -
Funzioni Residenziali, Terziarie, Direzionali	St (totale)	St (vincolo)	St (edif.)	Ut Priv (vincolo)	Su (Vincolo)	Ut Priv (edif.)	Su (edif.)	Su Totale	Ut Pubbl	Su Pubbl	St (totale)	St (vincolo)	St (edif.)	Ut Priv (vincolo)	Su (Vincolo)	Ut Priv (edif.)	Su (edif.)	Su Totale	Ut Pubbl	Su Pubbl	Su
AN.C.3 PARCO DELL'USO	179.900	143.000	37.300	0,02	2.860	0,1	3.730	**6600**	0,1	1800	174.870	138.830	36.040	0,02	2.777	0,1	3604	**6.381**	0,1	1800	-219
								Su Resid.										Su Resid.			Su Resid.
								4620			0,15	26231						4466			-154
								Su Terz. + Direz.										Su Terz. + Direz.			Su Terz. + Direz.
								1980										1914			-66

Previsione PSC o RUE	Vigente			Variante 2019				Differenza + o -
Funzioni Residenziali	St	Ut	Su	St	Ut	Su	Su Totale	Su
AUC.6B ex PARCO DELL'USO	3.000	0,2	420	0	0	0	0	0
IC.58 (AUC 2 + COLL + MOB)				5210	0,31	1610		
Totali			420			1610	1190	1190

Previsione PSC o RUE	Vigente						Variante 2019						Differenza + o -
Funzioni Residenziali	St	Ut Priv	Su Priv	Ut Pubbl	Su Pubbl	Su Totale	St (POC1; IC)	Ut	Su	Sf (AUC7B)	Uf (su Sf)	Su	Su
AN.C.4 SAN MARTINO	90.300	0,083	**7494,9**		2400	**9920**	7.160	0,083	**593,7**	0	0	**0**	-9325,7
IC 53 (AUC 7B + COLL)							4267	0,2	853,4	2230	0,38	853,4	
IC 54 (AUC 7B + COLL)							7307	0,2	1461,4	4252	0,34	1461,4	
IC 55 (AUC 7B + ECO)							3610	0,2	722	2070	0,35	722	
IC 56 (AUC 7B + COLL)							6630	0,2	1326	3120	0,43	1326	
Totali						**9920**	**21814**		**593,7**			**4362,8**	**-4962,9**

Previsione PSC o RUE	Vigente							Variante 2019				Differenza + o -
Funzioni Residenziali	St	Ut Priv	Su Priv	St Pubbl	Ut Pubbl	Su Pubbl	Su Totale	St (POC1)	Su Priv	Su Pubbl	Su Totale	Su
AN.C.6 CASALE SAN VITO	94.900	0,1	**9490**	66430	0,1	**6643**	**16133**	4800	480	**0**	0	**-15653**

	Vigente							Variante 2019				Differenza + o -
Previsione PSC o RUE	St	Ut Priv	Su Priv	St Pubbl	Ut Pubbl	Su Pubbl	Su Totale	St	Su Priv	Su Pubbl	Su Totale	Su
AN.C.15 (b) SAN BARTOLO	9.000	0,08	**720**		0,15		**720**	0	0	**0**	0	**-720**

Previsione PSC o RUE	Vigente						Variante 2019						Differenza (Ut min) + o -	Differenza (Ut max) + o -
Funzioni Produttive, commerciali, direzionali	St	Ut min	Su min	Ut max	Su max	di cui medio-grandi strutture vendita	St	Ut min	Su min	Ut max	Su max	di cui medio-grandi strutture vendita	Su min	Su max
APS.N2.3 TRIANGOLONE	622.000	0,25	155.500	0,35	217.700	7.500	488.292	0,25	122.073	0,35	170.902	7.500	-33.427	-46.798

Previsione PSC o RUE	Vigente			Variante 2019			Differenza + o -
Funzioni Produttive	St	Ut	Su	St	Ut	Su	Su
APC.N.1.2 SANT'ERMETE	134.640			-21.968	0,5	**-10.984**	**-10.984**

TOTALE PSC/RUE Differenza + o -	**tutti ambiti**	**solo ANC**	**solo AUC**
Su tutti gli usi	**-77.661**		
Su Resid.	**-19.666**	-26342	6676
Su Terz. + Direz. + Prod.	**-57.994**		

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA DEL PSC IN MQ DI SU

AMBITI		AN.C Ambiti di nuovo insediamento definiti dal PSC		AN.C Ambiti di nuovo insediamento a conferma di previsioni previgenti		Ambiti di riqualificazione AR		TOTALI
		Nuovi diritti edificatori assegnabili		Diritti edificatori assegnabili				
		Su privata	Su pubblica	Su privata	Su pubblica	Su privata	Su pubblica	
AN.C1	CONTEA	6.979	3.840					10.819
AN.C.2	PIADINA –PEDRIGNONE	3.793	7.958					11.751
AN.C.3	PARCO DELL'USO	4.466	1.800					6.266
AN.C.4	SAN MARTINO DEI MULINI	594	0					594
AN.C.5	SANT'ERMETE	805	-					805
AN.C.6	CASALE SAN VITO - Via Vecchia Emilia	480	0					480
AN.C.7	SAN MICHELE			763	508			1.271
AN.C.8	FORNACE SAN MICHELE			882	588			1.470
AN.C.9	CAPOLUOGO			1.744	1.162			2.906
AN.C.10	CANONICA			1.000	-			1.000
AN.C.11	SAN VITO			2.640	1.760			4.400
AN.C.13	PASCOLI-PEDRIGNONE			2.133	1.422			3.555
AN.C.14	CANONICA			840	623			1.463
AN.C.15	SAN BARTOLO			1.600	2.155			3.755
AN.C.16	EX CORDERIE			4.799	2.190			6.989
AR.1	VIA FELICI					1.470	-	1.470
AR.2	VIA EMILIA					-	-	-
AR.3	VIA EMILIA					-	-	-
AR.4	VIA EMILIA					900	-	900
AR.5	VIA EMILIA					2.400	-	2.400
AR.6	VIA BORNACCINO					2.800	-	2.800
AR.7	VIA EMILIA					3.680	-	3.680
AR.8	VIA UGO BASSI					665	-	665
AR.9	VIA EMILIA					-	-	-
AR.10	EX TRE STELLE - San Martino d. Mulini					500	-	500
AR.11	EX BUZZI UNICEM					3.570	-	3.570
TOTALI		**17.118**	**13.598**	**16.401**	**10.408**	**15.985**	**-**	**73.510**
		30.716		**26.809**		**15.985**		

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA DEL PSC (IN ALLOGGI - ALLOGGIO MEDIO Su = 80 MQ)

		AN.C Ambiti di nuovo insediamento definiti dal PSC		AN.C Ambiti di nuovo insediamento a conferma di previsioni previgenti		Ambiti di riqualificazione AR		TOTALI
		Nuovi diritii edificatori assegnabili		Diritti edificatori assegnabili				
		alloggi privati	alloggi pubblici	alloggi privati	alloggi pubblici	alloggi privati	alloggi pubblici	
AN.C1	CONTEA	87	48					135
AN.C.2	PIADINA –PEDRIGNONE	47	99					147
AN.C.3	PARCO DELL'USO	56	23					78
AN.C.4	SAN MARTINO DEI MULINI	7	0					7
AN.C.5	SANT'ERMETE	10	-					10
AN.C.6	CASALE SAN VITO - Via Vecchia Emilia	6	0					6
AN.C.7	SAN MICHELE			10	6			16
AN.C.8	FORNACE SAN MICHELE			11	7			18
AN.C.9	CAPOLUOGO			22	15			37
AN.C.10	CANONICA			13	-			13
AN.C.11	SAN VITO			33	22			55
AN.C.13	PASCOLI-PEDRIGNONE			27	18			45
AN.C.14	CANONICA			11	8			19
AN.C.15	SAN BARTOLO			20	27			47
AN.C.16	EX CORDERIE			60	27			87
AR.1	VIA FELICI					18	-	18
AR.2	VIA EMILIA					-	-	0
AR.3	VIA EMILIA					-	-	0
AR.4	VIA EMILIA					11	-	11
AR.5	VIA EMILIA					30	-	30
AR.6	VIA BORNACCINO					35	-	35
AR.7	VIA EMILIA					46	-	46
AR.8	VIA UGO BASSI					8	-	8
AR.9	VIA EMILIA					-	-	0
AR.10	EX TRE STELLE - San Martino d. Mulini					6	-	6
AR.11	EX BUZZI UNICEM					45	-	45
TOTALI		**213**	**170**	**207**	**130**	**199**	**-**	**920**
		383		**337**		**199**		**920**

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA

	mq di Su	alloggi	
Dimensionamento PSC	**148.984**	**1.861**	
Interventi in ambiti di riqualificazione AR	15.985	199	
Interventi in ambiti AN.C (2 + 3)	30.716	**384**	
Capacità aggiuntiva per piccoli interventi diffusi	12.036	**150**	
Capacità residua in ambiti AN.C confermati	26.809	**337**	
Residuo netto PRG al 2010	77.362	967	residuo AN.A
Capacità insediativa teorica massima	166.061	**2.037**	**+10% circa rispetto al dimensionamento**

IN DETTAGLIO	alloggi
Dimensionamento PSC	**1.861**

Interventi in ambiti di riqualificazione AR	199
Interventi in ambiti AN.C confermati senza modifiche (1)	337
Interventi in ambiti AN.C, previsioni previgenti + nuovi diritti (2)	306
Interventi in nuovi ambiti (3)	78
Capacità aggiuntiva per piccoli interventi diffusi	150
Residuo netto PRG al 2010	967
Capacità insediativa teorica massima	**2.037**

Stima residuo netto PRG al 2010		
Residuo PRG (adozione PSC) (*)	*125.360*	*1.567*
Capacità residua PRG in ambiti AN.C	*47.998*	*600*
Residuo netto PRG (ambiti AN.A)	*77.362*	*967*

NOTA

Gli ambiti AN.C sono di tre tipi:

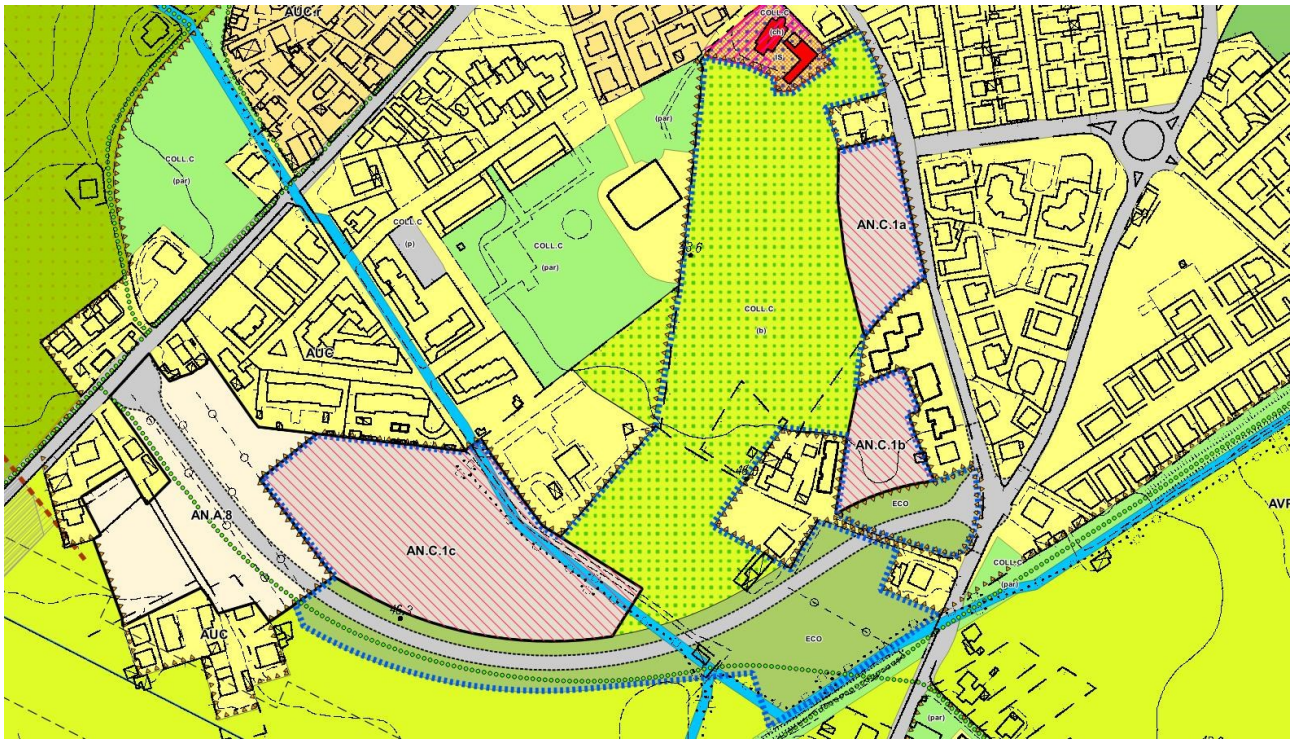
1 *ambiti già presenti nel PRG e confermati senza modifiche dal PSC (da AN.C.7 ad AN.C.16)*

2 *ambiti già presenti nel PRG e modificati/ampliati dal PSC (AN.C.1 e 2; AN.C.4, 5 e 6)*

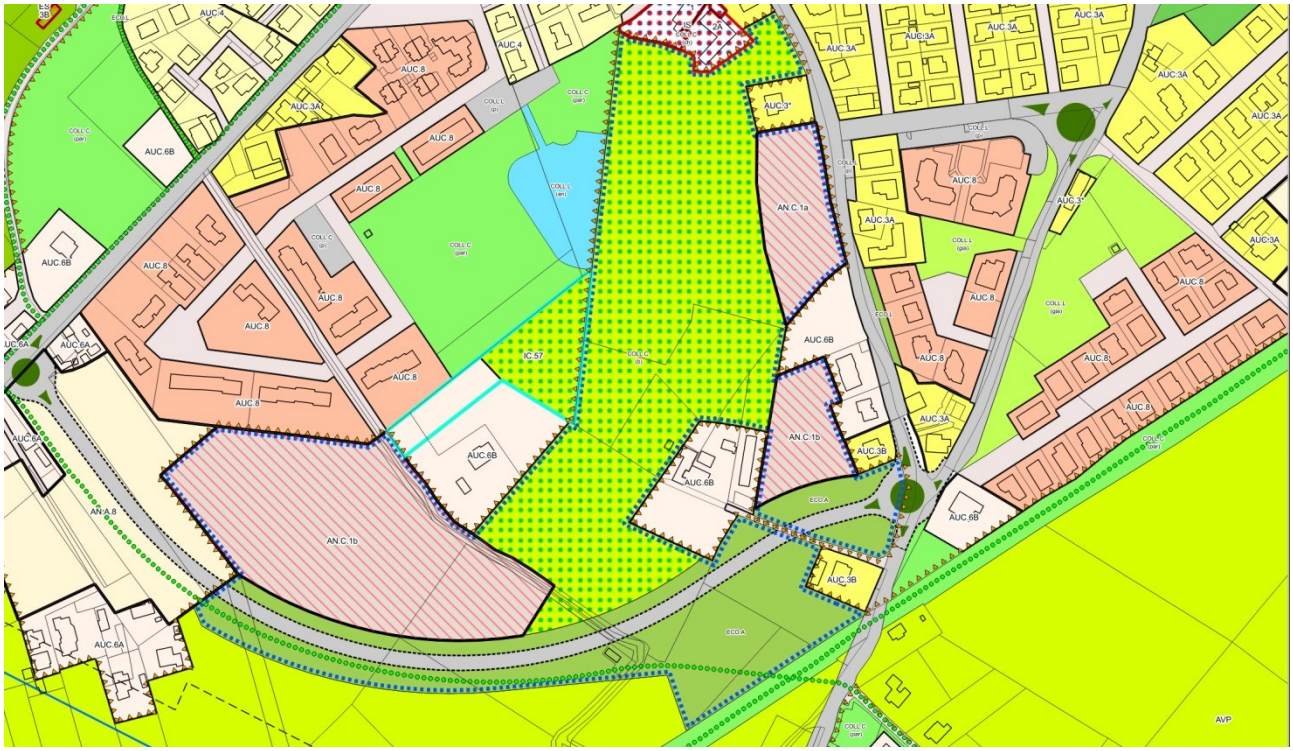
3 *ambiti introdotti ex novo dal PSC (AN.C.3)*

2.3 LE MODIFICHE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DEL PSC

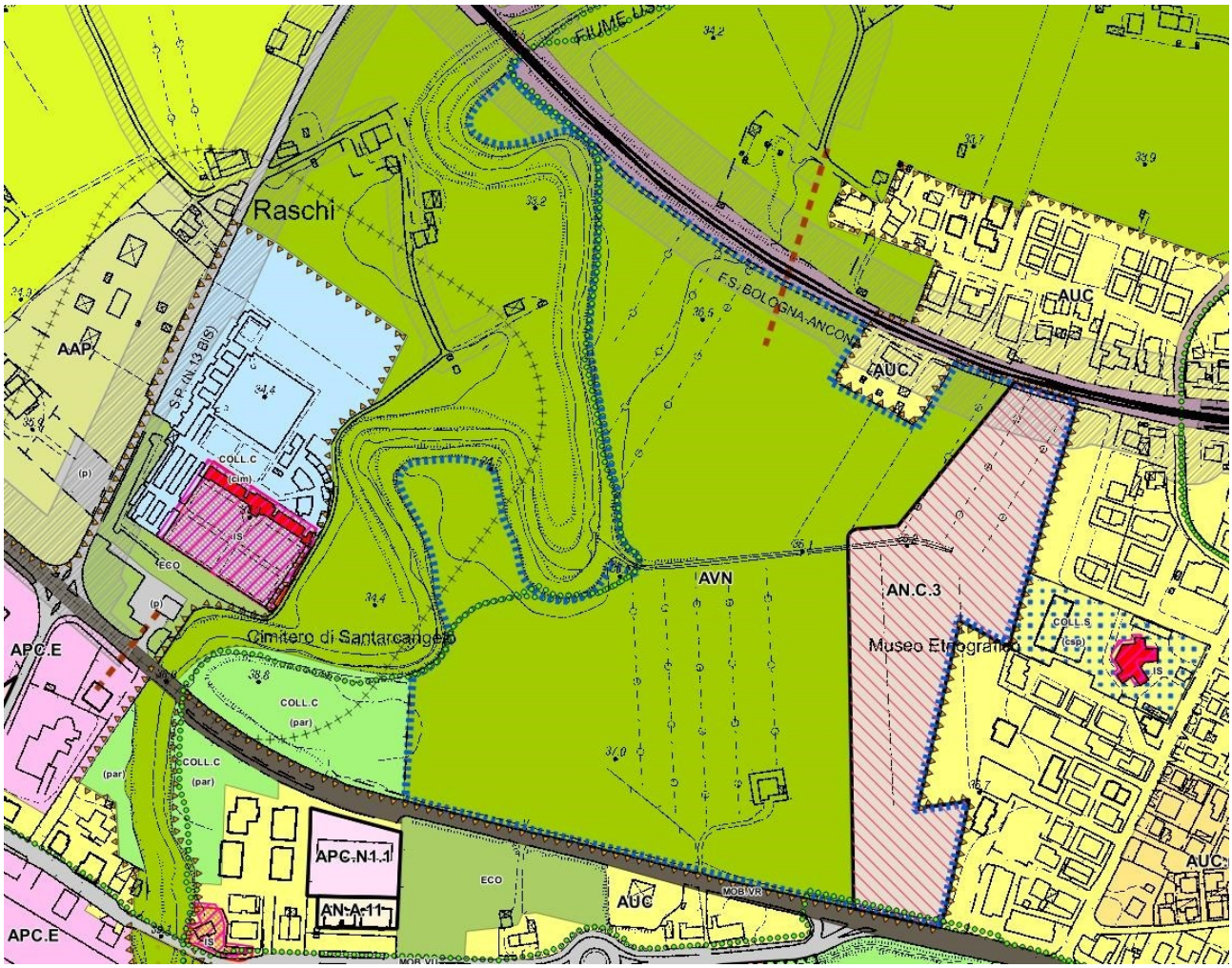
Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle modifiche agli elaborati cartografici del PSC, si è optato per la più snella rappresentazione per mezzo di stralci cartografici, utili a identificare con facilità gli ambiti territoriali oggetto di variante. Per meglio comprendere la portata delle ricadute del PSC sul RUE, si è altresì provveduto alle modifiche cartografiche a quest'ultimo strumento. Di seguito gli stralci di entrambi.



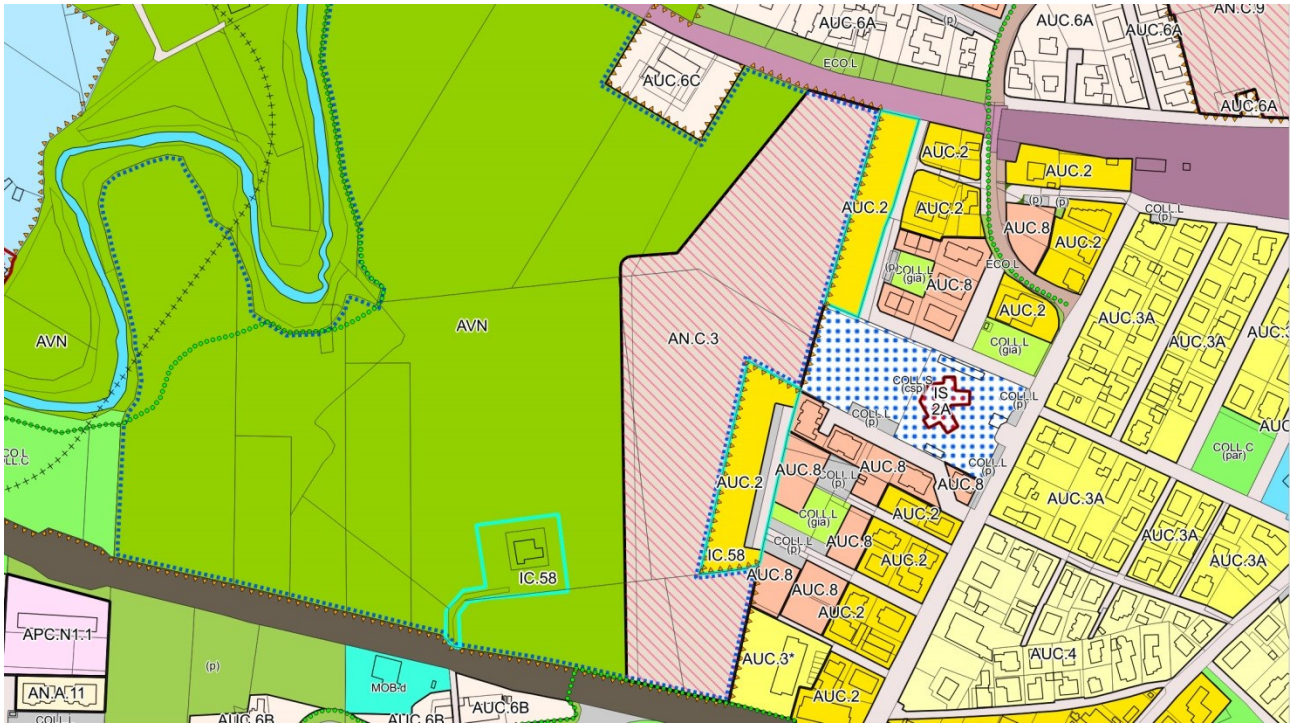
PSC_AN.C.1 CONTEA



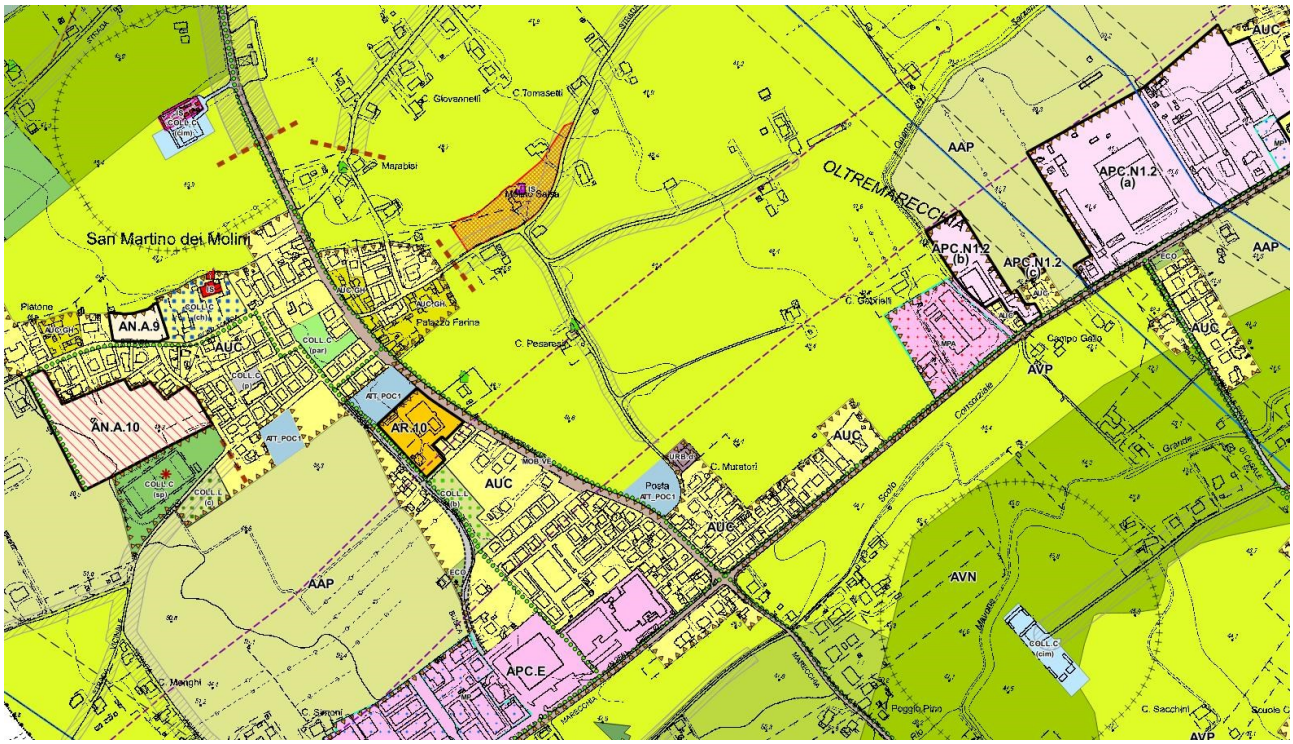
RUE_AN.C.1 CONTEA E NUOVO IC.57



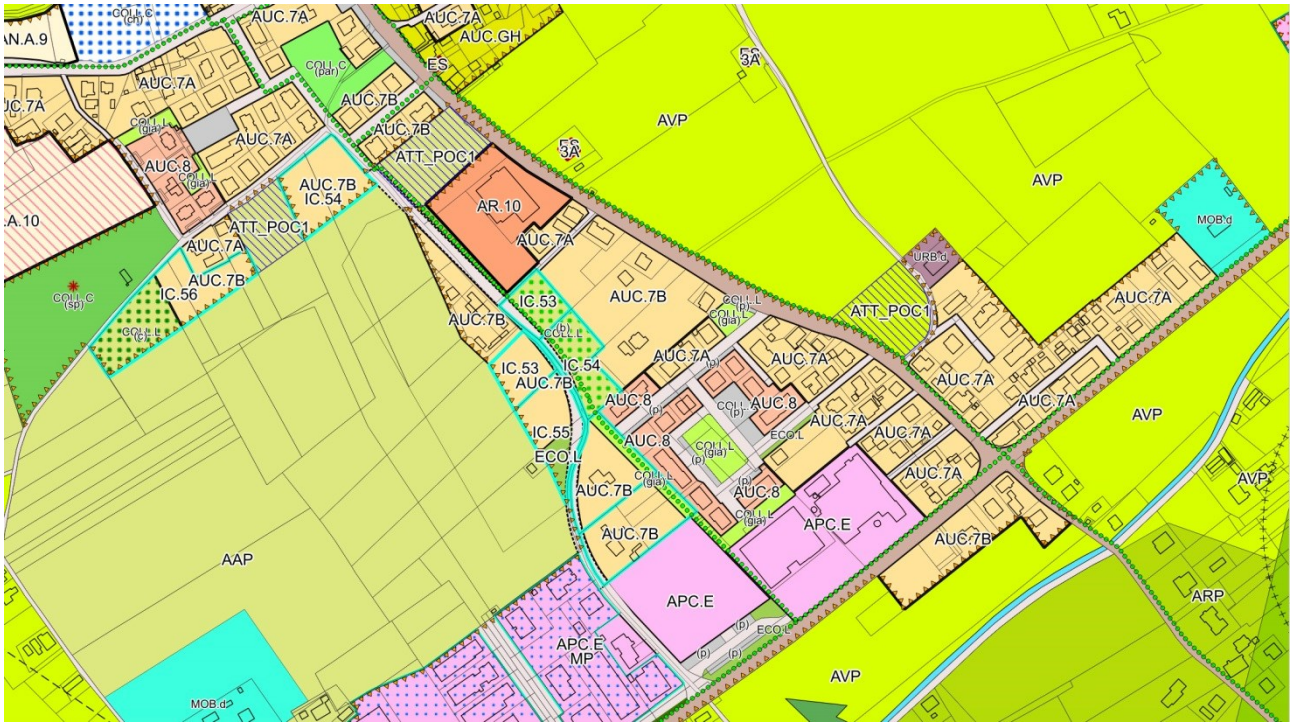
PSC_AN.C.3. PARCO DELL'USO



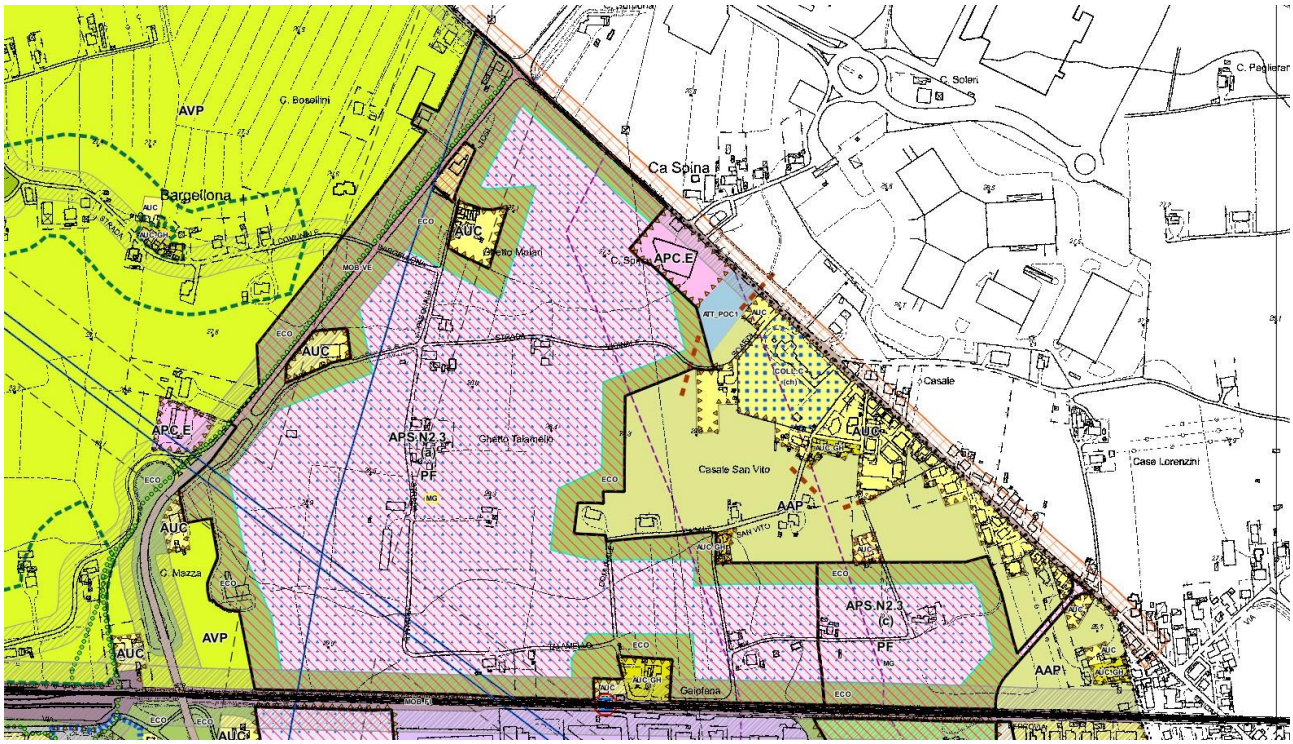
RUE_AN.C.3. PARCO DELL'USO E NUOVO IC 58



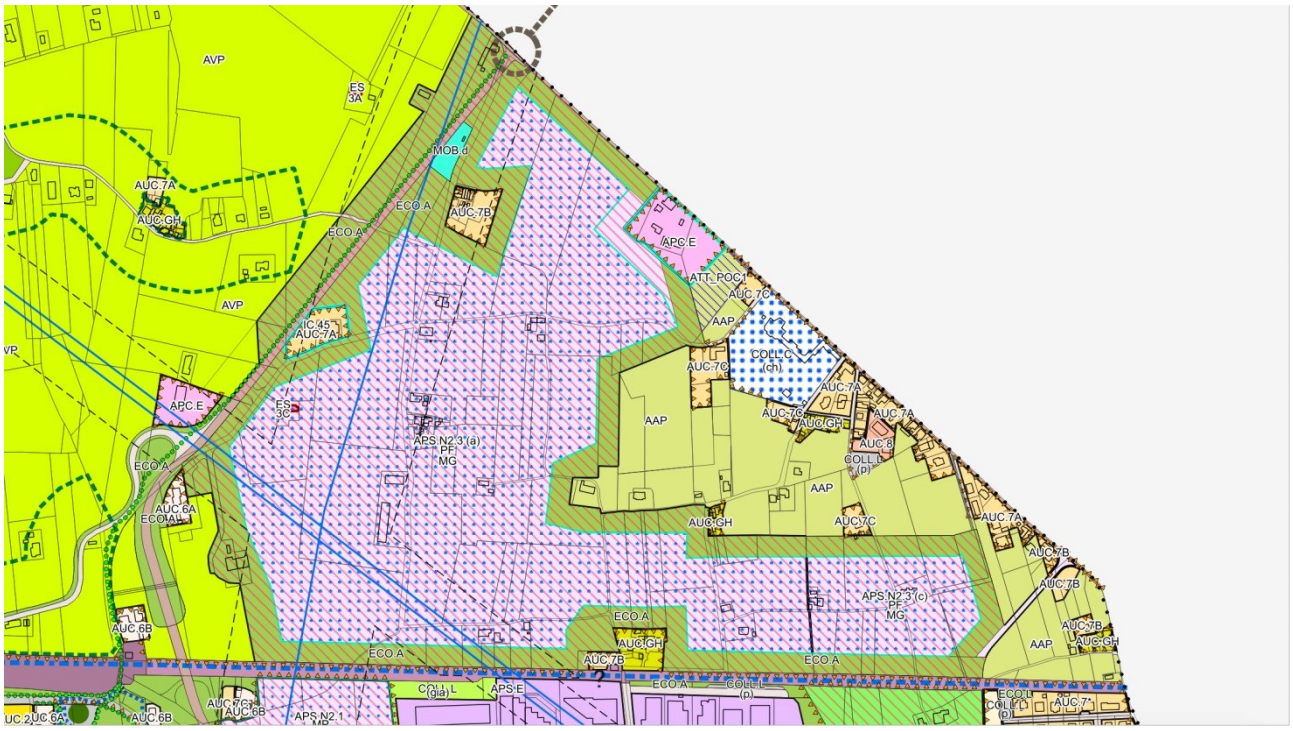
PSC_SOPPRESSIONE AN.C.4 SAN MARTINO E RIDUZIONE AMBITO PRODUTTIVO SANT'ERMETE



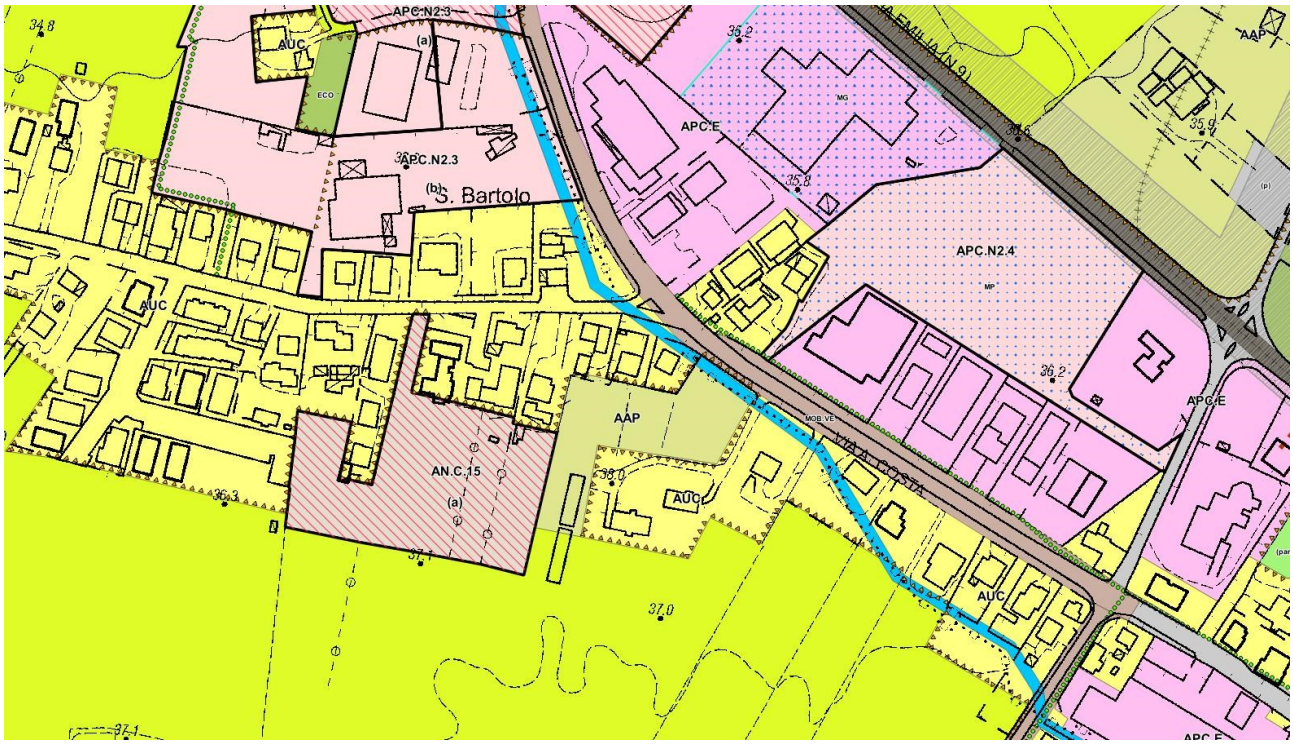
RUE_SOPPRESSIONE AN.C.4 SAN MARTINO E NUOVI IC 53, IC 54, IC 55, IC 56



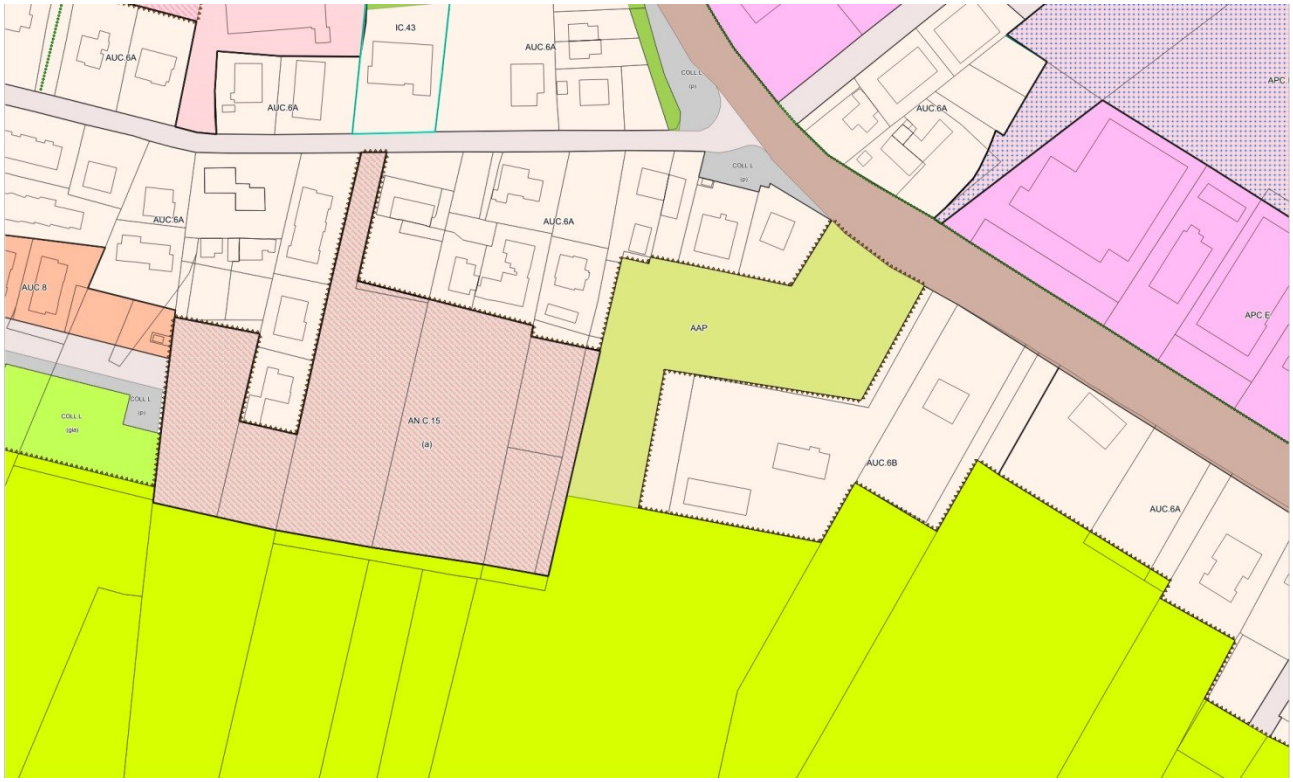
PSC_SOPPRESSIONE AN.C.6 CASALE SAN VITO E RIDUZIONE AMBITO PRODUTTIVO TRIANGOLONE



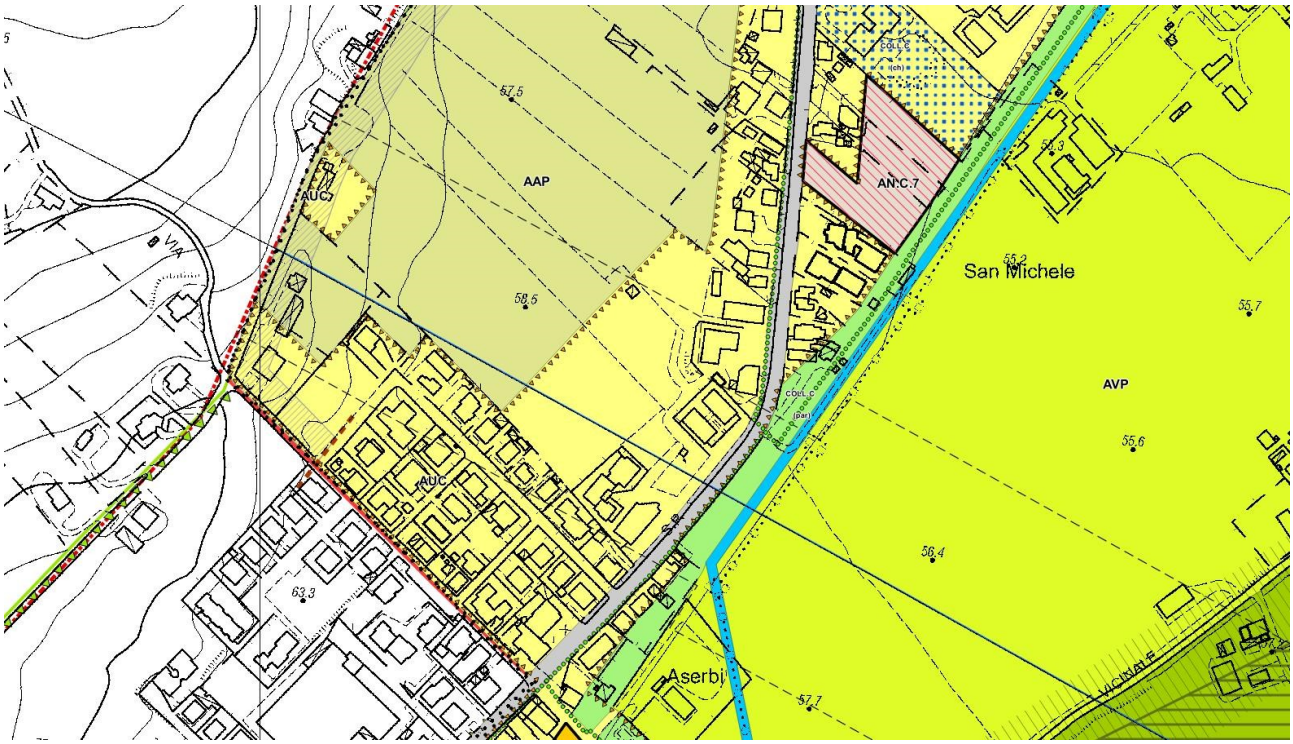
RUE_SOPPRESSIONE AN.C.6 CASALE SAN VITO E RIDUZIONE AMBITO PRODUTTIVO TRIANGOLONE



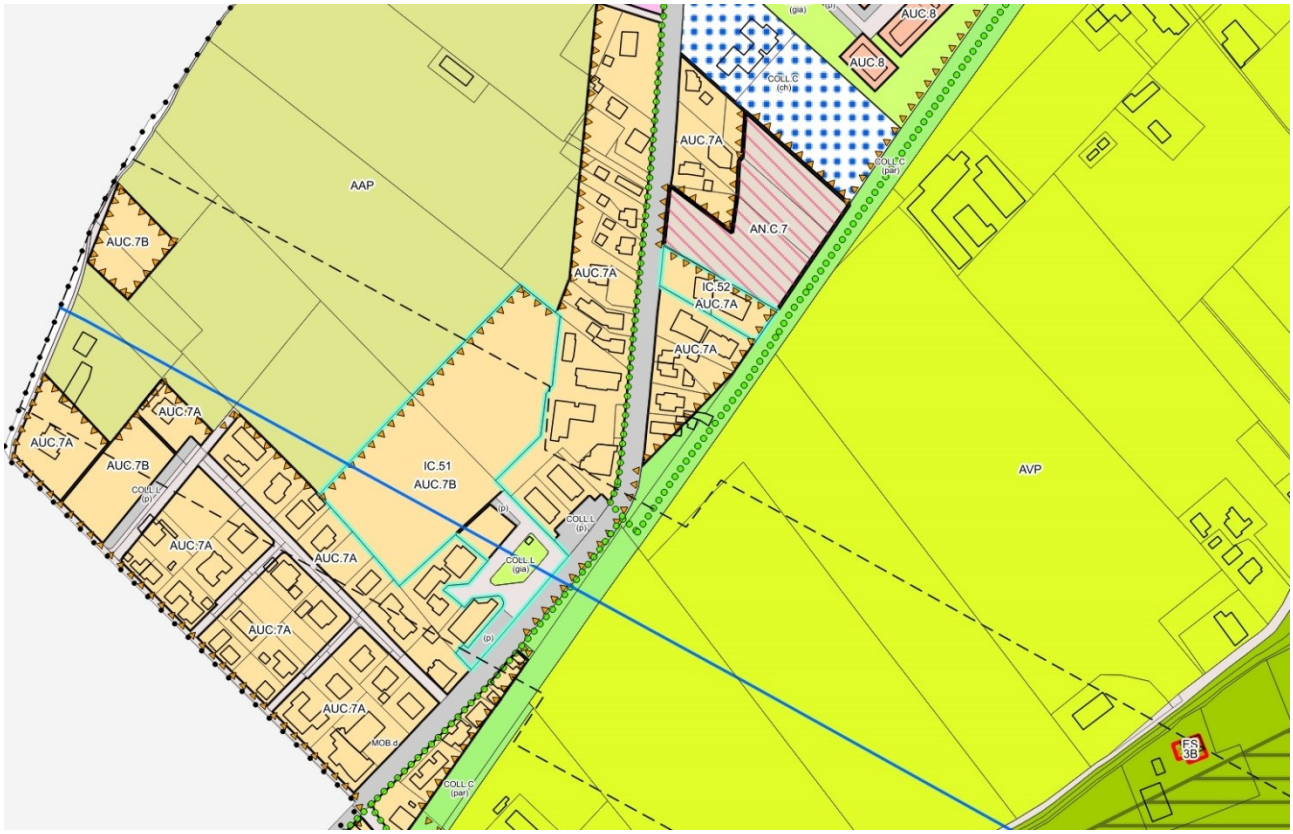
PSC_AN.C.15 SAN BARTOLO



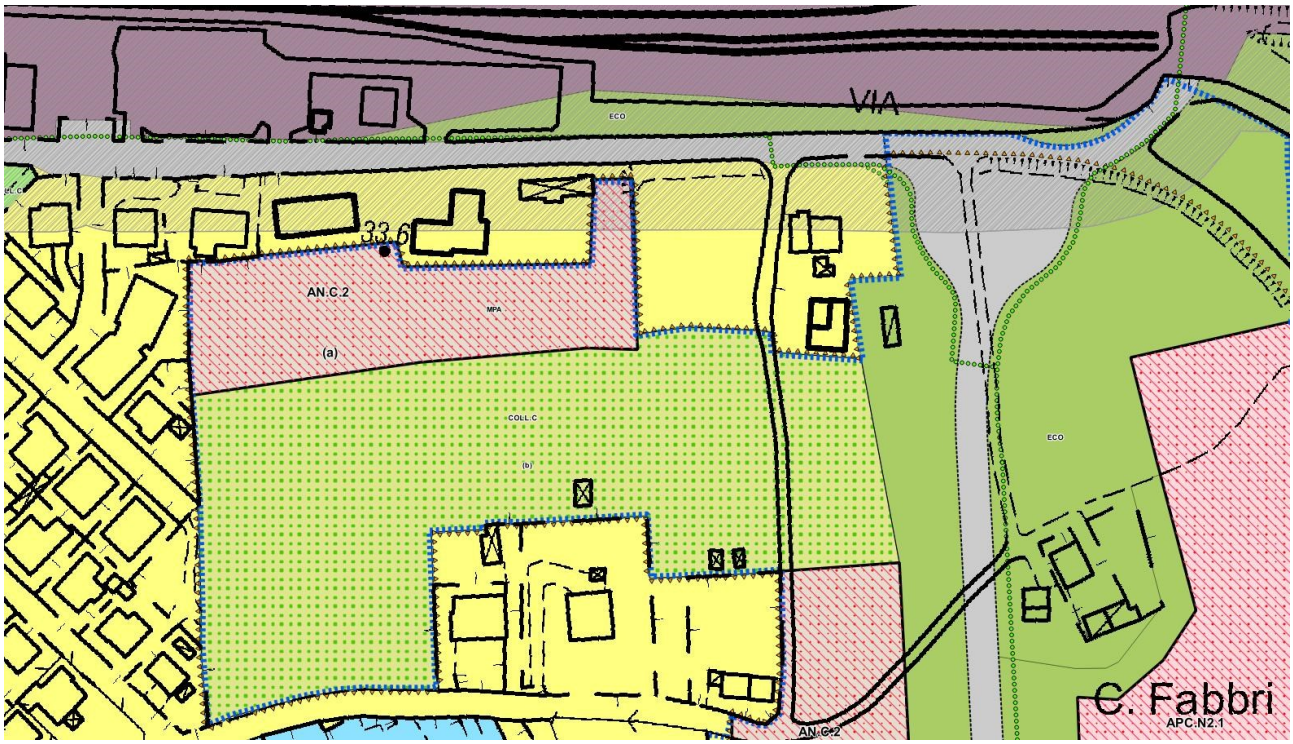
RUE_AN.C.15 SAN BARTOLO



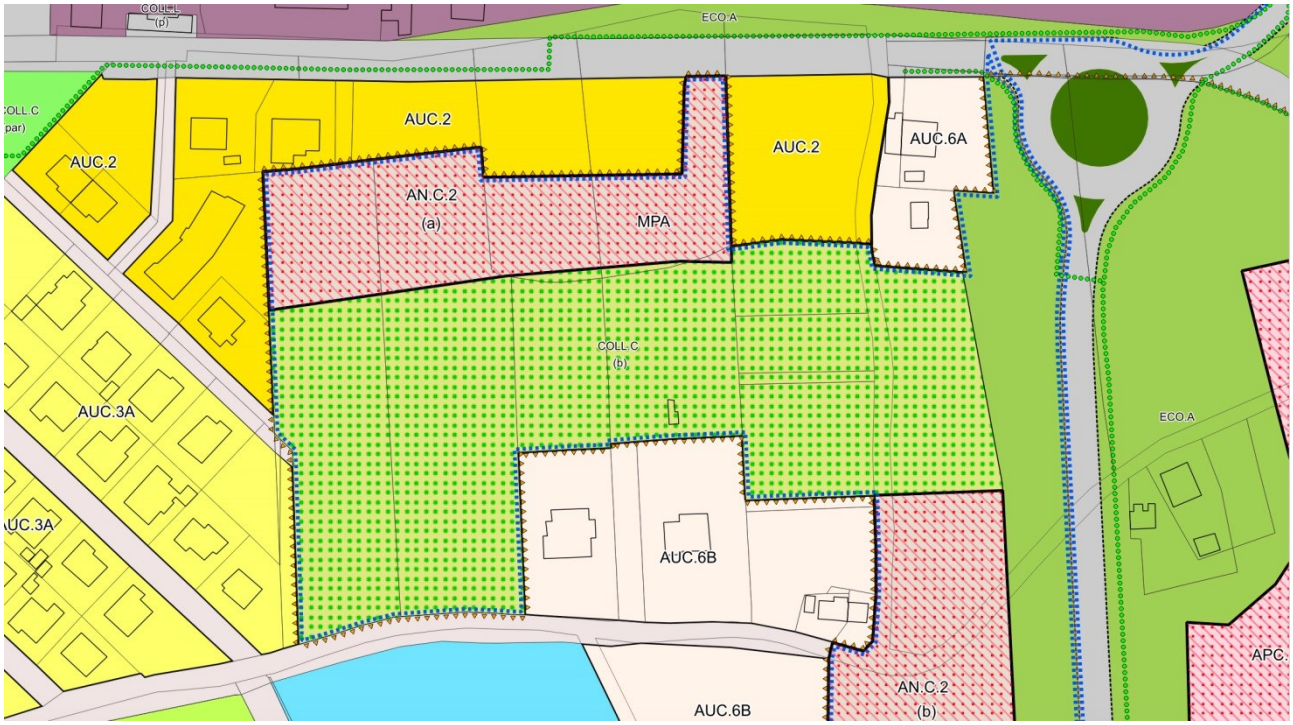
PSC_SAN MICHELE



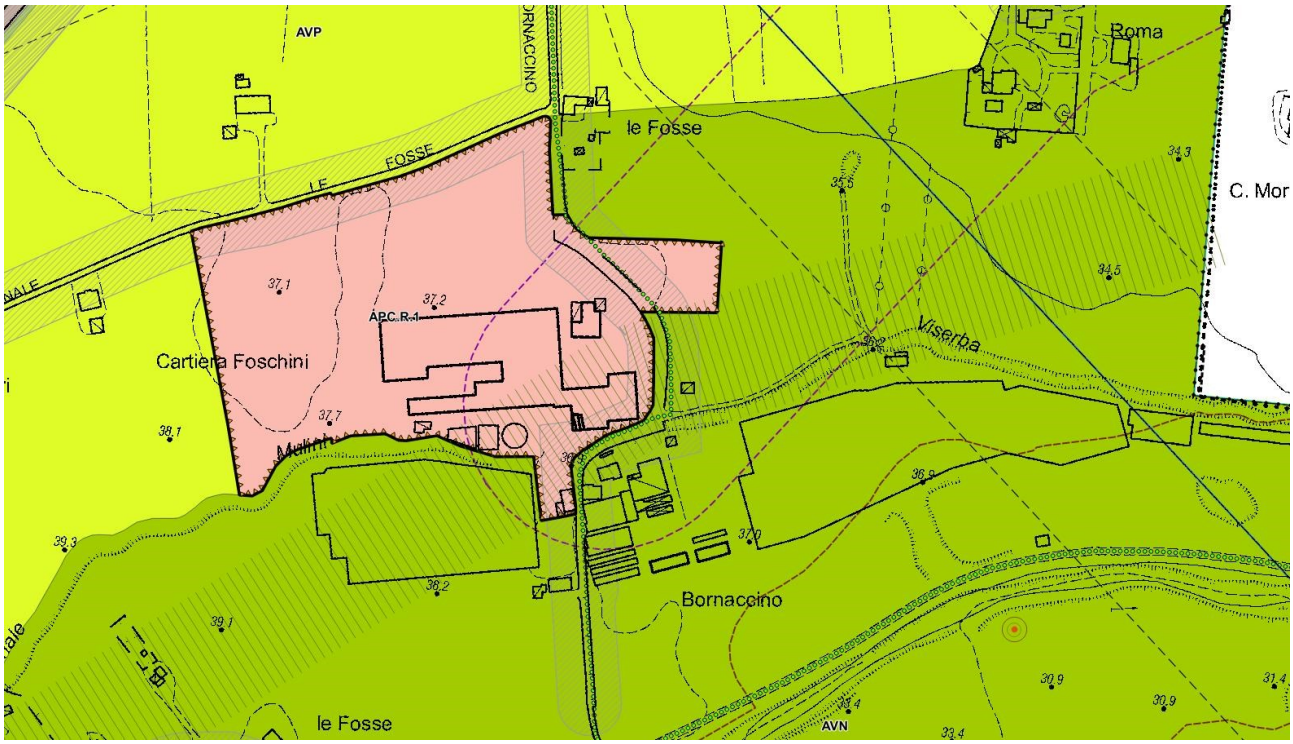
RUE_SAN MICHELE IC.51



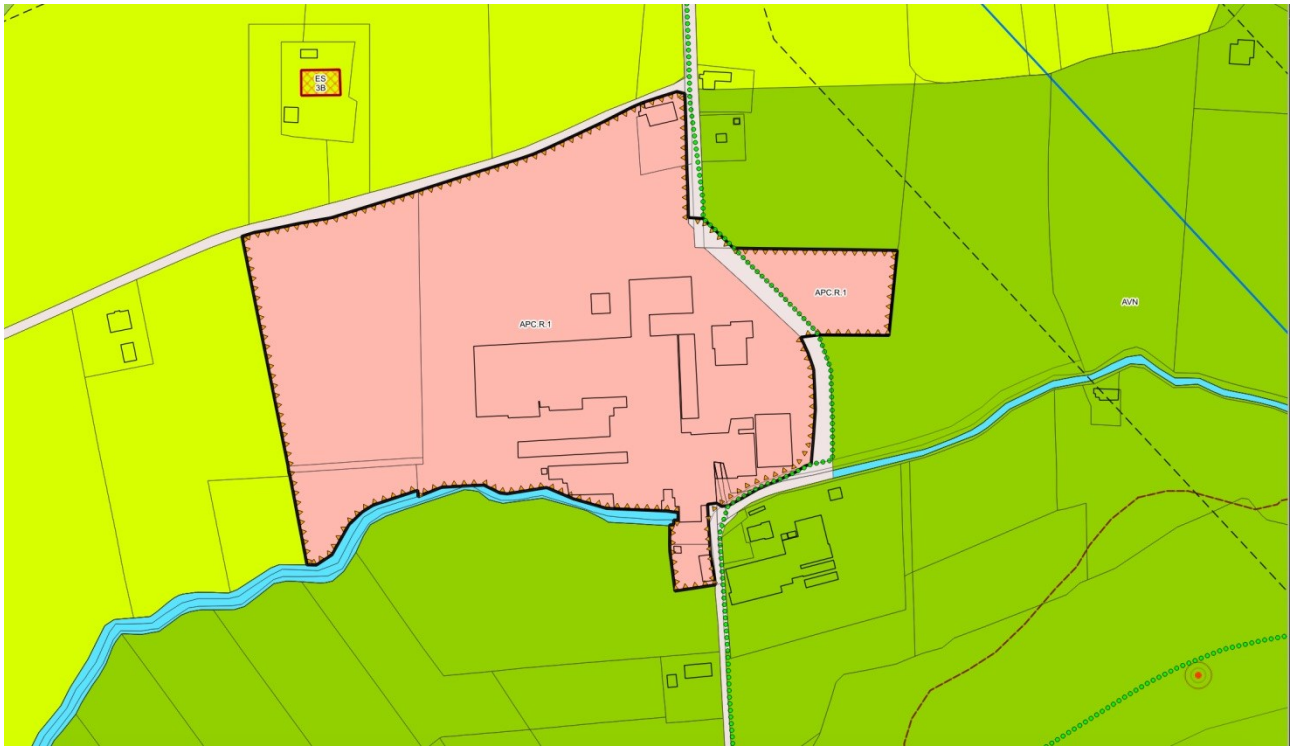
PSC_RIDUZIONE AN.C.2 PIADINA E NUOVO AUC



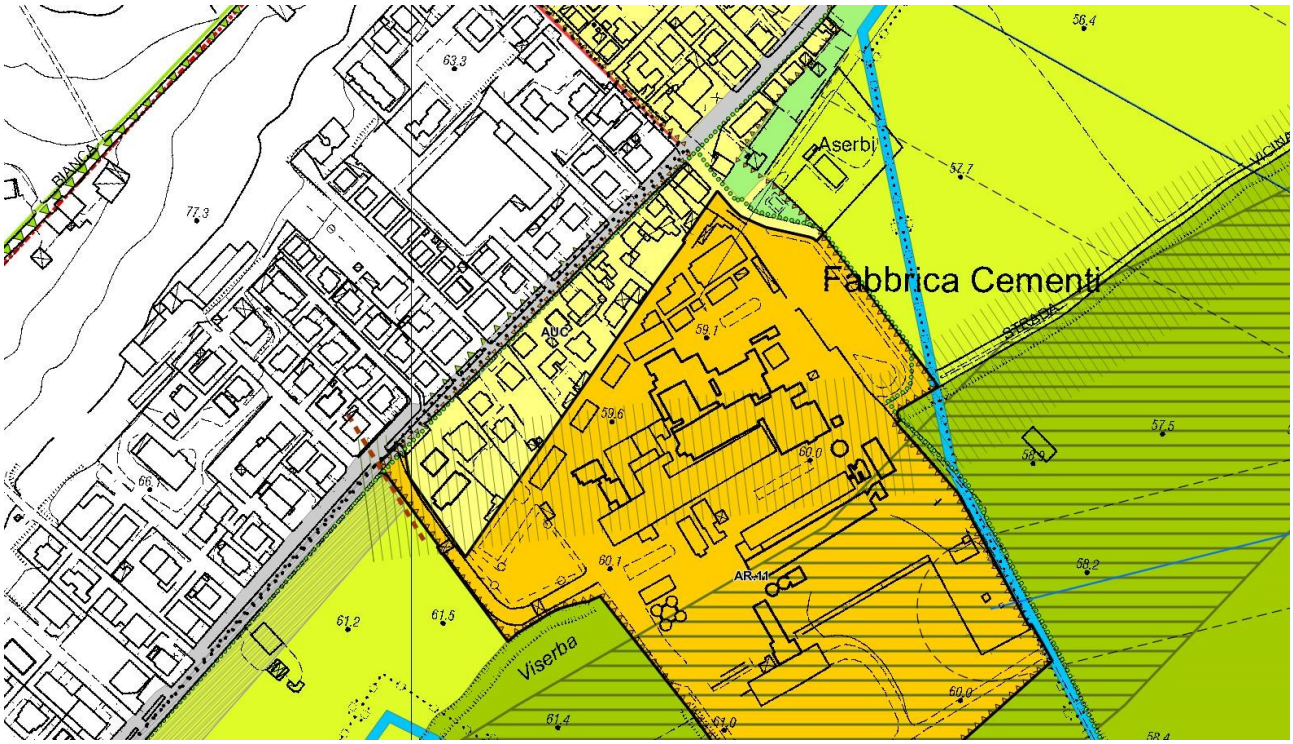
RUE_RIDUZIONE AN.C.2 PIADINA E NUOVO AUC



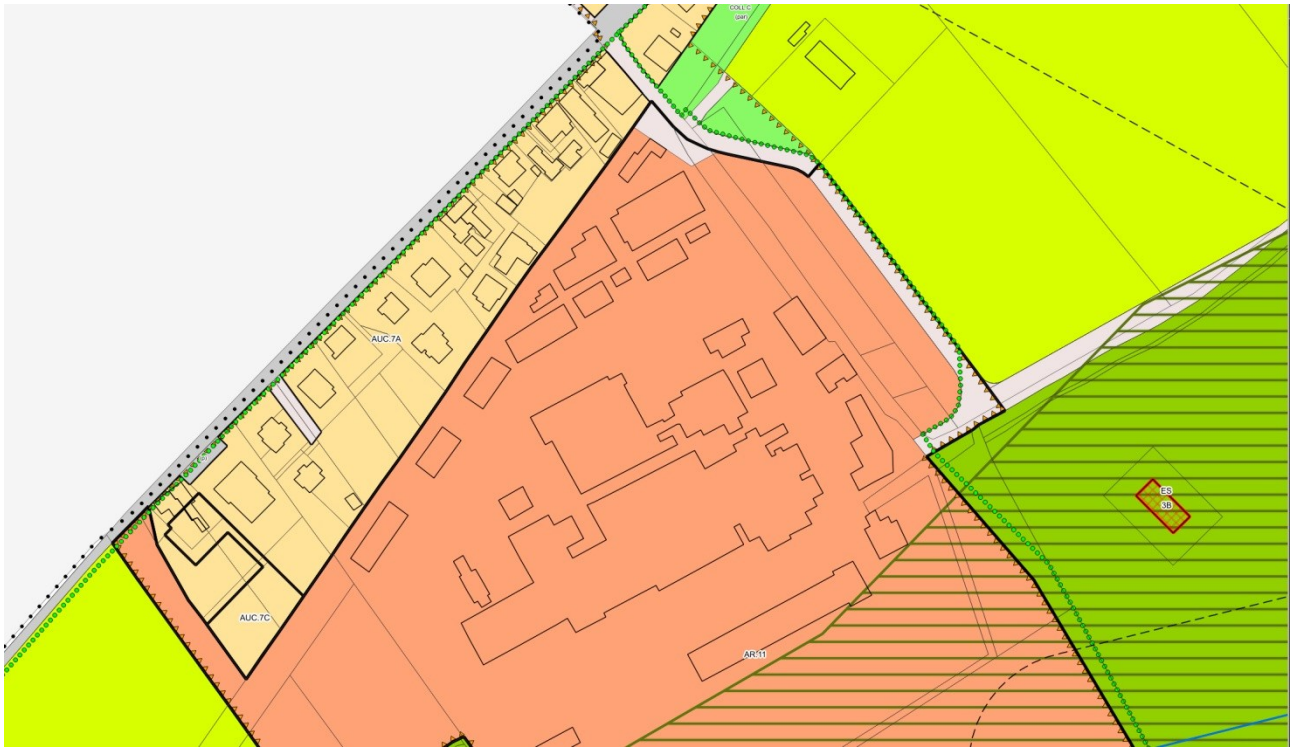
PSC_SOPPRESSIONE AUC LOCALITA' BORNACCINO



RUE_SOPPRESSIONE AUC LOCALITA' BORNACCINO



PSC_MODIFICA AUC A MARGINE EX BUZZI



RUE_MODIFICA AUC A MARGINE EX BUZZI

PSC_MODIFICA AUC A SANTARCANGELO

RUE_MODIFICA AUC A SANTARCANGELO

2.4 VALSAT/VAS PRELIMINARE

Come già brevemente accennato precedentemente, la variante specifica oggetto del presente Documento Preliminare è assoggettata alle procedure riguardanti la valutazione ambientale strategica dei piani che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. La variante ricade infatti nelle fattispecie di cui all'Art. 6, comma 3, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*", in quanto è identificabile quale variante che determina "*l'uso di piccole aree a livello locale*" o quale "*modifica minore*" al piano urbanistico comunale.

A norma della richiamata disposizione di legge, e come specificato al successivo Art. 12 "*Verifica di assoggettabilità*" del D.Lgs. 152/2006, compete all'autorità competente la valutazione se le previsioni della variante producano impatti significativi sull'ambiente. Tale valutazione è effettuata sulla base di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano stesso, con riferimento ai criteri contenuti nell'Allegato 1 allo stesso D.Lgs. 152/2006.

E' utile richiamare che il comma 6 del già richiamato Art. 12 dispone che "*La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati*".

In applicazione delle richiamate disposizioni di legge, il presente Documento Preliminare comprende uno specifico capitolo costituente il Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in questo caso costituente la prevista verifica di assoggettabilità a VAS, redatta seguendo i criteri di cui all'Allegato I al D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*".

2.5 DOCUMENTO PRELIMINARE/VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VALSAT

2.5.1 Criteri per la verifica di assoggettabilità

2.5.1.1. Caratteristiche della Variante al PSC

2.5.1.1.1 In quale misura la variante al PSC stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

La Variante al PSC nasce sostanzialmente dall'esigenza di riportare ad un regime di conduzione agricola alcuni ambiti posti ai margini del territorio urbanizzato precedentemente destinati dal PSC ad essere edificati.
Nel corso di redazione della variante si sono accolte alcune richieste di proprietari di aree già edificabili, volte a modificare parzialmente le previsioni del piano relative alle loro proprietà.
La pressoché totalità delle aree che sono state oggetto di variante – e non sono state di fatto rese inedificabili – dovranno essere attuate per mezzo di strumenti attuativi convenzionati (piani attuativi o permessi di costruire convenzionati), redatti in conformità alla variante stessa.

2.5.1.1.2 In quale misura la variante al PSC influenza altri piani, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il PSC è strumento sovraordinato al RUE, al POC, ai PUA, i quali dovranno conformarsi al PSC. Il RUE ed il POC, a seguito dell'adozione della variante al PSC, ai sensi dell'art. 12, comma 1 della LR 20/2000 non

potranno essere attuate le previsioni del RUE e del POC in contrasto con le previsioni e disposizioni del PSC in salvaguardia. Conseguentemente il RUE ed il POC dovranno essere resi conformi al PSC.

2.5.1.1.3 Pertinenza della variante al PSC per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

La variante al PSC porterà con certezza ad una riduzione del consumo di suolo (del quale è prevista l'urbanizzazione dal piano vigente) di circa mq 326.000, pari a 32,6 ettari, che verranno riportati ad ambito agricolo coltivabile, come evidenziato nella seguente tabella per ogni ambito interessato dalla variante.

Previsione PSC o RUE	Vigente	Variante 2019		Differenza + o -
Funzioni Residenziali	St	St		St/Sf
AN.C.1 CONTEA	106.600	101.146		-5454
IC.57 (AUC 6B + COLL)		5454		**5454**
Totali				0
Previsione PSC o RUE	Vigente	Variante 2019		Differenza + o -
Funzioni Residenziali e commerciali	St	St	Sf AUC2	St/Sf
AN.C.2 PIADINA	119.500	117.367		-2133
AUC 2			2133	**2133**
Totali Residenza				0
Previsione PSC o RUE	Vigente	Variante 2019		Differenza + o -
Funzioni Residenziali, Terziarie, Direzionali	St (edif.)	St (edif.)		St/Sf
AN.C.3 PARCO DELL'USO	37.300	36.040		-1.260
Previsione PSC o RUE	Vigente	Variante 2019		Differenza + o -
Funzioni Residenziali	St	St		St/Sf
AUC.6B ex PARCO DELL'USO	-3.000	0		-3.000
IC.58 (AUC 2 + COLL + MOB)		5210		**5210**
Totali				2.210
Previsione PSC o RUE	Vigente	Variante 2019		Differenza + o -
Funzioni Residenziali	St	St (POC)	Sf (AUC7B)	St/Sf
AN.C.4 SAN MARTINO	90.300	7.160		-83.140
IC 53 (AUC 7B + COLL)			2230	
IC 54 (AUC 7B + COLL)			4252	
IC 55 (AUC 7B + ECO)			2070	
IC 56 (AUC 7B + COLL)			3120	
Totali	90.300	**7.160**	**11672**	**-71.468**
Previsione PSC o RUE	Vigente	Variante 2019		Differenza + o -
Funzioni Residenziali	St	St		St/Sf
AN.C.6 CASALE SAN VITO	94.900	4.880		**-90.100**
Previsione PSC o RUE	Vigente	Variante 2019		Differenza + o -
Funzioni Residenziali	St	St		St/Sf
AN.C.15 (b) SAN BARTOLO	9.000	0		**-9.000**
Previsione PSC o RUE	Vigente	Variante 2019		Differenza + o -
Funzioni Produttive, commerciali, direzionali	St	St		St/Sf
APS.N2.3 TRIANGOLONE	622.000	488.292		**-133.708**
Previsione PSC o RUE	Vigente	Variante 2019		Differenza + o -
Funzioni Produttive	St	St		St/Sf
APC.N.1.2 SANT'ERMETE	134.640	-21.968		**-21.968**

TOTALE PSC/RUE	Differenza + o -	
	St/Sf	**Ha**
Consumo di suolo	**-326.314**	**-32,6**

Anche il carico insediativo residenziale del PSC subirà una riduzione, con la soppressione di circa 384 alloggi, pari a circa 1.020 abitanti insediabili, come può essere rilevato dal confronto fra le tabelle di dimensionamento contenute nell'elaborato di PSC "Schede degli ambiti normativi" e le tabelle aggiornate contenute nel paragrafo 2.2 del presente documento preliminare.

Verranno altresì ridotte le previsioni di nuovi insediamenti produttivi e commerciali per una superficie utile totale di circa mq 58.000, come facilmente rilevabile dalle tabelle di dimensionamento contenute nel paragrafo 2.2 del presente documento preliminare.

2.5.1.1.4 Problemi ambientali pertinenti alla variante al PSC.

Dall'esame delle schede di Valsat del piano vigente, e dalle relative schede di progetto degli ambiti oggetto di variante, non si rilevano particolari problematiche ambientali alle quali manchino risposta progettuale od azioni di mitigazione.

2.5.1.1.5 Rilevanza della variante al PSC per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Considerato che la variante al PSC consiste in una riduzione delle previsioni insediative del vigente PSC, e conseguentemente in una riduzione delle pressioni generate dalle previsioni del piano sull'ambiente, si può affermare che la stessa non ha rilevanza – o ha rilevanza positiva - per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

2.5.1.2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate.

2.5.1.2.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.
2.5.1.2.2 Carattere cumulativo degli impatti.
2.5.1.2.3 Rischi per la salute umana o per l'ambiente.
2.5.1.2.4 Entità ed estensione nello spazio degli impatti.
2.5.1.2.5 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata.
2.5.1.2.5.1 Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale.
2.5.1.2.5.2 Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.

Come già riferito precedentemente la variante al PSC oggetto della presente relazione preordinata alla verifica di assoggettabilità a Valsat riduce il dimensionamento residenziale e produttivo del piano e evita il consumo di una considerevole porzione di suolo destinato all'agricoltura, azzerando previsioni insediative ora vigenti.

Se si analizzassero quindi le caratteristiche degli impatti, e le caratteristiche delle aree interessate dalla variante, non si potrebbe che concludere con una valutazione positiva degli effetti della stessa variante al PSC, in ragione della diminuzione delle pressioni sull'ambiente generate dalle previsioni del piano.

Pare però necessario, ai sensi dell'Art. 5, comma 3 della LR 20/2000, compiere una ricognizione, per ogni area oggetto di variante, relativamente all'impatto ambientale comunque generato dal PSC e dalle risposte e mitigazioni già previste dallo stesso strumento, per mezzo della revisione ed aggiornamento delle schede d'ambito del PSC già verificate dalla Valsat dello strumento vigente.

La trattazione dei punti da 2.5.1.2.1 a 2.5.1.2.5.2 è quindi contenuta nelle seguenti schede d'ambito.

Schede d'ambito del PSC

Denominazione ambito	**CONTEA**	**AN.C.1**
Localizzazione	**Via Celletta dell'Olio**	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = mq 101.150 circa L'ambito è formato in parte dal comparto C3.17 del previgente PRG (mq 86.250 circa) e comprende: - Aree di potenziale insediamento (sub-ambiti a, b, c) per complessivi 32.480 mq. circa - Aree per infrastrutture, aree verdi e per dotazioni
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato al margine sud ovest dell'area urbana consolidata del capoluogo. È delimitato a nord da ambiti prevalentemente residenziali e da un'area a parco di rilievo comunale. Ad est confina con ambiti residenziali, mentre a sud ed a ovest con la via Celletta dell'Olio e con il territorio rurale.
Condizioni attuali	L'area è inedificata

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: assente *Vulnerabilità idrogeologica*: l'ambito fa parte dell'area di ricarica diretta della falda (art. 14 del PSC), nella quale, in applicazione dell'art. 3.4 del PTCP "sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del presente Piano"
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia:* Fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore. *Litologia*: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" *Rischio sismico*: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente ai margini dell'ambito.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	A nord dell'ambito è presente un edificio di interesse storico architettonico (Pieve Romanica di San Martino). L'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione (15KV) e

	lambito da un elettrodotto ad alta tensione (132 KV) *Zonizzazione acustica*: l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)
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. 14.3 comma 4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP. L'appartenenza dell'ambito all'area di ricarica diretta della falda richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema fognario La Pieve di San Martino e la relativa area di pertinenza dovranno essere valorizzate dal progetto, a partire da uno studio accurato dei coni visuali.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Completare il disegno dei tessuti insediati a sud del Centro storico, con la realizzazione di una vasta area verde con funzioni di parco urbano a servizio di questa parte del Capoluogo. Il nuovo insediamento dovrà avere la funzione di "limite" dell'urbanizzato verso il territorio rurale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificato non denso, con particolare attenzione agli aspetti percettivi (Pieve Romanica, parco archeologico, parco urbano) e fruitivi degli spazi pubblici. Le parti da insediare dovranno essere concentrate nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC (vedi schema preliminare allegato).
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Il nuovo insediamento dovrà essere servito da una nuova strada di gronda a sud, con caratteri di viale alberato, che dovrà fungere da segno di confine tra urbano e rurale.
Criteri specifici	La nuova strada dovrà essere inserita in una fascia boscata di larghezza complessiva pari ad almeno 30 m.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e

	direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.).
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	I diritti edificatori massimi assegnabili dal POC alle proprietà sono pari a Su = 6.980 mq. (indice perequativo massimo Ut = 0,069 mq./mq. calcolato sulle aree rientranti nel perimetro individuato dal PSC, su una superficie territoriale di 101.150 mq. circa). I diritti aggiuntivi spettanti al Comune possono essere assegnati sulle aree acquisite nella misura massima di 0,15 mq./mq. (art. 38 c. 15 delle Norme), con le condizioni di non superare il valore massimo di Su = 3.840 mq., e di essere concentrati su una parte delle aree insediabili, con un limite di densità territoriale definito dal valore di Ut = 0,40 mq./mq. Il carico urbanistico teorico massimo previsto dal PSC per l'intero ambito risulta pertanto pari a **10.820 mq. di Su**, di cui 6.980 mq. di diritti edificatori assegnabili dal POC ai privati proprietari, e 3.840 mq. di Su assegnabili dal POC al Comune sulle aree acquisite.

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'ambito è interessato da percorsi pedociclabili di progetto.
Impianti e reti tecnologiche	Possibile l'allacciamento alla rete fognaria presente nelle parti di tessuto consolidato. L'ambito è attraversato dall'acquedotto.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	previstali POC deve prevedere la realizzazione di percorsi pedociclabili, da integrare con quelli esistenti, di collegamento con il Centro storico, in particolare è prevista la realizzazione di un percorso pedociclabile sul sedime della ferrovia dimessa Santarcangelo - Urbino.
Attrezzature e spazi collettivi	È richiesta la realizzazione di un grande parco urbano in posizione centrale.
Contributo di sostenibilità	Realizzazione e cessione del parco urbano centrale. Realizzazione e cessione della strada di gronda sud. Realizzazione di parcheggi aggiuntivi rispetto alla dotazione minima, in misura da definire in sede di POC. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Tutela del nuovo insediamento dall'inquinamento elettromagnetico, creazione di un'ampia area verde centrale a servizio anche delle parti già

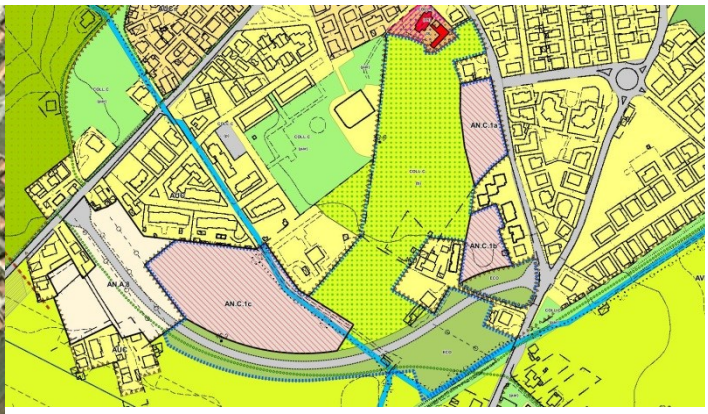
	insediate; realizzazione di un'ampia fascia verde a sud di separazione tra il nuovo urbanizzato e il territorio rurale.

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La localizzazione e le caratteristiche dell'ambito richiedono la concentrazione della parte edificata verso le aree già urbanizzate a sud est lungo la via Celletta dell'Olio e ad ovest, in modo da lasciare libera un'ampia fascia di verde da destinare a parco urbano, fino alla Pieve di San Martino, su cui si affacceranno gli insediamenti esistenti e quelli di nuova previsione. Non è ammessa la realizzazione di vani interrati (p.e. autorimesse o cantine). La realizzazione della nuova strada dovrà essere sottoposta, in fase di progettazione attuativa, alla verifica delle eventuali ricadute ambientali negative (acustiche, atmosferiche) sui ricettori esistenti e quindi considerare la necessità di predisporre le adeguate opere di mitigazione.

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Denominazione ambito	**PIADINA**	**AN.C.2**
Localizzazione	**Via Piadina – Via Pedrignone (ex comparto C3.14 del previgente PRG)**	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = 117.370 mq circa.
Caratteri morfologici e funzionali	Le parti insediabili sono quattro sub-ambiti: AN.C.2 sub a – b – c – d, per una ST complessiva di 38.100 mq. circa.
Condizioni attuali	Si tratta una vasta area pianeggiante a nord-est del Centro Storico, delimitata a nord dal tracciato della ferrovia Rimini - Bologna.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale: assente* Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.3 del PSC), nella quale, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP, "sono ammessi inter-venti di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". L'ambito ricade inoltre all'interno del "limite di abbattimento della falda freatica".
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia*:fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore *Litologia*: l'ambito ricade all'interno di due classi: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti"e "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" *Rischio sismico*: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente nell'ambito consolidato ad ovest e a sud,

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito è limitato a sud da una strada storica extraurbana (via Emilia, art. 5.9 del PTCP) *Zonizzazione acustica*: l'ambito rientra nelle classi "Aree di tipo misto (III)
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	Completare il disegno urbano di questo settore del Capoluogo, attraverso la progettazione di un ambito con funzioni residenziali, commerciali e alberghiere ad ovest. Il POC deve programmare la precisa localizzazione e la realizzazione di nuove strutture scolastiche che – favorite dalla buona accessibilità con il trasporto pubblico - consentiranno di creare una nuova polarità di rilievo extraurbano, contribuendo alla qualificazione dell'assetto complessivo e alla integrazione con le aree già urbanizzate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazione del nuovo insediamento con il tessuto consolidato ad ovest e sud.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è ben collegato alla rete viaria: a sud la via Emilia (strada extraurbana di scorrimento), ad ovest via Piadina (strada urbana di quartiere), a nord la via P.Tosi (strada urbana di scorrimento a traffico sostenuto). In sede di POC deve essere definita la realizzazione, nel confinante ambito APC.N2.1, di un asse di scorrimento in direzione nord-sud allo scopo di creare un'alternativa di penetrazione al sistema urbano da nord.
Criteri generali e specifici	Il nuovo asse dovrà avere il carattere di viale urbano, ed essere inserito in una fascia di mitigazione di larghezza complessiva non inferiore a 20 m. per parte. La fascia di mitigazione interessa pertanto il lato est dell'ambito AN.C.2.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.); uso alberghiero.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle proprietà inserite nel perimetro perequativo possono essere assegnati dal POC diritti edificatori pari al massimo ad una Su = 12.066 mq. (indice perequativo massimo Ut = 0,101 mq./mq. calcolato sulle aree rientranti nel perimetro individuato dal PSC, su una superficie territoriale di circa 119.500 mq.); Tale Su massima deve essere così ripartita: *- residenziale* *32%*

	- *ricettiva* *11%* - *terziario/commerciale* *11%* - *produttiva (da trasferire)* *46%* I diritti aggiuntivi spettanti al Comune possono essere assegnati dal POC sulle aree acquisite nella misura massima di 0,15 mq./mq. (art.38 c.15 delle Norme), alle condizioni di non superare il valore massimo di Su = 7.958 mq., e di essere concentrati su una parte delle aree insediabili (e per la quota di attrezzature sulle aree destinate a dotazioni territoriali), con un limite di densità territoriale definito dal valore di Ut = 0,40 mq./mq. In totale i diritti edificatori massimi assegnabili dal POC all'ambito AN.C.2 ammontano quindi a 19.812 mq. di Su. I diritti edificatori per usi non ammessi potranno essere in sede di POC trasferiti da e verso l'ambito APC.N2.1 in applicazione dei criteri perequativi e nel rispetto degli usi ammessi, entro il perimetro individuato dalla Variante al PSC.

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'area rientra nel raggio di accessibilità pedonale (500 m.) della stazione ferroviaria
Impianti e reti tecnologiche	La vicinanza all'ambito urbano consolidato garantisce l' infrastrutturazione di base
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorsi ciclopedonali di collegamento con il centro del Capoluogo e con i principali servizi.
Attrezzature e spazi collettivi	Il POC deve prevedere la realizzazione di un'area a verde pubblico in continuità con quella relativa alle attrezzature scolastiche esistenti
Contributo di sostenibilità	Realizzazione e cessione del parco urbano centrale; realizzazione di percorsi pedociclabili da integrare alla rete esistente; cessione dell'area per l'ampliamento del Polo scolastico e concorso alla realizzazione di attrezzature pubbliche; cessione della fascia di mitigazione sul lato ovest dell'asse urbano centrale. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	L'ambito non presenta particolari limitazioni. È comunque localizzato in adiacenza alla linea ferroviaria, pertanto si rende necessaria una preventiva verifica del clima acustico. Da valutare anche l'intorno di via P.Tosi, caratterizzata sia da significativi volumi di traffico sia dalla velocità sostenuta dei veicoli, condizioni che richiedono azioni di mitigazione in sede di pianificazione attuativa.

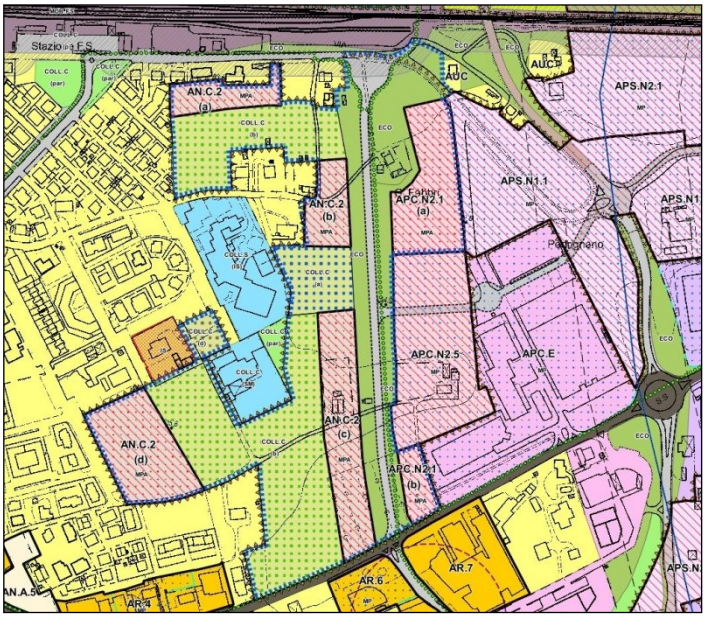
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Adeguata separazione tra la parti dell'insediamento destinate a residenza e quelle per usi scolastici. La separazione può essere realizzata

	attraverso fasce di verde fruibile.

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Denominazione ambito	**PARCO DELL'USO**	**AN.C.3**
Localizzazione	**Via Emilia**	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = mq 174.870, di cui - St vincolata mq 138.830 - St edificabile mq 36.040
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è localizzato al margine nord ovest dell'area urbana consolidata. È delimitato a nord dalla ferrovia, a sud dalla via Emilia, ad ovest dal torrente Uso e ad est dall'area residenziale.
Condizioni attuali	L'ambito è inedificato.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: assente *Vulnerabilità idrogeologica*: una porzione significativa dell'area è compresa nella fascia di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 29 del PSC), l'area nel suo insieme fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC) nella quale, 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". L'ambito rientra inoltre in parte nel sistema delle aree PAN (aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale).
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia*:fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore Litologia: l'ambito ricade nella classe: "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti". *Rischio sismico*: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	La rete fognaria è presente nelle area urbanizzate immediatamente ad est dell'ambito.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	Nella parte di ambito compresa nella fascia di Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 29 del PSC), non è ammessa l'edificazione; nelle altre parti è richiesta una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione del sistema degli scarichi. La presenza della ferrovia a nord richiede infine una particolare attenzione al clima acustico dell'area. *Zonizzazione acustica*: l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III)

Limiti e condizioni di sostenibilità	Concentrazione dell'edificato nella parte di ambito esterna alla fascia di esondabilità. 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	La realizzazione di questo ambito contribuisce alla definizione del sistema urbanizzato compreso tra la ferrovia, la via Emilia e l'Uso, consentendo inoltre l'acquisizione al patrimonio pubblico di una vasta area con importanti caratteri ambientali.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nella progettazione dell'ambito dovrà essere valorizzato il carattere di area "di passaggio" tra l'ambito urbanizzato e quello naturale, garantendo inoltre attraverso adeguati collegamenti ciclopedonale la permeabilità degli accessi tra i due ambiti.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è ben servito dalla via Emilia (a sud) e dalla viabilità di quartiere ad est. È inoltre facilmente accessibile dalla stazione ferroviaria (circa 600 m di distanza). Sul lato est è attraversato da un percorso ciclopedonale.
Criteri specifici	In sede di POC la progettazione urbanistica dell'ambito dovrà definire la soluzione più adeguata per la realizzazione del Centro Polifunzionale o di altra struttura di interesse pubblico (indicativamente nella parte centrale dell'area insediabile).

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.); per gli usi della parte da destinare a parco fluviale dovranno essere rispettate le prescrizioni e limitazioni vigenti per le aree PAN.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici eventualmente presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica	Per il calcolo della Su da assegnare alle aree private il POC può applicare l'indice perequativo di 0,04 mq/mq, ridotto alla metà in considerazione del vincolo di inedificabilità conseguente alla tutela di carattere

massima	sovraordinato, sulla parte di ambito compresa nella fascia di Tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua (art. 29 del PSC –non edificabile), e l'indice perequativo di 0,10 mq/mq per la restante parte: Pertanto la Su max assegnabile dal POC è pari a circa mq 138.830 x 0,02 + mq 36.040 x 0,10 = mq 6.380 circa, di cui il 70% per usi residenziali e il 30% per usi terziario-direzionali. Su assegnabile dal POC sulle aree pubbliche acquisite non vincolate (indice Ut = 0,10 mq/mq) = mq 1.800 circa Indicazioni per l'assetto proprietario, da definire in sede di POC: Superficie privata insediabile (comprensiva delle dotazioni territoriali): 15% della St complessiva = mq 26.230 circa (dato indicativo). Aree di cessione: 50% circa dell'area vincolata + mq. 10.200 circa:

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di un collegamento ciclopedonale con la stazione ferroviaria e di altri percorsi ciclopedonali che attraversino l'area a parco e si colleghino alla rete dei percorsi urbani-
Impianti e reti tecnologiche	La vicinanza alla parte già insediata garantisce la presenza della infrastrutturazione di base.
Attrezzature e spazi collettivi	Dovrà essere garantita la fruibilità delle aree a parco fluviale, compatibilmente con i caratteri della tutela.
Contributo di sostenibilità	Cessione di circa il 50% dell'area vincolata per la realizzazione di una parte del parco dell'Uso; realizzazione di percorsi ciclopedonali di uso pubblico nella restante parte; realizzazione e cessione del Centro Polifunzionale, su una Sf di circa 5000 mq. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

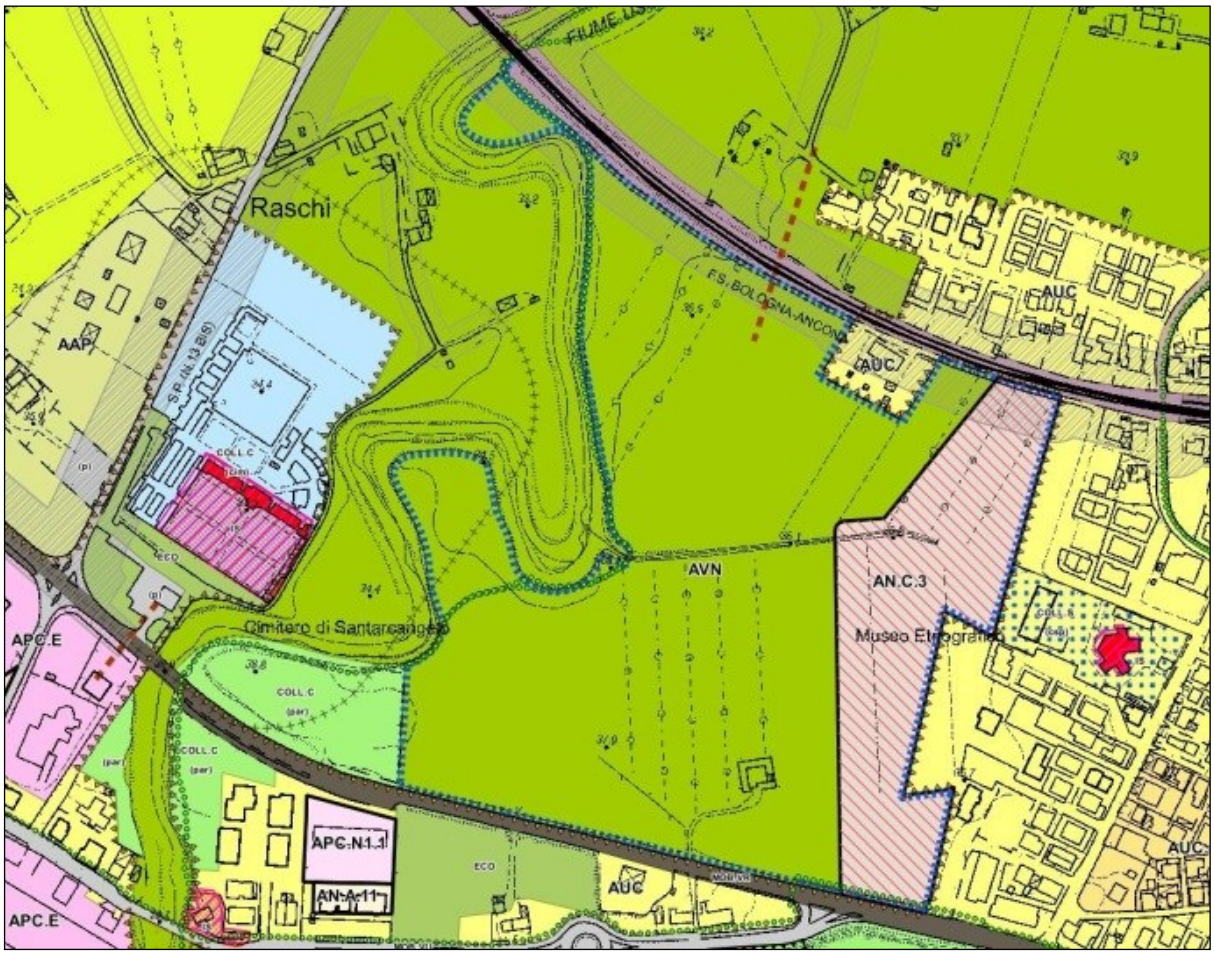
Criteri	L'ambito non presenta, nella parte edificabile, particolari limitazioni. È comunque localizzato in prossimità della linea ferroviaria, pertanto si rende necessaria una preventiva verifica del clima acustico. Da valutare anche la presenza della via Emilia a sud, caratterizzata da significativi volumi di traffico, il che richiede azioni di mitigazione in sede di pianificazione.

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La presenza della linea ferroviaria a nord e della via Emilia a sud richiede che la concentrazione dell'edificazione avvenga verso l'interno della parte insediabile dell'ambito, realizzando due significative fasce verdi di mitigazione verso la ferrovia e la via Emilia. Deve inoltre essere garantita una forte permeabilità pedonale e ciclabile tra il tessuto urbano consolidato, il nuovo edificato e le aree a parco.

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

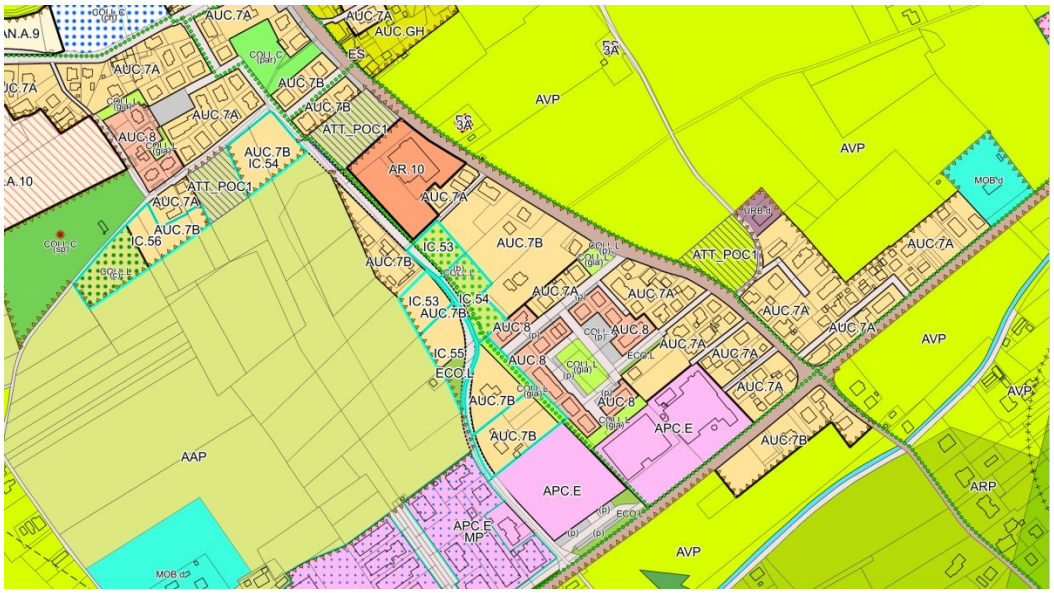
POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.



Denominazione ambito	**SAN MARTINO DEI MULINI**	**AN.C.4**
Localizzazione	**San Martino dei Mulini**	

Ambito abrogato e sostituito parzialmente da Ambiti Urbani Consolidati AUC, come risulta dalla seguente tabella.

Funzioni Residenziali	St (IC)	Ut	Su	Sf (AUC7B)	Uf (su Sf)	Su
IC 53 (AUC 7B + COLL)	4267	0,2	853,4	2230	0,38	853,4
IC 54 (AUC 7B + COLL)	7307	0,2	1461,4	4252	0,34	1461,4
IC 55 (AUC 7B + ECO)	3610	0,2	722	2070	0,35	722
IC 56 (AUC 7B + COLL)	6630	0,2	1326	3120	0,43	1326
Totali	**21814**		**4362,8**			**4362,8**



Denominazione ambito	**SAN BARTOLO**	**AN.C.15**
	Ex C3 n.3 del previgente PRG	
Localizzazione	**Via San Bartolo**	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St complessiva ambito AN.C.15a St = 13.800 mq. circa;
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, al margine del tessuto insediato della frazione di San Bartolo, compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia
Condizioni attuali	L'area è priva di costruzioni.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: assente *Vulnerabilità idrogeologica*: fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC).
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia*: fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore *Litologia*: rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" *Rischio sismico*: 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'appartenenza dell'ambito alle "aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del 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". *Zonizzazione acustica*: l'ambito rientra nelle classi "Aree di tipo misto (III)" e "Aree ad intensa attività umana (IV)" L'ambito è interessato da viabilità storica
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 (artt. 14.3 e 14.4 del PSC) 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 dal punto di vista funzionale il tessuto insediato delle frazione
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il POC potrà definire per l'ambito le modalità di realizzazione di un insediamento residenziale, e di zone a verde e parcheggi.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Il POC dovrà definire all'interno dell'ambito l'assetto della nuova viabilità interna, in collegamento con la Strada comunale San Bartolo, e programmarne l'attuazione.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici esistenti.

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Per le parti pianificate dal previgente PRG il POC assegna alle aree i diritti edificatori già previsti in quella sede, riconoscendo uno stato di diritto preesistente. La capacità insediativa dell'ambito a viene calcolata applicando l'indice perequativo di 0,15 mq/mq.; è espressa in Sul (previgente PRG), e dovrà essere convertita in Su con il parametro di 0,80 Sul = SU (così come definito dal RUE); tale quantità comprende una quota del 15% assegnabile solo in presenza di impegno alla realizzazione di una corrispondente quota minima di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, con finalità sociali. Una seconda quota di diritti edificatori sono riservati alla Amministrazione comunale, che li potrà attribuire in sede di POC alle aree acquisite (nella misura massima definita dall'applicazione di Ut =

	0,15 mq/mq), utilizzandoli sulla quota di aree che il piano definisce idonee all'insediamento. Aree di cessione: da definire in sede di POC.

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

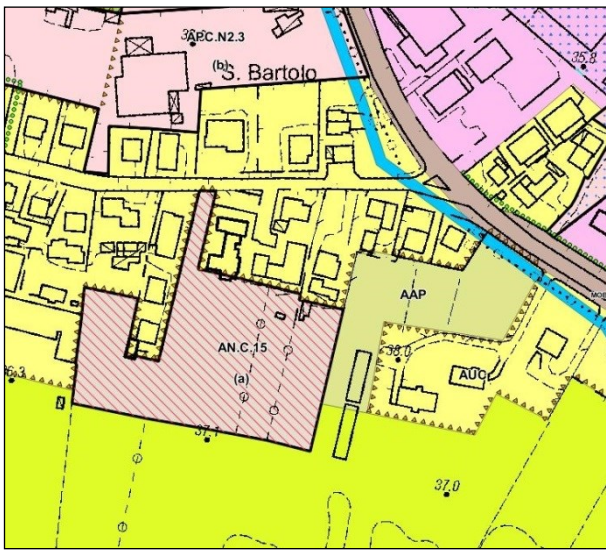
Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedociclabili di collegamento con il capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alle rete esistenti nella frazione.
Attrezzature e spazi collettivi	Area a verde attrezzata
Contributo di sostenibilità	Si dà atto che il contributo previsto dall'Accordo art. 18 e dalla successiva variante PRG soddisfa i criteri quantitativi e qualitativi da prevedere per definire il "contributo di sostenibilità"

i) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La localizzazione dell'ambito richiede che i caratteri tipologici e morfologici del nuovo insediamento siano in linea con il carattere rurale della frazione di appartenenza (edificato non denso) In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere predisposti 1 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 specifici elaborati inerenti le valutazioni e le soluzioni tecniche tese a dare attuazione a quanto previsto dalla "Direttiva concernente indirizzi per la gestio-ne 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 dilava-mento e acque di prima pioggia in attuazione della DGR n. 286 del 14.05.2005" approvate con DGR n. 1860/2006; 3 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. Inoltre 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 necessarie; la salubrità dell'area scolastica dovrà essere verificata sotto l'aspetto acustico, valutazione clima acustico ed atmosferico, distanza da fonti di inquinamento. La progettazione esecutiva delle opere di rilevante interesse pubblico previste all'interno del comparto non potrà prescindere dai risultati degli studi di risposta sismica locale eseguiti.

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

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa privata, attuabile per stralci.



Denominazione ambito	**TRIANGOLONE**	**APS.N2.3**
Localizzazione	**Via P. Tosi, via Vecchia Emilia**	

1–QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 488.300 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una vasta area pianeggiante posta a nord della linea ferroviaria in confine con il comune di Rimini, inserita dal PTCP della Provincia di Rimini in un "Polo funzionale". L'area è collegata con un'altra zona posta sotto la ferrovia, in parte già edificata, destinata a usi produttivi, non realizzati. L'ambito è suddiviso in tre sub-ambiti A, B, C. Il sub-ambito B non può essere attuato autonomamente, il sub-ambito C è da destinare a verde..
Condizioni attuali	All'interno dell'ambito sono presenti edifici residenziali, per i quali l'accordo territoriale prevede il trasferimento.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: non sono presenti corsi d'acqua significativi: il reticolo idrografico superficiale è infatti costituito prevalentemente da fossi interpoderali e cunette stradali. *Vulnerabilità idrogeologica*: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	*Geologia*:fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore *Litologia*: gran parte dell'ambito rientra nella classe dei "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" e " "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" *Rischio sismico*: aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	*Rete fognaria*: la rete fognaria delle acque nere recentemente realizzata nelle vicinanze dell'area è direttamente collegata con l'impianto di depurazione di Santa Giustina nel Comune di Rimini ed è stata dimensionata tenendo conto anche delle portate delle acque reflue provenienti dall'area in progetto. Per quanto riguarda invece le acque bianche è stato individuato il recettore finale in collaborazione con il Consorzio di Bonifica di Rimini. Infatti le acque bianche provenienti dall'area recapiteranno nel Canale Consorziale Brancona. La portata massima scaricabile è stata fissata a 10 l/s*ha e quindi si renderà necessario laminare le portate della fognatura bianca proveniente dall'area di nuova realizzazione.

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") *Zonizzazione acustica*: l'ambito rientra nella classe "Aree di tipo misto (III). La sorgente di rumore principale è attualmente costituita dal traffico veicolare transitante sulla SP 136 e dalla linea ferroviaria Bologna Bari. Pertanto la vicinanza della strada provinciale 136 e della linea ferroviaria fa si che una porzione dell'area in oggetto rientri nella fascia di 50 metri di pertinenza stradale che vengono comunque considerate di Classe IV (o V) *Inquinamento elettromagnetico*: l'area è interessata da due linee di alta tensione; l'elettrodotto da 380KV e una doppia linea da 132 KV di Ferrovie dello Stato. L'ambito è attraversato trasversalmente dal metanodotto principale. L'ambito è interessato da viabilità storica e sono presenti insediamenti storici.
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	L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000 fra la Provincia e i Comuni di Santarcangelo e Rimini ed ai conseguenti atti assunti dai due enti; è inoltre subordinata al rispetto delle normative relative alla classificazione dell'area come "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata" ed ai conseguenti atti emessi dagli organi competenti, tra i quali il Comitato di Indirizzi.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'altezza massima interna degli edifici produttivi è di m. 9,00. E' fatta salva l'esigenza di eventuali volumi tecnici di altezza superiore. Lo schema di assetto da definire in sede di POC dovrà prevedere che le parti di superfici fondiarie dei lotti ricadenti entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto possano essere utilizzate come piazzali per lo stoccaggio delle merci o per la realizzazione di locali ad uso deposito, fermo restando il rispetto dei limiti e delle condizioni fissati dalla L.R. n. 30 del 31.10.2000 ("Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettroma-gnetico"), come adeguata dalla Del.G.R. n. 1138 del 21 luglio 2008 a seguito del DD.MM. 29.05.2008. Gli usi ammessi in tali aree e nei locali costruiti eventualmente esistenti non devono prevedere la presenza di persone

	per tempi superiori alle quattro ore giornaliere.

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è accessibile principalmente dalla via P.Tosi e, unicamente nella parte nord, dalla via Antica Emilia. L'accesso ad est dalla via Antica Emilia potrà essere utilizzato solo da mezzi leggeri, al fine di non arrecare disturbo alle abitazioni presenti.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi ammessi Gli usi ammessi in generale sono (funzioni secondarie produttiva/funzioni terziarie di media-grande dimensione): – Medio-piccole strutture di vendita. - Produzioni manifatturiere artigianali e/o industriali – Autorimesse ed autofficine (superiori a mq. 400 S.U.) - Commercio all'ingrosso (superficie complessiva superiore a mq. 400) - Distributori carburanti per autotrazione (stazioni di rifornimento – stazioni di servizio) - Strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio e delle produzioni agricole, non ad esclusivo uso di aziende (singola od associata): cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse macchine agricole in conto terzi, magazzini per derrate a-limentari. - Serre fisse industriali (non connesse allo sfruttamento del terreno agricolo) - Depositi di materiale all'aperto, discarica, trattamento , riciclaggio o smaltimento materiali e rifiuti (solo per conformità urbanistica) - Aziende di autotrasporti Sono inoltre ammesse strutture di vendita medio-grandi Non Alimentari, così come definite dal DLGS 3103/98 n°114, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq. fino al limite complessivo di mq. 7.500 di SU, purché non costituiscano CCAS e CCAI. E' possibile destinare fino al 10% della capacità insediativa complessiva sopra indicata alle funzioni di servizio, per gli addetti e le imprese, organizzate nel Centro Servizi. Gli usi ammessi nel Centro Servizi sono: – Esercizi di vicinato aventi superficie di vendita fino a mq. 250, Artigianato di servizio (fino a mq. 400) - Pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) - Produzioni artigianali di tipo manifatturiero/laboratoriale(massimo mq. 400) - Commercio all'ingrosso (fino a mq. 400 complessivi) - Distributori carburante per autotrazione (punti-chioschi) - Studi professionali – uffici finanziari, assicurativi, commerciali (senza servizio di spor-tello) - Uffici finanziari, assicurativi, commerciali (con servizio di sportello), sportelli bancari - Servizi privati: circoli di attività culturali, ricreative, politiche, sindacali; pubblici esercizi gestiti all'interno come attività secondaria di ristoro; discoteche. - Servizi privati: attività sanitarie, sportive, estetica del corpo. - Lavaggio – autofficine – autorimesse di uso pubblico (massimo mq. 400).

Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici esistenti

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	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: - Superficie fondiaria massima = 45% della St - Indice fondiario If = 0,50 mq/mq - Superficie permeabile non inferiore al 30% della Sf - Rapporto di copertura : non superiore al 50% della Sf - H max = 10,00 escluso il Centro Servizi; il PUA può comunque contenere disposizioni applicative e specifiche che facciano eccezione per i manufatti necessari per impianti indispensabili alle attività produttive e per documentate esigenze di parti-colari tipologie di attività produttive. Non contribuisce al calcolo della SU realizzabile la quota minima di servizi da prevedere nel Centro Servizi (mensa, sportello bancario, asilo nido, …) fissata in 5.000 mq. di SU. Non contribuiscono al calcolo della SU realizzabile le opere e gli impianti costituenti opere di urbanizzazione secondaria secondo le vigenti disposizioni in materia e quelle necessarie alla infrastrutturazione ecologica ed ambientale dell'area. Il Piano Attuativo preciserà le funzioni di servizio e le differenti tipologie di attività produttive insediabili, stabilendone le differenti localizzazioni e calibrando, in relazione a queste, l'indice di utilizzo fondiario, le altezze massime consentite e le tipologie edilizie ammesse o prescritte. Il Piano Attuativo stabilirà il livello di compatibilità dell'edificato esistente con la caratterizzazione generale dell'area produttiva; stabilirà di conseguenza quali manufatti potranno rimanere insediati nell'area e le modalità della loro even-tuale trasformazione (indice fondiario, lotto di competenza, destinazioni specifiche, ecc.).

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Il POC dovrà prevedere la realizzazione un ingresso-uscita nella strada già prevista che collega la via Emilia con la via antica Emilia utilizzabile solo da mezzi leggeri al fine di tutelare i resi-denti della zona. Il PUA stabilirà le caratteristiche tecniche e le modalità per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione dell'area produttiva, secondo quanto indicato all'art. A - 23 LR n. 20/2000, che dovranno corrispondere alle caratteristiche indicate alle lettere B, C, D, E, F e G dell' "Atto di Indirizzo e di Coordinamento Tecnico" approvato con la D.C.R. n. 118 del 13.06.07, anche secondo quanto disposto con gli artt. 10.2 e 10.7 PTCP2007 della Provincia di Rimini. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto prescritto all'art.A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento. Il PUA dovrà applicare altresì le disposizioni dell'art. 14.3 del PSC, che recepisce l'art. 3.4 delle Norme di attuazione del PTCP.

Impianti e reti tecnologiche	Collegamento alla dorsale presente. Il corso d'acqua recettore delle acque bianche dovrà essere la fossa consorziale Brancola
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti: – Per le attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'insediamento produttivo è prevista una dotazione non inferiore al 15% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; – Per le dotazioni ecologiche e ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% della intera superficie territoriale di competenza dell'ambito; tale quota di aree è utilizzabile anche per le altre dotazioni territoriali. L'insieme delle dotazioni territoriali di cui ai due punti precedenti dovrà pertanto raggiungere in sede di PUA un valore minimo pari al 20% dell'intero insediamento. L'ubicazione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali costituite dalle "aree verdi", deve essere definita dal PUA tenendo conto anche delle esigenze: di creare adeguate fasce di ambientazione della viabilità, di mitigare gli impatti visivi armonizzando l'intervento con il paesaggio circostante nonché di contenere le potenziali conflittualità con le aree residenziali esistenti esterne ed interne all'APEA. La realizzazione delle dotazioni territoriali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato all'art. A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.
Altre prescrizioni	I fabbricati compresi nella porzione di comparto interessata da una ex cava tombata dovranno essere realizzati tramite fondazioni profonde. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere sottoposti a procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del DLgs 152/06 e smi. In particolare andranno indagati e valutati i possibili impatti significativi sulla salute umana, sul suolo, sull'acqua, l'aria, il paesaggio, senza trascurare gli impatti cumulativi dovuti all'elevato sfruttamento antropico dell'area di intervento ed alla generazione di spostamenti veicolari che andranno ad interessare la rete estradale, prevedendo le misure atte ad impedire, ridurre e compensare tali impatti ambientali. La procedura di VAS dovrà raccordarsi con quella derivante dal fatto che l'area rientra tra le opere soggette a verifica di screening ambientale di cui alla L.R.18 maggio 1999 n.9 "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale" (vedasi allegato B3 punti B.3.5 e B.3.6). I Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere il raccordo tra gli Enti deputati alla difesa idraulica territoriale per concertare idoneo scenario impiantistico, finalizzato alla definizione dei necessari presidi di attenuazione dei picchi di piena generati dai nuovi in-sediamenti, da attuarsi in concomitanza con la pianificazione urbanistica in ottica compartimentale, ovvero prevedendo soluzioni di accorpamento delle opere a tal fine dedicate. Si dovranno tutelare le risorse idriche (art. 3.3. NTA del PTCP 2007). In sede di presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 1. dovranno essere verificate le ricadute ambientali negative che possono derivare dagli insediamenti produttivi e dalla viabilità sugli edifici residenziali presenti nell'area o nelle adiacenze; qualora

	occorra dovranno prevedersi opere di mitigazione e/o di limitazione delle attività che le aziende produttive possono svolgere nell'area. 2. dovranno essere previste ampie fasce a verde con alberi d'alto fusto per la separazione delle zone produttive da quelle residenziali 3. 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; 4. 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; 5. 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.
Contributo di sostenibilità	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

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

Criteri	Il PUA deve definire la localizzazione delle zone destinate a verde di mitigazione (in particolare nelle zone a monte della ferrovia e a ridosso della Santarcangelo-Mare), dimostrando l'effettiva funzione di schermatura ambientale e percettiva nei confronti degli edifici residenziali esistenti. I parcheggi devono essere obbligatoriamente alberati e realizzati con materiale permeabile compatibilmente con gli usi a cui sono destinati. Il PUA dovrà organizzare le dotazioni ecologiche ed ambientali affinché la nuova area produttiva si caratterizzi in coerenza con le finalità di cui all'art. 10.1 comma 4 delle norme del PTCP-2007 applicando le disposizioni degli articoli 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.9, 10.11 nonché degli artt. 2.5, 3.3, comma 6, del medesimo Piano, in modo da corrispondere anche ai requisiti indicati alla lettera H dell' "Atto di Indirizzo e di Coordinamento Tecnico" della regione in precedenza richiamato. La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato all'art. A-26 LR 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.

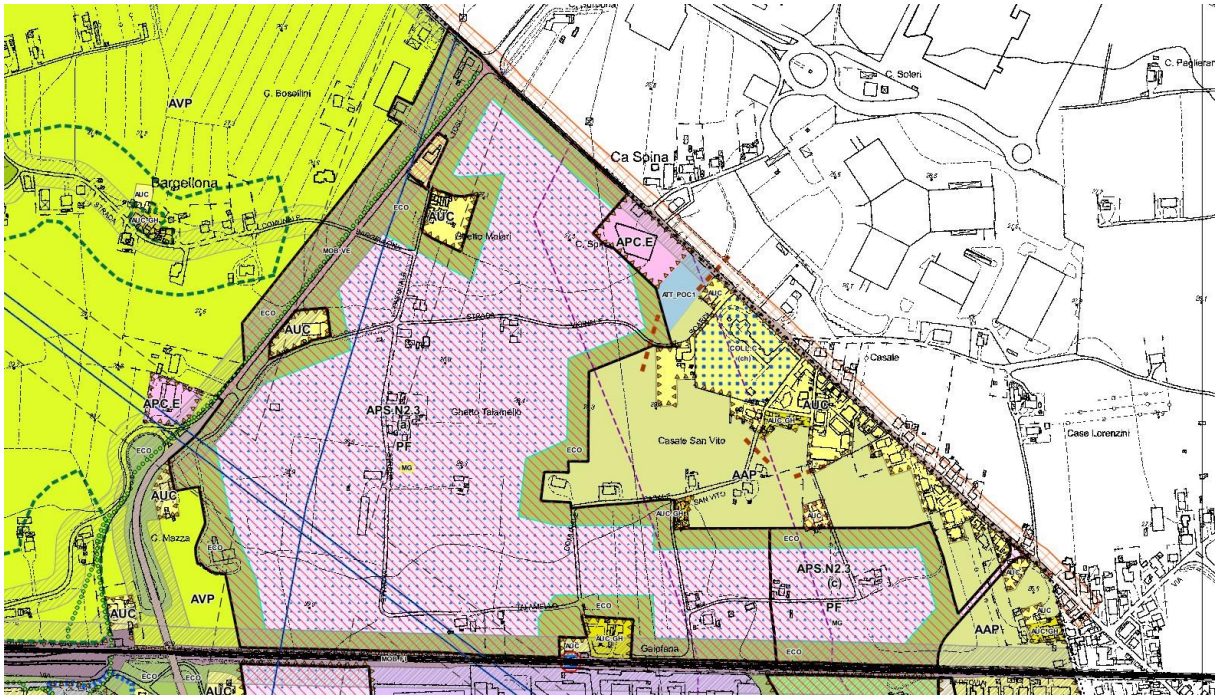
l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: 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.

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

POC	Scheda di assetto urbanistico relativa all'intero ambito, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci attuativi.
PUA o progetto unitario convenzionato	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata. Il PUA ha il compito di perimetrare l'ambito che costituisce area produttiva di rilievo sovracomunale (facente parte dell' Ambito *Valmarecchia* di cui agli artt. 8.1 e 8.3 del PTCP) ed è destinato ad assumere il ruolo e le caratteristiche di APEA (Area produttiva ecologicamente attrezzata), ai sensi della normativa regionale in materia (L.R. 20/2000, art. A-14) e delle prescrizioni del PTCP vigente (art. 8.5). Il PUA recepisce le linee di indirizzo approvate con Del.C.C. n.41 del 30/07/2008, e at-traverso successive varianti, le modifiche e integrazioni che saranno formulate dal Co-mitato di indirizzo in base ai contenuti dell'Accordo Territoriale vigente.
Disciplina urbanistica degli insediamenti esistenti	*Potenzialità edificatoria e parametri di intervento* In relazione agli edifici esistenti che ricadono nelle aree interne all'ambito, compete al PUA stabilire parametri e modalità di intervento nel rispetto delle norme di legge e delle disposizioni del PTCP-2007. Il PUA disciplinerà i nuclei edilizi esistenti per i quali è previsto il mantenimento dell'uso residenziale. *Mantenimento in loco degli usi in essere* Sono ammesse tutte le categorie di intervento di recupero sugli edifici esistenti, compresa la ristrutturazione edilizia; Può essere assegnata una Su aggiuntiva per adeguamento funzionale degli edifici esistenti, in misura non superiore al 20% della Su esistente. Tale ampliamento relativo all'adeguamento delle strutture esistenti è finalizzato al mi-glioramento della loro fruibilità. *Trasferimento dell'attività commerciale* Le società insediate ante 16.04.2004 potranno realizzare uno o più edifici a destinazione commerciale, trasferendo l'autorizzazione commerciale e realizzando una pari superficie utile e superficie di vendita rispetto a quella attuale.


AVP
C. Bosolini
Bargellona
AUC
Ghetto Malari
Ca Spina
APC.E
C. Soleri
C. Pagliarani
Casale
Case Lorenzini
APS.N2.3
(a)
PF
Ghetto Talamello
Casale San Vito
AAP
APS.N2.3
(c)
C. Mazza
Galpiana
ECO

2.5.1.2.5.3 Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Rispetto alle aree a qualsiasi titolo protette per scopi di tutela ambientale, in virtù di leggi nazionali, regionali o in attuazione di atti e convenzioni internazionali, le aree interessate dalla variante al PSC oggetto di verifica di assoggettabilità non ricadono neppure parzialmente all'interno di aree protette.

2.5.2 Valutazione SWOT della variante al PSC

Le previsioni strategiche della Variante al PSC, che avranno ricadute – seppur non particolarmente sensibili - sugli assetti del territorio, sul paesaggio e sull'ambiente del Comune di Santarcangelo di Romagna, riguardano obiettivi già esplicitati in diversi atti del Comune di Santarcangelo di Romagna, dettagliatamente individuati e descritti nel Documento Preliminare, conseguenti scelte ed azioni previste che vengono riconsiderate e ricalibrate. Tali scelte strategiche riguardano lo stralcio dal PSC di numerose aree edificabili e la loro riclassificazione ad ambiti agricoli, costituenti anche modifiche in riduzione del dimensionamento.

Gli effetti di tali scelte sono già stati descritti e dimensionati nelle tabelle presenti nel Documento Preliminare e nella presente relazione per la verifica di assoggettabilità. Si tratta ora, in conclusione, di descrivere brevemente gli obiettivi, le criticità, gli impatti e le azioni specifiche del PSC all'interno delle quali si inseriscono le scelte operate dalla variante, delle quali vengono individuati gli effetti e delle quali viene fornito un bilancio preliminare, per mezzo di una analisi SWOT.

Come noto l'analisi SWOT è una delle metodologie attualmente più diffuse per la valutazione di piani e progetti, i regolamenti comunitari ne richiedono l'utilizzo per la valutazione di piani e programmi. Si tratta di un procedimento di tipo logico, mutuato dall'economia aziendale, che consente di rendere sistematiche e fruibili le informazioni dei tematismi individuati nell'analisi e fornisce informazioni fondamentali per la definizione di politiche e linee di intervento.

Attraverso l'analisi SWOT è possibile evidenziare i punti di forza e di debolezza al fine di far emergere quelli che vengono ritenuti capaci di favorire, ovvero ostacolare o ritardare, il perseguimento di determinati obiettivi. Più specificamente nell'analisi SWOT si distinguono fattori endogeni ed esogeni.

La terminologia consueta distingue i fattori endogeni tra punti di forza (strenghts) e punti di debolezza (weaknesses) e quelli esogeni tra opportunità (opportunities) e rischi o minacce (threats).

Tra i primi (S e W) si considerano tutte quelle variabili che fanno parte integrante del sistema stesso, che costituiscono lo "stato di fatto" del territorio, sulle quali è possibile intervenire per perseguire obiettivi prefissati.

Tra i secondi (O e T), invece, si trovano variabili esterne al sistema, che rappresentano gli elementi veicolati dalle azioni progettuali di possibile trasformazione del territorio, che però possono condizionarlo sia positivamente che negativamente.

L'efficacia di questa metodologia d'indagine dipende, in modo sostanziale, dalla capacità di effettuare una lettura "incrociata" di tutti i fattori individuati nel momento in cui si definiscono le politiche. E' necessario, infatti, appoggiarsi sui punti di forza e smussare i difetti per massimizzare le opportunità e ridurre i rischi.

Si osserva che l'analisi dei punti di forza e dei punti di debolezza viene sviluppata riferendosi alle previsioni del PSC vigente. L'analisi delle opportunità e dei rischi assume le opzioni di pianificazione di progetto con approfondimento alla scala dell'ambito d'intervento del Comune di Santarcangelo di Romagna e relativamente alle modifiche al PSC operate per mezzo della Variante oggetto della presente valutazione di assoggettabilità.

Le categorie dei componenti e dei tematismi esaminati sono relative – direttamente o indirettamente - al solo sistema ambientale e ad un livello generale di approccio.

Per rendere più agevole tale lettura "incrociata" i risultati dell'analisi vengono presentati in forma di diagramma sintetico e descritti più diffusamente al termine della loro elencazione.

2.5.2.1 Strenghts (Punti di forza)

• Qualità complessiva del paesaggio

• Ricchezza e qualità della presenza faunistica e floristica (Area SIC)

• Articolazione e ricchezza del sistema storico - insediativo

• Dimensione e qualità della risorsa idrica

• Elevato valore naturalistico degli ambiti fluviali e collinari

• Presenza di attività agricole strutturate e di pregio

• Presenza di attività produttive da riconvertire e rigenerare

La lettura del territorio evidenzia la qualità diffusa del paesaggio, la ricchezza di risorse ambientali, la presenza di un articolato patrimonio dovuto alla presenza dell'uomo sia in epoca storica, sia in periodi recenti, e di attività di conduzione agricola che costituiscono uno dei presidi territoriali, fattori che rappresentano punti di forza del sistema ambientale e paesaggistico.

2.5.2.2 Weaknesses (Punti di debolezza)

• Sviluppo edilizio e industriale della pianura fluviale con notevole antropizzazione e dispersione insediativa

• Consumo di suolo

• Elevata vulnerabilità della falda

• Impermeabilizzazione del territorio

• Fattori di rischio per esondazione corsi d'acqua

• Governo dei processi di riconversione delle attività estrattive

• Rumore ed inquinamento acustico generati dal traffico

E' presente una fragilità ambientale dovuta, anche nella parte di territorio specificamente considerata, alla presenza di corsi d'acqua che conservano fattori di debolezza (rischio esondazione) e di una riserva idrica sotterranea vulnerabile e con necessità di rimpinguamento costante.

Fattori di debolezza associati ad un territorio nel quale, a qualità indubbie dovute all'attività antropica si sono accompagnati fattori di eccessivo sfruttamento del territorio con consumo di suolo, dispersione insediativa, impermeabilizzazione del territorio, sviluppo di fattori di inquinamento generati dal traffico.

2.5.2.3 Opportunities (Opportunità)

• Riduzione dell'impermeabilizzazione del territorio (riduzione previsioni insediative di ANC, APCN, APSN)

• Riduzione del consumo di suolo (riduzione previsioni insediative di ANC, APCN, APSN)

• Riduzione dei carichi insediativi previsti dal PSC sul territorio (riduzione previsioni insediative di ANC, APCN, APSN)

• Riduzione del possibile rumore ed inquinamento acustico generati dal traffico (ANC, APCN, APSN)

• Valorizzazione delle risorse agricolo-ambientali esistenti

• Valorizzazione delle attività produttive e del sistema insediativo esistenti

• Riduzione degli impatti antropici dovuti all'attuazione degli obiettivi del PSC (ANC, APCN, APSN)

Le opportunità che si evidenziano dalla lettura dello stato di fatto del territorio - che sono già declinate negli obiettivi e azioni progettuali della Variante – risiedono nella possibilità e capacità della stessa Variante di ridurre sostanzialmente i punti di debolezza analizzati, sia per mezzo della riduzione delle previsioni insediative del vigente PSC, sia facendo leva su alcuni punti di forza e di debolezza emersi dalla lettura del territorio .

2.5.2.4 Threats (Rischi)

• Aumento localizzato dell'antropizzazione del territorio

• Aumento localizzato di rumore ed inquinamento acustico generati dal traffico

• Consumo di suolo

• Mantenimento dei fattori di rischio per risorse idriche e corsi d'acqua

I rischi ambientali elencati – che in ogni caso risultano ampiamente mitigati dalle riduzioni previste dalla Variante - risiedono già nelle previsioni del vigente PSC, con il quale si erano contemperati i fattori di crescita insediativa con l'obiettivo generale dello sviluppo sostenibile della realtà santarcangiolese.

Considerato che con la Variante si prevede la riduzione della dimensione dei nuovi insediamenti (ANC, APCN, APSN), si evidenzia che tali rischi già presenti verranno ridotti con la approvazione della variante.

2.5.2.5 Conclusioni dell'analisi SWOT

In definitiva, analizzati i punti di forza ed i punti di debolezza del sistema paesaggistico ambientale, e valutate le opportunità ed i rischi, traguardati anche in relazione alle azioni progettuali e di trasformazione previste dalla Variante al PSC e dalle analisi e valutazioni generali e di dettaglio compiute dalla ValSAT e dalla VIncA del piano vigente, si può senza dubbio affermare che la variante condurrà ad una diminuzione della pressione antropica di progetto sul territorio per mezzo della riduzione delle previsioni insediative

degli ANC, APCN, APSN, con eliminazione di consumo di suolo e di diritti edificatori a carico delle zone rurali.

La Variante, nel confermare in riduzione previsioni esistenti conferma le mitigazioni e compensazioni già previste valutate nel PSC vigente, tali da ridurre i rischi potenzialmente connessi a tali previsioni.

Si può quindi affermare che la Variante avrà un impatto nel complesso positivo sul sistema ambientale e territoriale.