



P.S.C. Piano Strutturale Comunale

Variante al P.S.C.:

**Eliminazione dagli strumenti urbanistici
di aree edificabili di nuova urbanizzazione**

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

Relazione illustrativa

Sindaco:

Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica
e Lavori Pubblici:

Dott. Filippo Sacchetti

Vicesegretario Generale:

Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici

Dirigente del Settore Territorio:

Ing. Natascia Casadei

Responsabile del procedimento:

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei servizi urbanistici

Incaricato redazione Variante:

Arch. Marco Zaoli

Collaboratrice:

Arch. Laura Abbruzzese

Adozione:

Del. C.C. n. 76 del 18/12/2019

Approvazione:

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

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 QUATTRO ANNI (ENTRO IL 1 GENNAIO 2022)	6
1.2.2 SECONDA FASE DI ULTERIORI DUE ANNI (ENTRO IL 1 GENNAIO 2024)	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 quattro 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
1.4.1.1 Obiettivi 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
1.6 TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE RICHIESTE PRESENTATE	19
1.7 SCHEDE DELLE RICHIESTE PRESENTATE	21
SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO AN.C.6 - CASALE SAN VITO.....	23
SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO AN.C.1 - CONTEA.....	52
SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO AN.C.4 – SAN MARTINO DEI MULINI	55
SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO APC.N.1.2 – SANT'ERMETE	62
SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO APS.N2.3 - TRIANGOLONE	67
SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO AN.C.3 – PARCO DELL'USO.....	90
SCHEDE RIGUARDANTI GLI AUC	93
2. LA VARIANTE SPECIFICA AL PSC.....	99
2.1 CONTENUTI DELLA VARIANTE	99
2.2 IL DOCUMENTO PRELIMINARE	100

2.3 LA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE.....	100
2.4. SPECIFICAZIONI SU CONTRIBUTI PERVENUTI	101
2.4.1 VALUTAZIONI DELLA PROVINCIA DI RIMINI.....	101
2.4.1.1 Specificazioni sulle valutazioni della Provincia di Rimini	102
2.4.2 ARPAE (prot. 24929 del 21-08-2019).....	106
2.4.2.1 Elaborazioni effettuate	107
2.4.3 AUSL (prot. 28015 del 25-09-2019)	107
2.4.3.1 Elaborazioni effettuate	107
2.4.4 ATERSIR (prot.15536 del 22-05-2019)	108
2.4.4.1 Elaborazioni effettuate	108
2.4.5 HERA (prot. 26827 del 13-09-2019).....	108
2.4.5.1 Elaborazioni effettuate	109
2.4.6 ROMAGNA ACQUE Società delle fonti (prot.15588 del 22-05-2019 ed integrazione prot.16218 del 28-05-2019)	109
2.4.6.1 Elaborazioni effettuate	109
2.4.7 SNAM (prot.14528 del 14-5-2019)	109
2.4.7.1 Elaborazioni effettuate	109
2.4.8 ENAC – Ente Nazionale per l’Aviazione Civile (prot. 16202 del 28-05-2019)	110
2.4.8.1 Elaborazioni effettuate	110
2.4.9 ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ DELLA ROMAGNA (contributo verbale nel corso della 1° seduta della Conferenza di Pianificazione - 22 maggio 2019)	110
2.4.9.1 Elaborazioni effettuate	110
2.5 ADOZIONE E SUCCESSIVA PUBBLICAZIONE – OSSERVAZIONI – RISERVE PROVINCIALI	111
2.5.1 OSSERVAZIONI	111
2.5.2 RISERVE DELLA PROVINCIA DI RIMINI ALLA VARIANTE AL PSC ADOTTATA.....	112
2.5.3 PARERI DI ENTI.....	113
2.6 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PSC.....	116
2.7 IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE	117
2.7 EFFETTI DELLE MODIFICHE SUGLI ELABORATI DEL PSC.....	122

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, come da ultimo modificata dalla LR 3/2020 - 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 4 anni dall'entrata in vigore della legge (fino al 1/1/2022);
- La seconda di altri 2 anni (fino al 1/1/2024).

1.2.1 PRIMA FASE DI QUATTRO ANNI (ENTRO IL 1 GENNAIO 2022)

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 quattro anni dalla entrata in vigore della legge.

In ogni caso, entro lo stesso termine dei quattro 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 2024)

Entro il 1 gennaio 2024 il Comune deve approvare il nuovo PUG (Art. 3, comma 1).

Nel caso il Comune di Santarcangelo non osservi questo secondo termine (sei 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 4 anni devono essere approvati e convenzionati entro il termine perentorio dei successivi 2 anni (ossia entro il 01.01.2024);
- 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 6 anni con previsione di immediata presentazione dei titoli edilizi).

Riassumendo, al 1.1.2024 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 quattro anni

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

- Decadenza delle 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 è stata impostata 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.

1.4.1.10 obiettivi 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 incomplete, 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 edilizio 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.

Santarcangelo 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 contenuti della 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 quattro anni dalla entrata in vigore della legge (1 gennaio 2022) "varianti specifiche" agli strumenti vigenti della pianificazione comunale.¹

La nuova legge regionale non specifica se entro il termine perentorio di quattro 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 'quadriennale' del periodo transitorio (quindi entro il 01.01.2022), 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 quattro anni

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 quattro anni dalla data della sua entrata in vigore".

dall'entrata in vigore della legge, ma possano giungere alla loro approvazione anche dopo lo scadere di tale termine.

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 modificano 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 di 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 si configura 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”, una variante specifica, le cui procedure di approvazione seguono 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 conteggiati le superfici territoriali o fondiari, 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 accorpate 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 di seguito.

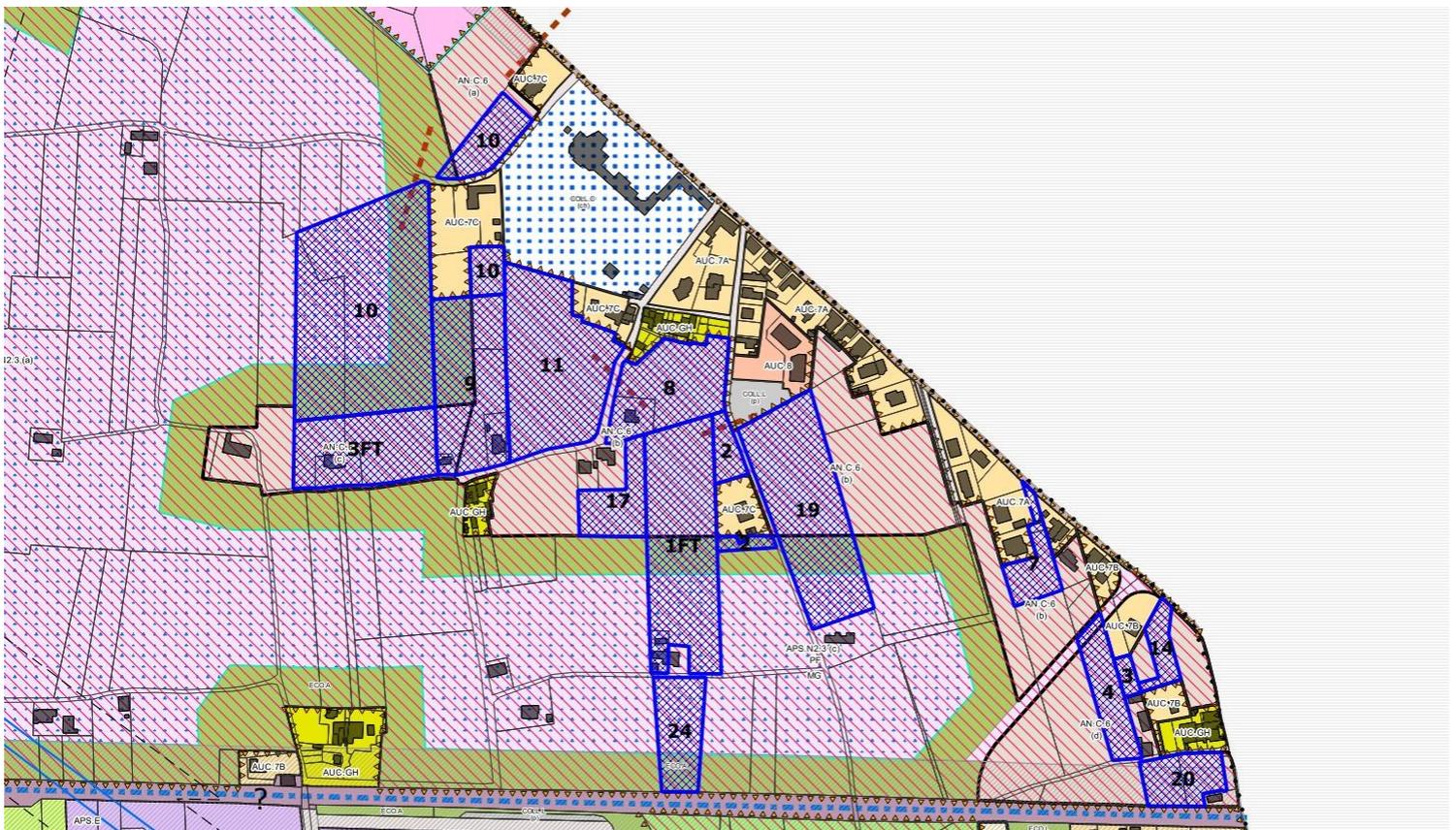
1.6 TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE RICHIESTE PRESENTATE

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	1.532	0,10	153,20					€ 719,86	€ 355,96		
									AUC.7A	179	0,35	62,65						€ 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	3.810	0,10	381,00	APS.N2.3a	2.513	0,35	879,55	€ 1.496,84	€ 885,26	€ 532,76	
									AN.C..6c	1.130		113,00						€ 78,82		
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	1.961	0,10	196,10	APS.N2.3a	16.873	0,35	5.905,55	€ 4.259,26	€ 455,64	€ 3.577,08	
									AN.C..6b	975		97,50						€ 226,54		
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	CANUCCI 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	CANUCCI GIACOMO	CANUCCI ANTONIA - CANUCCI GRAZIELLA - CANUCCI PAOLO - CANUCCI CESARE - CANUCCI 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	CANUCCI 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	

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							
Aspetti 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							

	<p>Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi</p> <p>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</p> <p>Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell’ambito AN.C.6 (b), la richiesta relativa alla part. 2632 pare comunque ammissibile</p> <p>La richiesta relativa alla part. 2781 pare non ammissibile, fatto salvo quanto segue (vedi anche le schede relative alle proposte 19, 24, 1FT):</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
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	Indice	Su mq	Superficie	Indice	Su mq	Superficie	Su mq
		mq			mq			mq	
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		<p>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</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>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</p>							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		Da definire in sede di POC							
Sistema delle infrastrutture		<p>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</p>							
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA		<p>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</p>							

	<p>organico del tessuto edilizio, in continuità con le parti esistenti dell'insediamento che dovrebbero invece completare.</p> <p>Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (d), la richiesta relativa alla part. 2675 è invece ammissibile</p>
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		<p>Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito</p> <p>Potenziare la dotazione di servizi</p> <p>Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia</p> <p>Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale</p> <p>20% della Su destinata a ERS</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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.</p> <p>La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi</p> <p>Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate</p> <p>Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco</p>							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		Da definire in sede di POC							
Sistema delle infrastrutture		<p>Previsti percorsi pedociclabili</p> <p>Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente</p> <p>Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia</p>							
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							

	<p>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.</p> <p>Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (d), la richiesta relativa alla part. 2642 è invece ammissibile</p>
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	Accogliabile

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		<p>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</p> <p>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</p>								
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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.</p> <p>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.</p>								

	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		<p>Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito</p> <p>Potenziare la dotazione di servizi</p> <p>Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia</p> <p>Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale</p> <p>20% della Su destinata a ERS</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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.</p> <p>La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi</p> <p>Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate</p> <p>Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco</p>							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		Da definire in sede di POC							
Sistema delle infrastrutture		<p>Previsti percorsi pedociclabili</p> <p>Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.</p> <p>Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia</p>							
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							

	<p>frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi.</p> <p>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.</p>
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	Accogliabile

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	<p>Previsti percorsi pedociclabili.</p> <p>Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.</p> <p>Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia.</p>
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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 Fig. 7: AN.C.6 (a) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC Part. 2635 (parte) Fig. 12: AN.C.6 (b) - Scheda ambito Casale San Vito AN.C.6 in Allegato Norme PSC Partt. 58 e 179 Fig.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.N 2.3a	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										

	<p>in sede di POC e da assoggettare a PUA APS.N2.3</p>
<p>Qualità urbana ed ecologico ambientale</p>	<p>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</p>
<p>Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali</p>	<p>Da definire in sede di POC</p>
<p>Sistema delle infrastrutture</p>	<p>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.</p>
<p>VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>NOTE</p>	
<p>PROPOSTA DI ESITO</p>	<p>Parzialmente accoglibile</p>

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		<p>Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito</p> <p>Potenziare la dotazione di servizi</p> <p>Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia</p> <p>Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale</p> <p>20% della Su destinata a ERS</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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.</p> <p>La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi</p> <p>Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate</p> <p>Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco</p>							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		Da definire in sede di POC							
Sistema delle infrastrutture		<p>Previsti percorsi pedociclabili</p> <p>Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.</p> <p>Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia</p>							
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							

	<p>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.</p>
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		<p>Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito</p> <p>Potenziare la dotazione di servizi</p> <p>Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia</p> <p>Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale</p> <p>20% della Su destinata a ERS</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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.</p> <p>La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi</p> <p>Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate</p> <p>Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco</p>							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		Da definire in sede di POC							
Sistema delle infrastrutture		<p>Previsti percorsi pedociclabili</p> <p>Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente</p> <p>Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia</p>							
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							

	<p>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.</p> <p>Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (d), la richiesta relativa alle partt. 2777 e 2764 è invece ammissibile</p>
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		<p>Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito</p> <p>Potenziare la dotazione di servizi</p> <p>Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia</p> <p>Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale</p> <p>20% della Su destinata a ERS</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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.</p> <p>La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi</p> <p>Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate</p> <p>Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco</p>							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		Da definire in sede di POC							
Sistema delle infrastrutture		<p>Previsti percorsi pedociclabili</p> <p>Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.</p> <p>Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia</p>							
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							

	<p>frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi.</p> <p>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.</p>
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							

	<p>frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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):</p> <p>Considerato che la Scheda d'ambito Triangolo 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;</p> <p>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.</p>
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							

	<p>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.</p> <p>Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (d), la richiesta relativa alle partt. 386 e 2770 è invece ammissibile</p>
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	Accoglibile

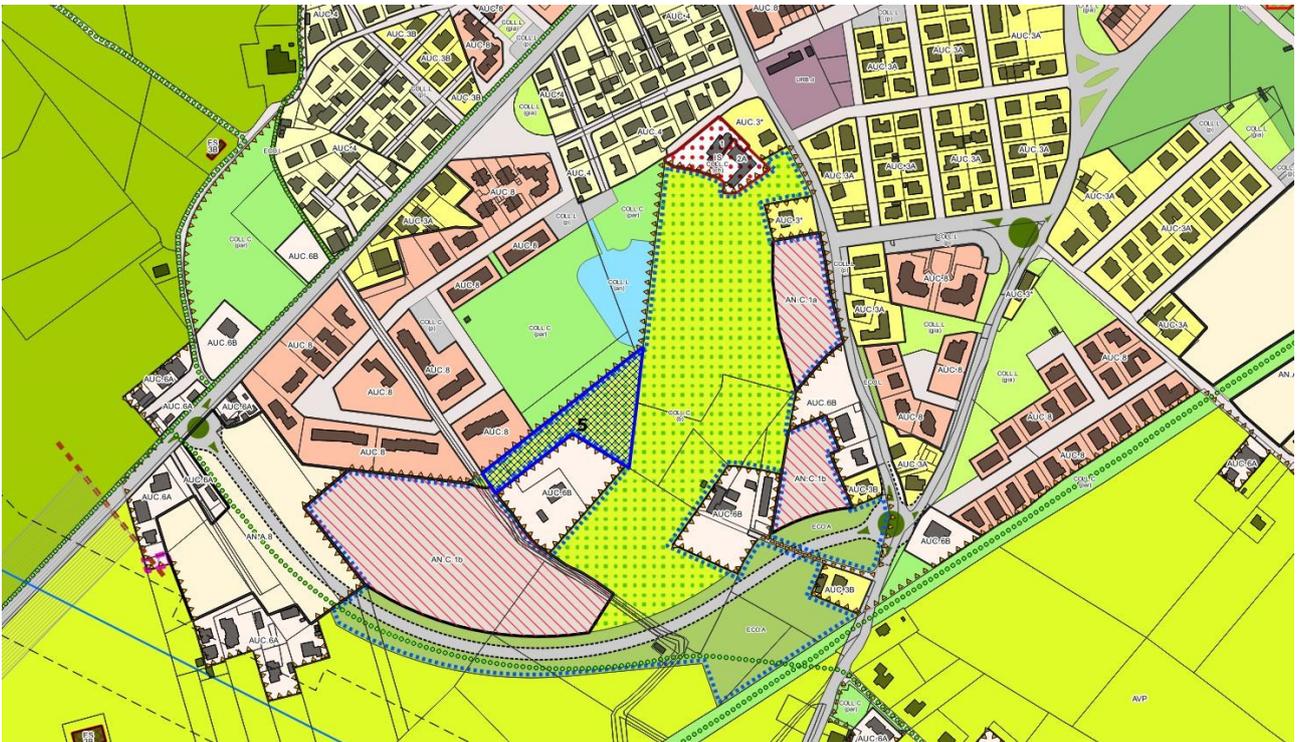
DOMANDA N.		1FT							
Prot. n.		17945							
Data		16/06/2017							
RICHIEDENTE		FABBRI DONATELLA							
ALTRI INTESTATARI		FABBRI LORIS							
FOGLIO	12	PART.	118 - 2717						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE		Domande n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 19, 20, 24, 3FT, 4FT							
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA		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							

<p>AMMISSIBILITA' RICHIESTA</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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):</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
<p>NOTE</p>	
<p>PROPOSTA DI ESITO</p>	<p>Parzialmente accoglibile</p>

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		<p>Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito</p> <p>Potenziare la dotazione di servizi</p> <p>Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia</p> <p>Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale</p> <p>20% della Su destinata a ERS</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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.</p> <p>La scheda di PSC consente la eventuale realizzazione per stralci attuativi da prevedersi in sede di POC e da assoggettare a PUA</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi</p> <p>Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate</p> <p>Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco</p>							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		Da definire in sede di POC							
Sistema delle infrastrutture		<p>Previsti percorsi pedociclabili</p> <p>Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente.</p> <p>Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia</p>							
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							

	<p>frazione di Casale San Vito, garantendo la discontinuità del tessuto insediativo e scongiurando la possibile prossimità fra tessuti residenziali e produttivi.</p> <p>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).</p>
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	Accoglibile

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		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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.</p> <p>L’area è inedificata.</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>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.</p> <p>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.</p>							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		<p>È richiesta la realizzazione di un grande parco urbano in posizione centrale. L’ambito è interessato da percorsi pedociclabili di progetto.</p>							
Sistema delle infrastrutture		<p>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.</p>							

VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	<p>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.</p> <p>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 perimetrare come IC in modo da garantire la cessione delle aree a destinazione pubblica.</p>
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	Parzialmente accoglibile

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
		21.747	0,083	1.805,00				21.747
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		<p>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.</p> <p>Realizzazione di un edificato non denso, in linea con i caratteri dell'urbanizzato esistente.</p> <p>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.</p> <p>Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.</p>						
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>Il sub-comparto sud (di maggiore estensione) è costituito da una vasta area perlopiù pianeggiante, posta alla base delle prime pendici collinari entro il nucleo centrale di San Martino, a sud della SP 49 Trasversale Marecchia.</p> <p>Gli altri due comparti, localizzati a nord della stessa strada, costituiscono elementi di margine del tessuto insediato della frazione.</p> <p>L'ambito è inedificato.</p>						
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione della rete fognaria</p> <p>Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con la frazione di Sant'Ermete, inserito nel territorio rurale.</p> <p>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.</p>						
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		<p>Realizzazione di un'area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente.</p> <p>Cessione di un'area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti.</p> <p>Cessione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare.</p> <p>Contributo alla realizzazione del percorso pedociclabile di collegamento con</p>						

	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	<p>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 porzioni 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.</p> <p>Parte delle aree edificabili potrebbero essere oggetto di una nuova classificazione ad AUC e perimetrare 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.</p> <p>L’accoglimento delle tre richieste (n. 12, 13, 15) presentate sul presente ambito potrebbe comportare la sua soppressione o perlomeno una sua sostanziale rimodulazione.</p>
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	Accoglibile o parzialmente accoglibile

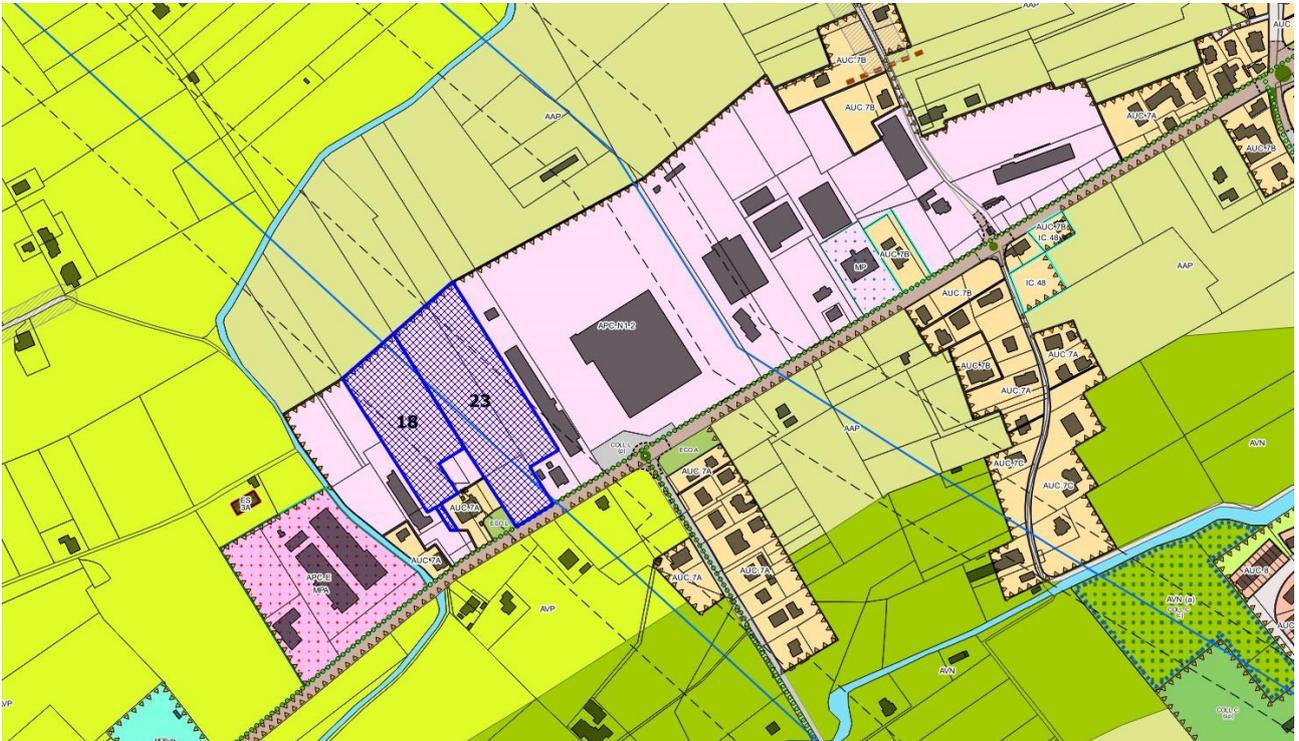
DOMANDA N.		13							
Prot. n.		16872							
Data		09/06/2017							
RICHIEDENTE		CANDUCCI ENZO							
ALTRI INTESTATARI									
FOGLIO	48	PART.	1415						
ALTRE DOMANDE COLLEGATE		Domande n. 12, 15							
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA		PSC Tavola 1c in scala 1:5000 RUE Tavola 1m – San Martino dei Mulini 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		<p>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.</p> <p>Realizzazione di un edificato non denso, in linea con i caratteri dell'urbanizzato esistente.</p> <p>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.</p> <p>Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>Il sub-comparto sud (di maggiore estensione) è costituito da una vasta area perlopiù pianeggiante, posta alla base delle prime pendici collinari entro il nucleo centrale di San Martino, a sud della SP 49 Trasversale Marecchia.</p> <p>Gli altri due comparti, localizzati a nord della stessa strada, costituiscono elementi di margine del tessuto insediato della frazione.</p> <p>L'ambito è inedificato.</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione della rete fognaria</p> <p>Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con la frazione di Sant'Ermete, inserito nel territorio rurale.</p> <p>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.</p>							
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		<p>Realizzazione di un'area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell'abitato esistente.</p> <p>Cessione di un'area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali esistenti.</p> <p>Cessione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare.</p> <p>Contributo alla realizzazione del percorso pedociclabile di collegamento con</p>							

	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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'accoglimento delle tre richieste (n. 12, 13, 15) presentate sul presente ambito potrebbe comportare la sua soppressione o perlomeno una sua sostanziale rimodulazione.</p>
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
		35.267	0,083	2.927,16				35.267
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		<p>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.</p> <p>Realizzazione di un edificio non denso, in linea con i caratteri dell’urbanizzato esistente.</p> <p>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.</p> <p>Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.</p>						
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>Il sub-comparto sud (di maggiore estensione) è costituito da una vasta area perlopiù pianeggiante, posta alla base delle prime pendici collinari entro il nucleo centrale di San Martino, a sud della SP 49 Trasversale Marecchia.</p> <p>Gli altri due comparti, localizzati a nord della stessa strada, costituiscono elementi di margine del tessuto insediato della frazione.</p> <p>L’ambito è ineditato.</p>						
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione della rete fognaria</p> <p>Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con la frazione di Sant’Ermete, inserito nel territorio rurale.</p> <p>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.</p>						
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali		<p>Realizzazione di un’area verde attrezzata in posizione centrale, a servizio sia del nuovo insediamento sia dell’abitato esistente.</p> <p>Cessione di un’area per attrezzature sportive da integrare con quelle parrocchiali</p>						

	<p>esistenti. Cessione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare. Contributo alla realizzazione del percorso pedociclabile di collegamento con Sant'Ermete.</p>
Sistema delle infrastrutture	<p>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.</p>
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	<p>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.</p>
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	Parzialmente accoglibile

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-comparti, 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.							

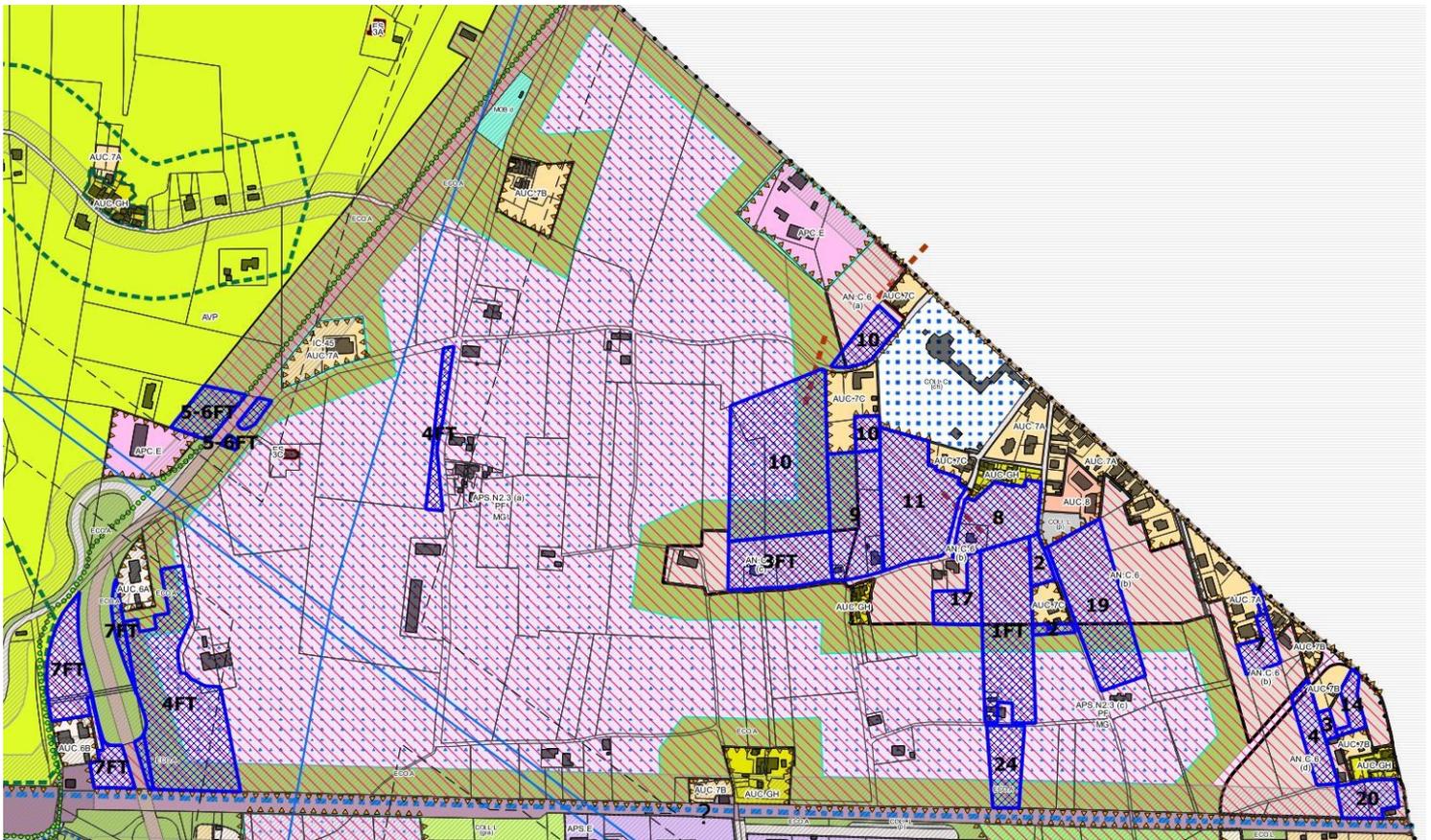
	<p>La viabilità interna della restante porzione di ambito, che non potrà più avere un collegamento parallelo alla SP Marecchiese passante per le aree in questione, dovrà trovare accessi diretti sulla viabilità provinciale.</p> <p>La richiesta pare ammissibile.</p>
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	Accoglibile

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
					13.795	0,33	4.552,35	13.795
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-comparti, 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						

	<p>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.</p> <p>La richiesta pare ammissibile.</p>
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		<p>AN.C6</p> <p>Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito</p> <p>Potenziare la dotazione di servizi</p> <p>Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia</p> <p>Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale</p> <p>20% della Su destinata a ERS</p> <p>APS.N2.3</p> <p>Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.</p> <p>Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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</p> <p>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.</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>AN.C6</p> <p>L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi</p>							

	<p>Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate</p> <p>Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco</p> <p>APS.N2.3</p> <p>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.</p>
<p>Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali</p>	<p>AN.C6</p> <p>Da definire in sede di POC</p> <p>APS.N2.3</p> <p>La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori.</p> <p>Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Sistema delle infrastrutture</p>	<p>AN.C6</p> <p>Previsti percorsi pedociclabili</p> <p>Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente</p> <p>Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia</p> <p>APS.N2.3</p> <p>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.</p>
<p>VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA</p>	<p>AN.C6</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Nel caso di sostanziale completa eliminazione dell'ambito AN.C.6 (b), la richiesta relativa alla part. 2632 pare comunque ammissibile</p> <p>APS.N2.3</p> <p>La richiesta relativa alla part. 2781 pare non ammissibile, fatto salvo quanto segue (vedi anche le schede relative alle proposte 19, 24, 1FT):</p> <p>Considerato che la Scheda d'ambito Triangolone APS.N2.3 Allegata alle Norme PSC al</p>

	<p>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;</p> <p>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.</p>
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.N 2.3a	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										

	<p>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.</p>
Qualità urbana ed ecologico ambientale	<p>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</p> <p>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.</p>
Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali	<p>AN.C6 Da definire in sede di POC</p> <p>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.</p>
Sistema delle infrastrutture	<p>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</p> <p>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.</p>
VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA	<p>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-</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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	Indice	Su mq	Superficie	Indice	Su mq	Superficie	Su mq
		mq			mq			mq	
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		<p>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"</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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.</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>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</p>							

	<p>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.</p>
<p>Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali</p>	<p>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.</p>
<p>Sistema delle infrastrutture</p>	<p>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.</p>
<p>VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA</p>	<p>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</p>

	<p>segue (vedi anche le schede relative alle proposte 2, 24, 1FT):</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
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	<p>La richiesta pare ammissibile solo parzialmente, a condizione di essere valutata congiuntamente alle proposte di cui alle schede n. 2, 19, 1FT:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
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	Indice	Su mq	Superficie	Indice	Su mq	Superficie	Su mq
		mq			mq			mq	
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		<p>AN.C6</p> <p>Consolidare funzionalmente la frazione di Casale San Vito</p> <p>Potenziare la dotazione di servizi</p> <p>Individuare fasce di mitigazione da ferrovia e Vecchia Emilia</p> <p>Integrare il disegno urbano anche accogliendo capacità edificatorie residenziali delocalizzate dal Polo Funzionale</p> <p>20% della Su destinata a ERS</p> <p>APS.N2.3</p> <p>Attuazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 15 LR 20/2000 fra Provincia di Rimini, Comune di Santarcangelo e Comune di Rimini.</p> <p>Realizzazione di "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata"</p>							
Assetti del sistema ambientale e del sistema insediativo		<p>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</p> <p>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.</p>							
Qualità urbana ed ecologico ambientale		<p>AN.C6</p> <p>L'assetto urbanistico complessivo dovrà essere approvato in sede di POC e dovrà essere mantenuto negli eventuali stralci attuativi</p>							

	<p>Previste fasce di rispetto da realizzarsi quali aree boscate</p> <p>Prevista realizzazione area verde centrale attrezzata per la sosta ed il gioco</p> <p>APS.N2.3</p> <p>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.</p>
<p>Quantità delle dotazione territoriali ed ambientali</p>	<p>AN.C6</p> <p>Da definire in sede di POC</p> <p>APS.N2.3</p> <p>La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori.</p> <p>Le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Sistema delle infrastrutture</p>	<p>AN.C6</p> <p>Previsti percorsi pedociclabili</p> <p>Accessibilità dalla via Vecchia Emilia della nuova viabilità interna che contribuirà alla razionalizzazione della rete viaria esistente</p> <p>Previsto collegamento a dorsale reti tecnologiche esistente sulla via Vecchia Emilia</p> <p>APS.N2.3</p> <p>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.</p>
<p>VALUTAZIONE SINTETICA AMMISSIBILITA' RICHIESTA</p>	<p>AN.C6</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>APS.N2.3</p> <p>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):</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
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	<p>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.</p> <p>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.</p>
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

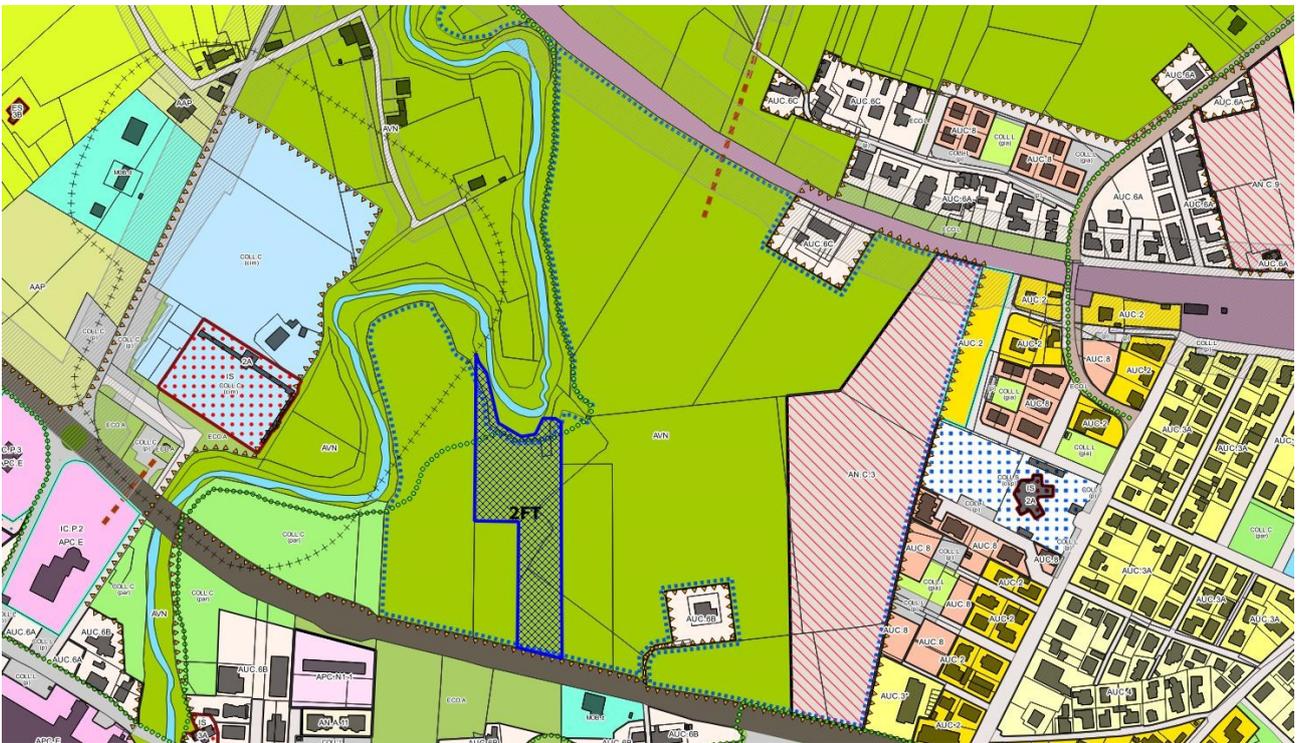
DOMANDA N.		6FT								
Prot. n.		142								
Data		03/01/2018								
RICHIEDENTE		MOLARI GIUSEPPE								
ALTRI INTESTATARI		GRILLI ISOLINA – MOLARI MARIO								
FOGLIO	6	PART.	305 (parte) – 314 - 316							
ALTRE DOMANDE COLLEGATE		Domande n. 5FT, 7FT								
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA		PSC Tavola 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		<p>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.</p> <p>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.</p>								
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

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	Indice	Su mq	Superficie	Indice	Su mq	Superficie	Su mq
		mq			mq			mq	
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		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale.</p>							
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		<p>Dovrà essere garantita la fruibilità delle aree a parco fluviale, compatibilmente con i caratteri della tutela.</p> <p>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.</p>							
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	<p>Le aree di cui si richiede lo stralcio costituiscono una porzione centrale dell'ambito AN.C.3.</p> <p>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.</p>
NOTE	
PROPOSTA DI ESITO	Non accoglibile

SCHEDA 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		Accogliabile							

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 inedito 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 intercusso 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 ineditato 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.

99

L'accoglimento o il parziale accoglimento delle richieste, descritto nelle relative schede ha quindi condotto 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 sono quindi parse accoglibili.

Con la Variante si sono quindi effettuate 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 DOCUMENTO PRELIMINARE

La Giunta Comunale, con Deliberazione n. 52 del 02/04/2019 approva quindi il documento in esito al bando pubblico di cui alla D.G.C. n. 20/2017 per eliminazione dagli strumenti urbanistici delle aree edificabili e i contenuti e finalità della variante specifica al PSC secondo gli indirizzi espressi con D.C.C. n. 67/2018.

Successivamente, con Deliberazione n. 72 del 07/05/2019, la Giunta Comunale approva il “Documento Preliminare della variante specifica al PSC vigente per l’eliminazione di aree di nuova urbanizzazione, comprensivo di documento di Valsat/VAS preliminare” e dà atto che “il Sindaco, secondo quanto disposto dagli artt. 14 e 32 della L.R. 20/2000 e s.m.i., procederà alla convocazione di apposita Conferenza di Pianificazione alla quale parteciperanno gli Enti territoriali e le amministrazioni indicati in tali disposizioni normative per l’esame congiunto del Documento Preliminare, al fine di esprimere valutazioni preliminari in merito agli obiettivi e alle scelte della presente variante, nonché agli effetti significativi sull’ambiente e sul territorio che ne possono derivare”.

2.3 LA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Il Sindaco del Comune di Santarcangelo di Romagna, con nota Prot. n. 13922 del 07/05/2019, ha indetto la Conferenza di Pianificazione, come previsto dall’art. 14 della L.R. n. 20/2000.

La Conferenza di Pianificazione si è articolata in due successive sedute, la prima in data 22 maggio 2019, la seconda in data 11 settembre 2019. La Conferenza è terminata con la seconda seduta, con i contributi e pareri dei seguenti Enti:

1. Agenzia territoriale dell’Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti prot. n. PG.AT/2019/0003367 del 21/05/2019 pervenuto agli atti in data 22/05/2019 al prot. n. 15536;
2. Romagna Acque – Società delle Fonti s.p.a. prot. n. 0004977 del 22/05/2019 pervenuto agli atti in data 22/05/2019 prot. n. 15588;
3. Ente Nazionale per l’Aviazione Civile prot. n. 0060677-P del 27/05/2019 pervenuto agli atti in data 28/05/2019 prot. n. 16202;
4. Romagna Acque – Società delle Fonti s.p.a. prot. n. 0005176 del 28/05/2019 pervenuto agli atti in data 28/05/2019 prot. n. 16218, integrazione del precedente parere;
5. Agenzia del Demanio prot. n. 2019/12151/B03 del 30/07/2019 pervenuto agli atti in data 31/07/2019 prot. n. 23123;
6. Agenzia Regionale per la Prevenzione, l’Ambiente e l’Energia dell’Emilia-Romagna sede di Rimini prot. n. 0129621 del 21/08/2019 pervenuto agli atti in data 21/08/2019 prot. n. 24929;
7. Hera s.p.a. prot. n. 0087213 del 12/09/2019 pervenuto agli atti in data 13/09/2019 prot. n. 26827;
8. Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna, Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica di Rimini prot. n. 0246207/P del 25/09/2019 recepito agli atti in data 25/09/2019 prot. n. 28015;
9. Provincia di Rimini, Decreto n. 77 del 02/10/2019 recepito agli atti in data 04/10/2019 prot. n. 28888.

Nel successivo capitolo 2.4 si procede a richiamare dettagliatamente i contributi pervenuti ed a fornire delucidazioni relative a come si è data loro risposta negli elaborati di variante.

2.4. SPECIFICAZIONI SU CONTRIBUTI PERVENUTI

2.4.1 VALUTAZIONI DELLA PROVINCIA DI RIMINI

Le valutazioni della Provincia di Rimini vengono espresse all'interno della "Sintesi istruttoria" del Servizio Pianificazione, Urbanistica e Governo del territorio della Provincia di Rimini fatta propria con il Decreto n. 77/2019 del Presidente, cui è allegata.

Con la "Sintesi istruttoria" sopra richiamata, la Provincia di Rimini esprime le seguenti valutazioni quale contributo tecnico finalizzato alla predisposizione della Variante al PSC.

URBANISTICA

In merito al Documento Preliminare

SCHEDE DEGLI AMBITI NORMATIVI

1) Parco dell'Uso AN.C.3

Al punto 1 "Quadro Conoscitivo", lettera a) "caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali", della presente scheda, il dato metrico relativo alla Superficie Territoriale (ST) vincolata risulta pari a mq 138.830, dunque inferiore di mq 4.170 al corrispondente dato di PSC vigente, che risulta pari a mq. 143.000. In considerazione del fatto che le aree vincolate della presente scheda corrispondono a quelle ricadenti nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" individuate dalla Tavola B del PTCP e disciplinate dall'art. 5.4 delle Norme di Attuazione del piano provinciale, si chiede di fornire gli opportuni chiarimenti in merito alla difformità rilevata.

2) Triangolone APS.N2.3

In merito alla proposta del Documento Preliminare di ridurre la Superficie Territoriale (ST) complessiva dell'ambito relativo alla presente scheda di circa 133.700 mq (desumibili dalla modifica dei "Dati metrici" di cui al punto 1 "Quadro Conoscitivo", lettera a) "caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali", della scheda stessa), si rileva che, ai fini della sua assentibilità, risulta necessario sottoporre tale scelta alla valutazione del "Comitato di indirizzo - Zona Nord" dell'APEA della Valmarecchia, istituito ai sensi dell'atto di indirizzo per le aree ecologicamente attrezzate approvato dall'Assemblea Legislativa dell'Emilia-Romagna n. 118 del 13/06/2007.

NORME DI PSC IN VARIANTE

3) Art. 5 comma 6bis

La presente disposizione non è conforme all'art. 18-bis della LR 20/2000, poiché contiene la riproduzione delle normative vigenti sovraordinate, in difformità al principio di non duplicazione delle stesse, sancito dal comma 1 dell'articolo citato. In osservanza a tale principio, si chiede, ai sensi del comma 2 dell'art. 18-bis della LR 20/2000, di coordinare le previsioni di competenza delle norme di PSC alle disposizioni dell'art. 28 comma 3 della LR 20/2000, inserendo un richiamo espresso alle prescrizioni di tale comma che trovano diretta applicazione. Nell'ambito di questa rielaborazione risulta altresì necessario coordinare la presente disposizione con quanto stabilito al comma 7 dello stesso art. 5 di PSC, nonché al seguente art. 5 bis introdotto dalla variante.

DIFESA DEL SUOLO

RILEVATO che il Documento Preliminare della Variante al PSC prevede sostanzialmente una riduzione di aree edificabili, si ritiene la Variante al P.S.C. del Comune di Santarcangelo denominata “Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione” così come prospettata dal Documento Preliminare compatibile, relativamente ai rischi geologico-ambientali, con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e che non pregiudichi gli assetti geomorfologici ed idrogeologici presenti.

VALSAT

DATO ATTO che:

- il Comune di Santarcangelo di R. ha aperto la Conferenza di Pianificazione ai sensi in conformità alla LR 20/2000 in data 22/05/2019 e ha svolto la seconda e ultima adunanza in data 11/09/2019; in tale fase sono state espresse le valutazioni dei soggetti competenti in materia ambientale sulla variante anche al fine di definire i contenuti della Valsat che costituisce parte integrante degli elaborati adottati;
- la Valsat preliminare conduce una prima valutazione di coerenza delle politiche e degli interventi di trasformazione che caratterizzano il piano sia rispetto agli obiettivi e alle disposizioni sovraordinate, sia rispetto all’esigenza di valutare preventivamente gli effetti sull’ambiente di determinate scelte;
- dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale in fase di Conferenza di pianificazione si dovrà tener conto nella redazione degli elaborati di piano e dovranno essere opportunamente esaminati nella Valsat;

SI ESPRIMONO le considerazioni di seguito riportate.

1) Si valuta positivamente la decisione di ridurre il dimensionamento residenziale e produttivo del piano, attraverso la riduzione delle aree edificabili di nuova urbanizzazione, con un conseguente minore consumo di suolo, coerentemente con gli obiettivi di sostenibilità definiti a livello sovraordinato.

2) Dovrà essere predisposto il documento di Valsat relativamente alle modifiche introdotte con la variante urbanistica, in quanto ai sensi dell’art. 5 della LR 20/2000 la Valsat costituisce parte integrante del Piano e svolge le funzioni affidate al “Rapporto ambientale” di cui all’art. 13 del Dlgs 152/2006, redatto in base alle informazioni da fornire elencate nell’Allegato VI.”

3) Dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale in sede di Conferenza di Pianificazione si dovrà tener conto nella redazione degli elaborati di piano e dovranno essere opportunamente esaminati nella Valsat.

2.4.1.1 Specificazioni sulle valutazioni della Provincia di Rimini

In relazione alle valutazioni formulate dalla Provincia di Rimini con il Decreto del Presidente Reg. Gen. n. 77 del 02-10-2019, si specifica quanto segue, rispondendo punto per punto a quanto espresso con il documento “Sintesi Istruttoria” allegato sub “A” a detto Decreto, ove necessario:

URBANISTICA

SCHEDE DEGLI AMBITI NORMATIVI

1) Parco dell’Uso AN.C.3

A riguardo della richiesta di chiarimenti della Provincia di Rimini sulle modifiche alla Scheda, si precisa che il perimetro dell’ambito edificabile dell’AN.C3 Parco dell’Uso, nella versione vigente non era coincidente con il margine delle “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” disciplinate dall’art.

5.4 delle Norme del PTCP, bensì con il margine delle “Aree PAN” di cui all’Art. 1.5, comma 4, lettera b) dello stesso PTCP. Anche il dato metrico relativo alla Superficie Territoriale (ST) vincolata faceva riferimento alla parte dell’AN.C3 Parco dell’Uso coincidente con le “Aree PAN”.

Come si potrà evincere dalle successive figure, il perimetro delle “Aree PAN” è leggermente più esteso di quello delle “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua”. Va considerato che le “Aree PAN”, pur costituendo “Aree di collegamento ecologico” di cui all’Art. 7 della LR 6/2005, sono disciplinate dal già citato comma 4, lettera b) dell’Art. 1.5 delle Norme del PTCP, il quale a sua volta rimanda – in attesa delle “direttive regionali in corso di definizione ai sensi dell’Art. 7 della LR 6/2005” – al Regolamento allegato al Quadro Conoscitivo – Sistema ambientale dello stesso PTCP.

Esaminando il dettato normativo di detto “Regolamento di gestione delle zone di tutela naturalistica e ambientale”, si evince che all’Art. 1 “Oggetto del Regolamento”, con il comma 2 non si intende regolamentare le Aree PAN, ma solo – assieme alle “Zone di tutela naturalistica” di cui all’Art. 5.2 delle Norme del PTCP - quella porzione delle “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” di cui all’art. 5.4 delle Norme del PTCP coincidenti con le “Aree PAN”.²

Dalla lettura combinata delle disposizioni della LR 6/2005, delle Norme del PTCP e del Regolamento allegato al Quadro Conoscitivo – Sistema Ambientale dello stesso strumento provinciale, si può quindi comprendere che le porzioni delle “Aree PAN” poste al di fuori delle “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” non sono assoggettate a vincolo, e che le aree costituenti vincolo sono quelle comprese nella perimetrazione delle “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” disciplinate dall’art. 5.4 delle Norme del PTCP.

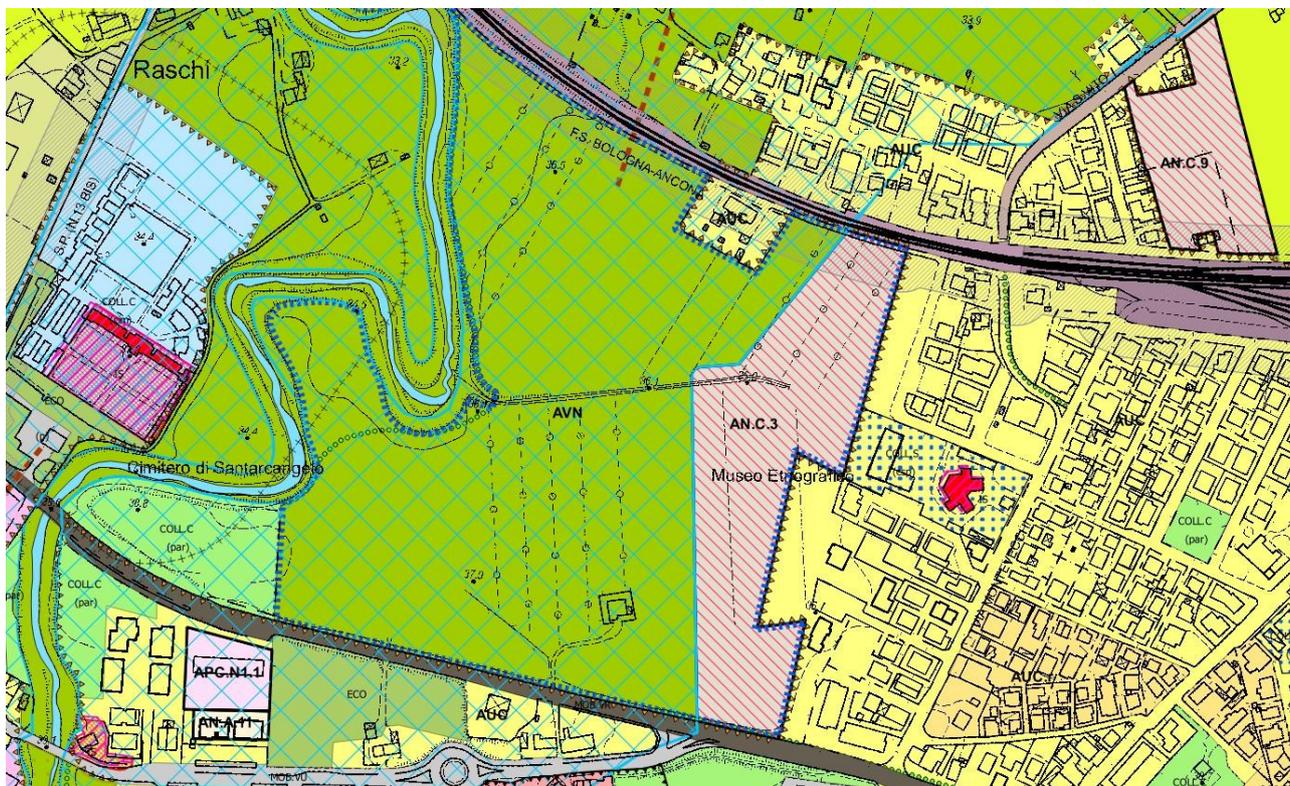


Figura 1: In azzurro il perimetro delle “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” - Art. 5.4 del PTCP

² Il comma 2 dell’art. 1 del Regolamento recita: “Sono soggette alle disposizioni del presente articolo tutte le aree di cui all’art 5.2 del PTCP e tra le aree di cui all’art. 5.4 del PTCP, quelle ricadenti nel perimetro delle aree PAN. Si rinvia per contro la valutazione dell’applicazione del presente Regolamento a tutti i rimanenti ambiti individuati dall’art. 5.4 del PTCP ai singoli Comuni in sede di assunzione del Regolamento stesso.”

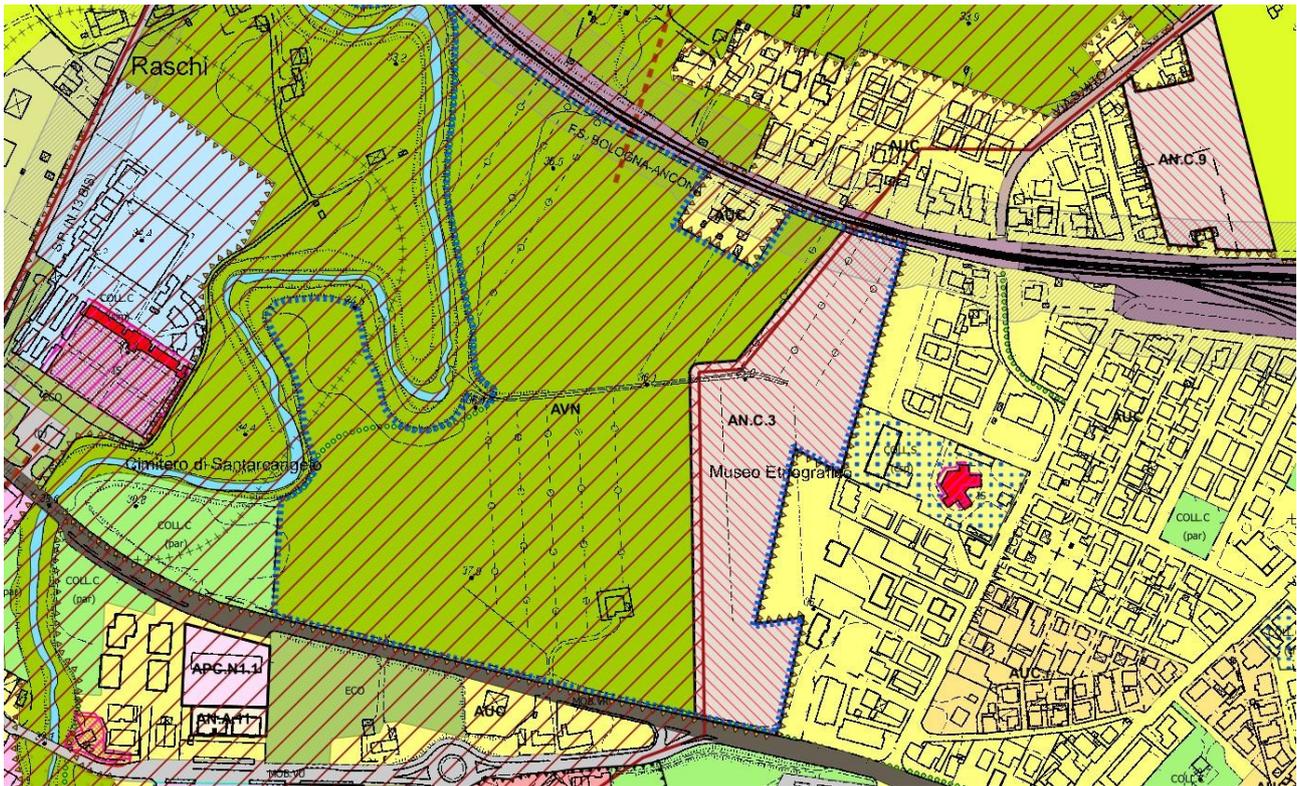


Figura 2: In marrone il perimetro delle "Aree PAN" di cui all'Art. 1.5 del PTCP

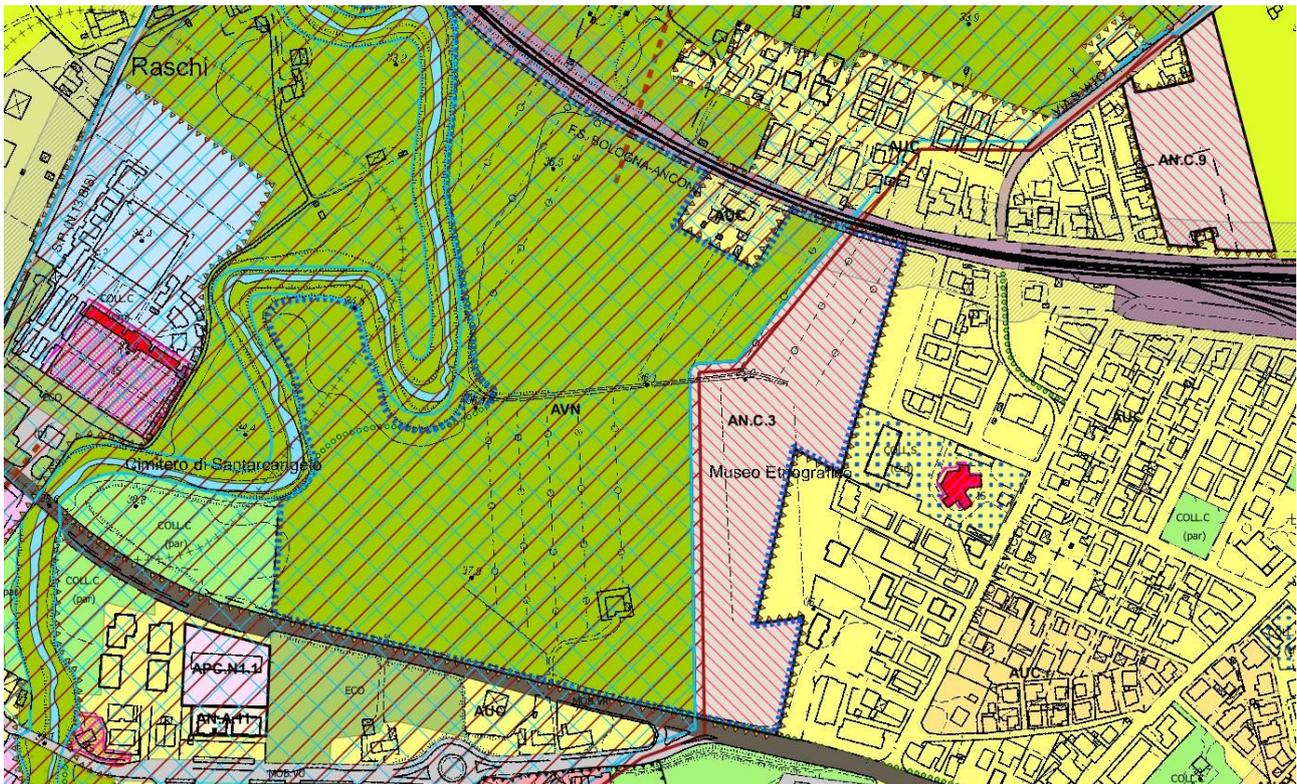


Figura 3: Sovrapposizione fra il perimetro delle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" di cui all'Art. 5.4 del PTCP e il perimetro delle "Aree PAN" di cui all'Art. 1.5 del PTCP

Con la presente variante si procede quindi a confermare la correzione della Superficie territoriale vincolata riportata nella Scheda "Parco dell'Uso AN.C.3", escludendo la porzione non compresa all'interno delle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" di cui all'art. 5.4 delle Norme del PTCP, come già riportato nel conteggio della superficie presente nella Scheda "Parco dell'Uso AN.C.3" del Documento Preliminare esaminato in sede di Conferenza di Pianificazione.

2) Triangolone APS.N2.3

Nella Sintesi Istruttoria allegata al Decreto del Presidente della Provincia si rileva, in relazione alla riduzione della Superficie Territoriale (ST) complessiva dell'ambito prevista, che *“ai fini della sua assentibilità, risulta necessario sottoporre tale scelta alla valutazione del “Comitato di indirizzo - Zona Nord” dell'APEA della Valmarecchia, istituito ai sensi dell'atto di indirizzo per le aree ecologicamente attrezzate approvato dall'Assemblea Legislativa dell'Emilia-Romagna n. 118 del 13/06/2007.”.*

Si conferma che si procederà in tal senso.

NORME DI PSC IN VARIANTE

3) Art. 5 comma 6 bis

All'Art. 5 si è provveduto ad eliminare il comma 6 bis, integrandone il contenuto nel comma 7, e nel successivo Art. 5.bis si è rimandato al citato comma 7.

VALSAT

Elaborazioni necessarie

Per quanto riguarda il punto 1), nella Valsat si è provveduto a dare conto dettagliatamente - in ogni scheda d'ambito o di intervento che dovrà essere aggiornata o predisposta - e valutare gli impatti positivi e/o negativi del nuovo dimensionamento del PSC e del RUE.

Per quanto attiene al punto 2) si specifica che:

Il PSC di Santarcangelo di Romagna, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 21/07/2010 è dotato di una Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale ben strutturata e comprensiva di ogni previsione insediativa effettuata dal PSC sul territorio comunale.

Fra le previsioni insediative già vigenti sono comprese quelle oggetto della presente Variante al PSC, che sono oggi sostanzialmente interessate da interventi di revisione, riduzione o di cancellazione. Con la Valsat della presente Variante si rimanda quindi al Rapporto Ambientale ed alla Valsat del PSC vigente sia per le descrizioni, analisi, comprensioni dei fenomeni e dei fattori di pressione presenti e possibili sul territorio comunale - per fattori endogeni e per la generale condizione dell'ambiente - sia per la comprensione e valutazione dell'effetto delle previsioni insediative e delle trasformazioni indotte dallo strumento di pianificazione. Anche per quanto riguarda la struttura logica, la scelta degli indicatori e le metodologie utilizzate si è ritenuto opportuno rifarsi alla Valsat del piano vigente.

La Valsat della presente Variante, come d'altronde disposto dall'Art. 5 della LR 20/2000, ha quindi ad oggetto le sole prescrizioni della presente variante e le direttive per l'attuazione della stessa, e recepisce gli esiti della valutazione del vigente PSC, utilizzando gli approfondimenti e le analisi già effettuate e le informazioni già raccolte e acquisite, integrandole ove necessario.

Pur rimandando alla Valsat del PSC vigente, nei paragrafi introduttivi della Valsat ed anche nel corpo del Rapporto Ambientale si richiamano, si riutilizzano – opportunamente modificandoli ove necessario - o si trascrivono parti del Rapporto Ambientale/Valsat del PSC vigente, utili o necessarie per la illustrazione e comprensione delle previsioni e delle trasformazioni indotte dalla variante.

Per mezzo di quanto descritto precedentemente, si è provveduto a integrare, come richiesto, la Valsat con le informazioni da fornire elencate nell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006, che si ritrovano - per la descrizione generale del territorio e degli ecosistemi - nella VAS/Valsat del vigente PSC, e nella Valsat della presente Variante per quanto riguarda la descrizione e valutazione delle previsioni della Variante stessa.

Si richiamano di seguito le informazioni da fornire elencate nell'Allegato VI del D.Lgs. 152/2006:

- a) *illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;*
- b) *aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;*
- c) *caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;*
- d) *qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e dalla flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;*
- e) *obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;*
- f) *possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;*
- g) *misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;*
- h) *sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;*
- i) *descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;*
- j) *sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.*

In relazione alla valutazione di cui al punto 3), si rimanda ai singoli contributi formulati dai soggetti competenti in materia ambientale, che si richiamano di seguito.

2.4.2 ARPAE (prot. 24929 del 21-08-2019)

L'ARPAE Servizio Sistemi ambientali – Sede di Rimini esprime le seguenti valutazioni preliminari:

“ I) CAMPI ELETTROMAGNETICI – Relativamente agli impianti elettrici (linee elettriche, cabine di trasformazione, altro) presenti sul territorio ed alle stazioni radio base (SRB) e radio televisive (RTV) autorizzate dai Gestori, si evidenzia che:

a) in fase attuativa dovranno essere valutate le eventuali limitazioni d'uso nelle aree oggetto di intervento secondo i dettami normativi; ciò è fondamentale per verificare in fase progettuale di intervento urbanistico e/o edilizio la compatibilità elettromagnetica delle scelte di pianificazione territoriale.

II) QUALITA' DELL'ARIA – Posto che gli interventi previsti sul territorio devono essere coerenti con il PAIR 2020 (Piano Aria Integrato Regionale) e le relative Norme di Attuazione, si evidenzia che: a) in fase attuativa

le previsioni delle schede d'ambito oggetto di Variante al PSC dovranno essere definite con specifiche valutazioni sull'inquinamento atmosferico attraverso studi e piani di monitoraggio per valutare le criticità derivanti dalle stesse, nonché minimizzarne l'insorgenza o l'aggravio, soprattutto in caso di modifiche alle infrastrutture ed ai servizi (es. modifiche alla rete stradale, variazioni ai flussi di traffico, ampliamento di aree produttive).

III) INQUINAMENTO LUMINOSO: si evidenzia che:

a) ai fini della tutela dall'inquinamento luminoso, la pianificazione dello sviluppo dell'illuminazione dovrà essere conforme alla normativa vigente (L.R.19/2003 e D.G.R. n. 1732 del 12/11/2015).

IV) ACUSTICA

Oltre a richiedere alcuni approfondimenti ed elaborazioni relative al Piano di Classificazione Acustica, non di competenza del sottoscritto, si esprime quanto segue:

..... In via generale, prestando particolare attenzione agli eventuali impatti anche a scala più vasta rispetto ad aree di intervento circoscritte, si osserva che:

- 1) evitare criticità che comportino situazioni peggiorative, promuovendo una positiva correlazione tra le strategie urbanistiche e le classi acustiche assegnate;
- 2) verificare le condizioni necessarie a garantire il rispetto dei limiti acustici vigenti, sia per i ricettori esistenti sia per le future attuazioni;
- 3) in caso di situazioni di potenziale conflitto, valutare ed adottare eventuali mitigazioni a tutela dei ricettori esposti, al fine di garantire il rispetto dei suddetti limiti acustici.”.

2.4.2.1 Elaborazioni effettuate

In ogni scheda d'ambito o di intervento che è stata aggiornata o predisposta in sede di Valsat, si sono valutati preventivamente gli impatti, e ove necessario sono state fornite indicazioni o prescrizioni, individuate mitigazioni da dettagliarsi ed osservarsi in sede di attuazione delle previsioni del PSC e del RUE, relativamente a CAMPI ELETTRICITÀ, QUALITÀ DELL'ARIA, ACUSTICA, nel rispetto ed in attuazione delle disposizioni delle leggi vigenti e degli strumenti di pianificazione sovraordinati o concorrenti, relativamente ad ogni scheda d'ambito o di intervento in cui tali elementi sono pertinenti.

2.4.3 AUSL (prot. 28015 del 25-09-2019)

Nella nota della AUSL della Romagna, Dipartimento di Sanità Pubblica, Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica – Rimini, si esprimono le seguenti osservazioni:

- ❖ si raccomanda il rispetto dei vincoli insistenti sul territorio connessi a:
 - aree di tutela dei pozzi in uso all'acquedotto di cui all'art. 94 D.Lgs. 152/2006;
 - fasce di rispetto cimiteriale (art.338 del T.U.LL.SS. R,D. 1265/1934 e ss.mm.ii., art. 4 L.R. 19/2004);
 - fasce di rispetto delle linee elettriche ad altissima, alta e media tensione nonché quelle derivanti dalle stazioni radio base telefoniche.

2.4.3.1 Elaborazioni effettuate

Dopo avere verificato quali dei vincoli insistenti sul territorio richiamati nella nota AUSL abbiano incidenza o interferenza con le previsioni in variante, le schede d'ambito o di intervento relative sono state aggiornate o predisposte, e la Valsat ne ha valutato gli impatti, ed ove necessario ha fornito indicazioni o prescrizioni da dettagliarsi ed osservarsi in sede di attuazione delle previsioni del PSC e del RUE.

Si è riportata la presenza dei vincoli segnalati nel capitolo della Valsat "verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", dando atto analiticamente che le previsioni della variante sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

2.4.4 ATERSIR (prot.15536 del 22-05-2019)

Il contributo istruttorio di ATERSIR - AGENZIA TERRITORIALE DELL'EMILIA-ROMAGNA PER I SERVIZI IDRICI E RIFIUTI in primo luogo richiama le circolari trasmesse dalla stessa con note PG.AT/2016/0005777 del 14/09/2016, PG.AT/2017/0001564 del 10/03/2017 e PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018, che riportano le indicazioni sulla predisposizione del documento di VALSAT in merito alle tematiche del Servizio Idrico Integrato, al fine dell'espressione del parere di ATERSIR sugli strumenti urbanistici.

La nota specifica poi che, quale supporto per l'elaborazione del documento di VALSAT e degli elaborati di piano:

- Ai sensi della D.G.R. 201/2016, ATERSIR e il Gestore del SII (HERA) sono individuati quali soggetti competenti in materia ambientale nell'ambito della procedura VALSAT qualora il piano – come nel caso in questione - disciplini ambiti di nuovo insediamento, o interventi di riqualificazione o sostituzione urbana riguardanti nuovi agglomerati o modifiche degli esistenti.
- Il documento che valuterà ATERSIR è la VALSAT, che dovrà presentare una specifica verifica di conformità agli indirizzi stabiliti dalla DGR 201/2016, ed in particolare dovrà prevedere i contenuti indicati nella ns nota PG.AT/2016/0005777 del 14/09/2016.
- Il percorso di formazione della VALSAT dovrà essere condiviso dall'Ente procedente con il Gestore del SII (HERA) e con il Gestore-Fornitore di acqua all'ingrosso operante sul territorio (HERA e Romagna Acqua – Società delle Fonti) al fine di determinare criticità ed eventuali nuove infrastrutture, ovvero interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti, da inserire eventualmente nella programmazione d'ambito del SII.

Si richiama poi che *“Dovrà essere evidenziata, anche graficamente, la proposta di eventuali modifiche agli agglomerati esistenti e/o la previsione di nuovi agglomerati.”*.

2.4.4.1 Elaborazioni effettuate

Si sono esaminate le elaborazioni di HERA e valutare eventuali criticità individuate, i possibili tracciati di eventuali nuove infrastrutture e/o interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti relative ad ognuno degli ambiti o interventi previsti dalla variante al PSC ed al RUE interessati da tali necessità infrastrutturali, e si sono integrate o predisposte le relative schede d'ambito o di intervento, valutando gli impatti e richiamando eventuali indicazioni o prescrizioni da dettagliarsi ed osservarsi in sede di attuazione delle previsioni del PSC e del RUE (Vedi anche successivo punto 2.4.5.1).

2.4.5 HERA (prot. 26827 del 13-09-2019)

Il parere di HERA S.p.A. rimanda, per la necessità o meno di prevedere interventi di potenziamento sui sistemi gestiti del Servizio Idrico Integrato che si renderanno necessari per poter garantire adeguati livelli di servizio relativi alle previsioni della variante, ad una relazione tecnica allegata, la quale a sua volta rimanda ad un precedente parere relativo al POC 1 (prot. 27246/2017).

Vi è da specificare che la “Relazione tecnica” allegata al parere di cui sopra riguarda la totalità delle previsioni del PSC, e non solo le previsioni della variante al PSC, mentre non riguarda le modifiche al RUE (che pure sono espressamente richiamate e descritte nel “Documento preliminare” e nella “Valsat

preliminare” messe all’attenzione degli enti partecipanti alla Conferenza di pianificazione), e che la medesima “Relazione tecnica” in alcuni casi rimanda, come già detto, al precedente parere relativo al POC 1 ed ai rilievi e prescrizioni tecniche espressi in tale parere.

2.4.5.1 Elaborazioni effettuate

Si sono esaminate le elaborazioni di HERA e valutare eventuali criticità individuate, i possibili tracciati di eventuali nuove infrastrutture e/o interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti relative ad ognuno degli ambiti o interventi previsti dalla variante al PSC ed al RUE interessati da tali necessità infrastrutturali, e si sono integrate o predisposte le relative schede d’ambito o di intervento, valutando gli impatti e richiamando eventuali indicazioni o prescrizioni da dettagliarsi ed osservarsi in sede di attuazione delle previsioni del PSC e del RUE (Vedi anche successivo punto 2.4.4.1).

2.4.6 ROMAGNA ACQUE Società delle fonti (prot.15588 del 22-05-2019 ed integrazione prot.16218 del 28-05-2019)

La nota prot.15588 del 22-05-2019 di Romagna acqua segnala alcune problematiche di interferenza con il tracciato dell’Acquedotto di Romagna.

- 1) AN.C1 Contea: si rammenta che lungo l’asse dell’Acquedotto di Romagna è istituita una fascia di inedificabilità assoluta larga 7,00 m, da mantenere a verde non alberato e si richiamano alcune prescrizioni relative al tratto di condotta intersecato dalla nuova strada di gronda;
- 2) Modifica AUC a margine ex Buzzi: si sottolinea la presenza di un tratto di condotta con fascia di inedificabilità di 7,00 m e la necessità di prevedere accessibilità e tutela di tale fascia.

La nota prot.16218 del 28-05-2019 sottolinea che le previsioni di trasformazione urbanistica dovranno essere valutate, nel rispetto delle indicazioni fornite da ATERSIR, anche in merito alle necessità di fornitura di acqua e di adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico della zona servita.

2.4.6.1 Elaborazioni effettuate

Sono stati verificati i tracciati delle condotte dell’Acquedotto della Romagna e valutate le effettive interferenze per le previsioni segnalate, prevedendo eventuali prescrizioni e/o mitigazioni necessarie.

E’ stata riportare la presenza dei tracciati dell’Acquedotto di Romagna nel capitolo della Valsat "verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", dando atto analiticamente che le previsioni della variante sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

Per quanto riguarda l’adeguatezza delle reti acquedottistiche in quanto a approvvigionamento e distribuzione, si rimanda a quanto già detto nei precedenti punti 2.4.4.1 e 2.4.5.1.

2.4.7 SNAM (prot.14528 del 14-5-2019)

La nota segnala la presenza di condotte Snam Rete Gas sul territorio comunale relativamente alle quali sono stabilite fasce di rispetto e norme e condizioni che regolano la coesistenza dei metanodotti con i nuclei abitati, i fabbricati, le fognature, le canalizzazioni ed altre infrastrutture.

2.4.7.1 Elaborazioni effettuate

E' stata riportata la presenza della Snam Rete Gas nel capitolo della Valsat "verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni".

2.4.8 ENAC – Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (prot. 16202 del 28-05-2019)

Si richiama l'art. 707, comma 1 del Codice della Navigazione in relazione agli interventi da realizzare nell'ambito di tali aree.

2.4.8.1 Elaborazioni effettuate

E' stata riportata la presenza di tali aree nel capitolo della Valsat "verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni".

2.4.9 ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ DELLA ROMAGNA (contributo verbale nel corso della 1° seduta della Conferenza di Pianificazione - 22 maggio 2019)

Il rappresentante dell'Ente interviene per richiedere la relazione di incidenza ambientale e l'eventuale vicinanza delle aree oggetto di variante alle aree SIC/Aree Natura 2000.

2.4.9.1 Elaborazioni effettuate

Si è redatto, in sede di Valsat, un apposito capitolo nel quale si è dato atto della non incidenza delle previsioni della variante sulle aree SIC/Aree Natura 2000 in ragione della distanza intercorrente e quindi della mancanza di necessità della Valutazione di Incidenza.

2.5 ADOZIONE E SUCCESSIVA PUBBLICAZIONE – OSSERVAZIONI – RISERVE PROVINCIALI

La variante specifica al PSC è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 76 del 18/12/2019.

Della adozione è stata data notizia con pubblicazione sul BURTER n. 4 dell'8 gennaio 2020.

La Variante è stata trasmessa alla Giunta Provinciale di Rimini ai sensi dell'Art. 32, comma 4 della LR 20/2000 e, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, è stata depositata per 60 giorni, a decorrere dal 08/01/2020 presso la Segreteria Comunale ed il Servizio Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale del Comune di Santarcangelo di Romagna, Piazza Ganganelli n. 1 alla libera consultazione.

Entro il 09/03/2020, gli organismi pubblici, le associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela degli interessi diffusi ed i singoli cittadini, hanno potuto presentare osservazioni e proposte sui contenuti della variante e sulla VAL.S.A.T./VAS, ai fini della loro valutazione prima dell'approvazione della variante.

2.5.1 OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione, al protocollo generale del Comune sono pervenute 56 osservazioni nel termine e 2 osservazioni fuori termine. L'Amministrazione Comunale le ha valutate, accogliendone 18, accogliendone parzialmente 14 e respingendone 26.

In apposito allegato alla presente relazione è contenuto il protocollo speciale delle osservazioni, nel quale è stata compilata per ognuna una scheda contenente oltre agli estremi di protocollo e del proponente, la frazione interessata, l'indirizzo, l'identificazione catastale delle aree interessate, la tavola di PSC e l'ambito urbanistico interessati, la richiesta e sue motivazioni, il parere dell'Amministrazione Comunale a riguardo e sue motivazioni.

Nella seguente tabella è invece contenuto il riepilogo sintetico delle osservazioni e la motivazione della decisione assunta. Come si potrà evincere dalla tabella, fra le classificazioni delle osservazioni pervenute sono presenti le diciture 'pertinente', 'non pertinente', 'non pertinente accolta'.

A prescindere da tale classificazione, utilizzata al solo scopo di diversificare le richieste pervenute, per determinare l'accoglimento delle osservazioni presentate da privati, sono state prese a riferimento alcune sentenze di Consiglio di Stato che consentono di annoverare il loro accoglimento nella categoria delle modifiche "concordate" e/o "facoltative", cioè quelle " *concordate, ossia conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano e accettate dal comune; facoltative, in quanto consistenti in innovazioni non sostanziali, tali cioè da non mutare le caratteristiche essenziali del piano ed i suoi criteri di impostazione*" (Cons. St., Sez. IV, 14 gennaio 2003, n. 1197).

Nel caso specifico si ritiene che per i casi in questione, conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate dal Comune, l'accoglimento – secondo giurisprudenza consolidata – sia ammissibile in quanto costituiscono " *modifiche di strumenti adottati a seguito della presentazione di osservazioni, senza bisogno di procedere alla nuova pubblicazione del progetto, purché le modifiche apportate non comportino sostanziali innovazioni o deviazione dei criteri connotanti il piano adottato. Diversamente, ove tali limiti vengano superati, la delibera di approvazione, come una nuova adozione, richiede una ulteriore pubblicazione*" (Cons. St., Sez. IV, 13 luglio 2010, n. 4546). Casi in cui " *l'esame comparativo del piano adottato e di quello approvato possono portare ad escludere la necessità della ripubblicazione qualora siano rimaste 'manifestamente inalterate non solo tutte le scelte di fondo operate in sede di adozione, ma anche quelle relative alla destinazione generale dei suoli ed al rapporto quantitativo fra le varie zone individuate dal piano'*" (Cons. St. n. 4546/2010). O ancora che " *in omaggio al principio di*

non aggravamento procedimentale tale da non escludere che possano essere apportate anche modifiche formali o di dettaglio, non può ritenersi che anche queste ultime debbano sempre e comunque comportare un "ritorno" degli atti in Consiglio (dovendo al riguardo riconoscersi all'Amministrazione comunale un ragionevole margine di discrezionalità valutativa)" (Cons. St. n. 4546/2010).

Si ritiene che le osservazioni accolte n. 1, 4, 13, 16, 20, 28, 33, 38, 44, 46, 50, 51, 52, 55, 56, rientrino senz'altro in tali casistiche e che le motivazioni del loro accoglimento siano altresì supportate negli indirizzi e motivazioni posti a base della presente variante, contenuti negli atti istruttori e negli atti amministrativi preliminari alla sua adozione, che sono stati già richiamati e sintetizzati nel precedente Capitolo 1 della presente relazione, al quale si rimanda.

Si fa altresì presente che le osservazioni ulteriori non contenute nella precedente elencazione riguardano direttamente previsioni già oggetto di variante in sede di adozione (Delibera C.C. n. 76 del 18/12/2019).

Sempre per quanto riguarda tali modifiche limitate, è opportuno rammentare le disposizioni riguardanti la procedura di Valsat di cui all'Art. 5, comma 5 della LR 20/2000: *"Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre: b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti"*

2.5.2 RISERVE DELLA PROVINCIA DI RIMINI ALLA VARIANTE AL PSC ADOTTATA

Il Presidente della provincia di Rimini, ai sensi del comma 7 dell'Art. 32 della LR 20/2000 ha espresso le riserve alla Variante al PSC adottata con Decreto n. 41 del 13/07/2020, richiedendo al Comune di Santarcangelo di Romagna di adeguarsi alle riserve ovvero di esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate, e di procedere agli adempimenti successivi, e invitando contestualmente l'Amministrazione Comunale a predisporre una stesura organica degli elaborati costitutivi del PSC controdedotto, che evidenzi le modifiche introdotte in accoglimento delle riserve formulate e delle osservazioni avanzate dalle Amministrazioni pubbliche e dai soggetti privati di cui al comma 6 dell'articolo 32 della L.R. n. 20/2000.

Di seguito le riserve provinciali contenute nella Sintesi istruttoria allegata sub "A" al Decreto 41/2020.

ASPETTI URBANISTICI

SCHEDE DEGLI AMBITI NORMATIVI

1) Triangolone APS.N2.3

Al capitolo "2.4.1.1 Specificazioni sulle valutazioni della Provincia di Rimini" della Relazione illustrativa si fornisce un riscontro a quanto rilevato al punto 2) delle valutazioni contenute nella Sintesi istruttoria allegata sub "A" al Decreto del Presidente n. 77 del 02.10.2019, che si intende qui integralmente richiamato, confermando che si procederà in tal senso. Si chiede pertanto di provvedere in merito, sottoponendo la scelta di ridurre la Superficie Territoriale (ST) complessiva dell'ambito in oggetto, ai fini della sua assentibilità, alla valutazione del "Comitato di indirizzo - Zona Nord" dell'APEA della Valmarecchia, istituito ai sensi dell'atto di indirizzo per le aree ecologicamente attrezzate approvato dall'Assemblea Legislativa dell'Emilia-Romagna n. 118 del 13.06.2007.

ASPETTI GEOLOGICO-AMBIENTALI

Si ritiene la Variante Specifica al P.S.C. compatibile, relativamente ai rischi geologico-ambientali, con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e che non pregiudichi gli assetti geomorfologici ed idrogeologici presenti.

Si esprime altresì parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni della Variante Specifica al P.S.C con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

In relazione a tali riserve, si specifica che in data 2/10/2020 il “Comitato di indirizzo - Zona Nord” dell’APEA della Valmarecchia, riunito presso la Provincia di Rimini, ha espresso parere favorevole alla scelta di ridurre la Superficie Territoriale (ST) dell’ambito Triangolone APS.n2.3 contenuta nella variante al PSC.

2.5.3 PARERI DI ENTI

La variante adottata è stata inviata agli Enti che svolgono compiti di governo del territorio con nota prot. n. 358 del 08/01/2020. Sono pervenuti i seguenti pareri:

- Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo. Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, parere in ordine alla Valsat recepito al prot. comunale n. 7203 del 16/03/2020; il parere è complessivamente favorevole con la raccomandazione di porre attenzione in attuazione della variante alla definizione del margine urbano con particolare attenzione per AN.C.3 (parco dell’Uso), AN.C.7 (San Michele), AN.C.9, AN.C.10 (Canonica, dove si dovrà avere attenzione, nella definizione dei volumi edificati, a non alterare il carattere rurale dell’insediamento), mentre si ritiene condivisibile la variante in riferimento alla competenza archeologica.
- Unione di Comune Valmarecchia, parere in merito al deposito della variante e della procedura di Valsat, recepito al prot. comunale n. 726 del 18/03/2020; il parere si conclude con la considerazione che “per le previsioni urbanistiche in oggetto non si ravvisano osservazioni o impatti di particolare rilevanza, tali da incidere in maniera significativa sull’assetto territoriale e sulle componenti ambientali dell’area in oggetto”.
- ARPAE Provincia di Rimini, parere ai sensi dell’art. 19 lett. h L.R. 19/1982 e s.m.i., ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., comprensivo delle valutazioni di competenza ai fini della Valsat, ai sensi della L.R. 20/2000 e L.R. 24/2017 e s.m.i., recepito al prot. comunale n. 10368 del 06/05/2020; con il parere si esprimono alcune osservazioni/prescrizioni che riguardano la fase attuativa, nella quale si chiede che siano alcuni elementi di compatibilità ambientale in relazione alle nuove opere interessate dalla variante territoriale-urbanistica che attengono a: funzioni e usi promiscui; valutazione del clima acustico in sede di progetto; verifica della presenza di linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base, in relazione alle quali si rammentano le norme ed i limiti da rispettare.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE SPECIFICA AL PSC ADOTTATA CON DEL.C.C. 76/2019											
N. Registro	Prot.	Data	Cognome	Nome	Accolta	Parz. Accolta	Respinta	Pertinente	Non pertinente	Non pertinente accolta	MOTIVAZIONI
1	994	14/01/2020	REVIZDHE	VASILLAQ	1			1	1	1	Area nelle immediate vicinanze T.U. già urbanizzata ed edificata. Ricucitura urbana
2	1466	17/01/2020	PESARESI	FABRIZIO			1		1		Non accoglibile in quanto comporterebbe una riduzione significativa di attrezzature per dotazioni territoriali nella frazione
3	2694	31/01/2020	ABBONDANZA	MARTINA	1			1			Accolta in quanto area compresa nell'ambito AN.C2, con accesso diretto alla strada, facilmente urbanizzabile
4	2695	43861	MEARINI	LUCA	1			1	1	1	Lotto attualmente di difficile urbanizzazione per accesso e tracciati sottoservizi. L'allargamento del lotto fino a Via Canonica vecchia su aree di proprietà consentirà di realizzarne l'accesso diretto dalla strada.
5	3135	43866	BOLOGNESI	VITTORIO			1		1		Lotto interessato dalla tutela di cui all'Art. 5.4 del PTCP, che non consente l'urbanizzazione.
6	3489	43871	ROSSI	DANIELE			1		1		Non assentibile in quanto area costituente parte interna di Ambito APS.N2.3 Triangolo zona produttiva
7	3560	43871	BOLOGNESI	VITTORIO	1			1			Accolta in quanto area compresa nell'ambito AN.C2. con possibilità di accesso diretto alla viabilità esistente tramite servitù di passaggio già trascritta. disciplina da regolamentare con RUE
8	3893	12/02/2020	RASCHI	LINO	1			1			Modifica a parità di superfici per l'ambito ANC.1 già oggetto di variante, senza riduzione delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi.
9	4391	12/02/2020	CANGINI	GIORDANO		1		1			Accolta porzione compresa in AN.C.2, adiacente ad AUC, ambito accessibile e già servito da sottoservizi e con accesso alla viabilità esistente
10	4805	19/02/2020	MAZZOTTI	GIUSEPPE	1			1			Ambito già modificato come richiesto in sede di adozione variante
11	4809	19/02/2020	FABBRI	GILBERTO			1		1		In contrasto con Art. A-16 LR 20/2000
12	5086	43882	ROSTI	MARINO	1			1			Da Ambito AN.C.6 ora AAP ad AUC per allargare il lotto di proprietà già AUC per consentirne l'edificazione a parità di superficie edificabile del lotto già in AUC
13	5275	24/02/2020	FABBRI	GABRIELLA		1			1	1	Modifica perimetro T.U. finalizzata anche alla realizzazione di aree per dotazioni territoriali destinate a parcheggio pubblico, con specifica normativa attuativa da definire nel RUE tramite IC.
14	5390	25/02/2020	SUE	COMUNE	1			1			Modifiche ad elaborati PSC per adeguamento pianificazione sovraordinata, correzioni errori materiali, adeguamento a norme di legge, dettaglio di specifiche funzioni in Schede di ambiti a parità di superfici.
15	5594	43887	SACCHINI	GLORIANA			1		1		Non accoglibile in quanto l'area non è collegata ad alcuna cessione e realizzazione di aree da destinare a dotazioni territoriali
16	5595	26/02/2020	SACCHINI	GERARDO	1				1	1	Accoglibile per annessione di frustolo di terreno ad ambito già destinato ad AUC per conformità lotto e adiacenza T.U. Ricucitura urbana
17	5723	43888	PRUCCOLI	LAURA			1		1		Difficile realizzazione viabilità interna di servizio al comparto
18	5821	28/02/2020	BOLOGNESI	VITTORIO			1		1		Porzione ANC.9 con problemi viabilità
19	6077	03/03/2020	BENVENUTI	MAURO			1		1		Modifiche rilevanti alla individuazione di insediamento storico sono da demandare a specifica indagine storica
20	6227	04/03/2020	MAGGIOLI	MANLIO		1			1	1	Parzialmente accolta per inserimento di funzione b.23. Specifica normativa
21	6259	43894	CANDUCCI	GRAZIELLA	1			1			Area posta a margine dell'ambito APS.n2.3 di medesima proprietà di aree già destinate ad AVP in sede di adozione, il cui stralcio non incide sull'attuazione dell'ambito
22	6260	04/03/2020	BOLOGNESI	VITTORIO			1		1		Necessarie verifiche da effettuare sulle superfici. Scheda AN.C.8 eventualmente correggibile in futuro
23	6262	04/03/2020	BONVENTO	MASSIMO			1		1		In contrasto con le norme di tutela di cui agli Artt. 9.1, 9.2, 9.3 del PTCP nei pressi dell'ambito APC.R5 lontano dal perimetro del t.u.
24	6528	06/03/2020	GRECO	STEFANO			1		1		Necessario parere AUSL/ARPAE ai sensi dell'Art. 338 c omma 5 R.D. 1265/1934 (perimetro fascia rispetto cimiteriale)
25	6529	06/03/2020	RINALDI	MARIA			1	1			Non assentibile in quanto area costituente porzione centrale APSN.2.3
26	6530	43896	BENEDETTINI	ALVARO			1		1		In contrasto con le norme di tutela di cui all'art. 5.4 PTCP
27	6532	08/03/2020	DOLCI	EZIO			1		1		In contrasto con l' Art. A-16 LR 20/2000
28	6534	06/03/2020	DRUDI	ALESSANDRO	1				1	1	Accoglibile in quanto annessione di area di pertinenza già edificata al lotto già ricompreso in ambito AUC all'interno del T.U. Ricucitura urbana.

29	6535	06/03/2020	BERARDI	GIUSEPPE			1		1		In contrasto con l'Art. A-16 LR 20/2000
30	6537	06/03/2020	BERARDI	GIUSEPPE			1		1		Previsione di interesse pubblico, che per impatto e complessità, non è ora accoglibile per motivi procedurali
31	6540	06/03/2020	CORSINI	PIERINO			1		1		In contrasto con l'Art. A-16 LR 20/2000
32	6565	07/03/2020	FABBRI	LAURA			1	1			Non assentibile in quanto area costituente porzione centrale dell'ambito APSN.2.3
33	6625	09/03/2020	BENVENUTI	MAURO	1				1	1	Modifiche utili a precisare che si tratta di area destinata a dotazioni di realizzazione da parte di privato
34	6626	09/03/2020	GRASSI	LUCIANO			1		1		Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Definire la più corretta disciplina attuativa da regolamentare come IC nel RUE
35	6627	09/03/2020	GRASSI	LUCIANO			1		1		Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Definire la più corretta disciplina attuativa da regolamentare come IC nel RUE
36	6628	09/03/2020	GRASSI	GIUSEPPINA			1		1		Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Definire la più corretta disciplina attuativa da regolamentare come IC nel RUE
37	6629	09/03/2020	LUCARINI	LINA			1		1		Area già oggetto di modifiche con variante adottata, accolta con ridefinizione non sostanziale del perimetro ambiti. Definire la più corretta disciplina attuativa da regolamentare come IC nel RUE
38	6638	09/03/2020	FABBRI	DONATELLA			1		1	1	Parzialmente accolta per adeguamento disposizioni art. 8 L.R. 15/2013 che consentono di intervenire sui fabbricati esistenti con la ristrutturazione edilizia
39	6651	43899	PESARESI	ULISSE			1		1		Area di dimensioni e complessità e con ricadute tali da non poter essere considerata in accoglimento osservazione
40	6652	09/03/2020	FEDELI	DAVIDE			1		1		Impossibile perimetrare quale T.U.
41	6661	43899	PAGANELLI	GUERRINO			1		1		Area di dimensioni e complessità e con ricadute tali da non poter essere considerata in accoglimento. Si conferma IC già previsto in adozione
42	6662	09/03/2020	PAGANELLI	GUERRINO			1		1		in contrasto con la norma vigente dell' Abitato da consolidare, che non consente l' intervento richiesto
43	6663	09/03/2020	MONDAINI	SERGIO			1		1		Impossibile perimetrare quale T.U. per aree ricomprese in posizione centrale ambito AN.C.2
44	6701	43900	BRIGLIADORI	MIRCO	1				1	1	Porzione di area da anettere al lotto già all'interno del TU in AUC e MOB, finalizzato all'ampliamento della corte pertinenziale senza capacità edificatoria aggiuntiva, la cui disciplina attuativa è da regolamentare nel RUE
45	6704	43900	FERRI	MAURIZIO			1		1		Non assentibile perché edificio presente in censimento edifici di interesse storico Tav. C.1 del PTCP
46	6707	43900	ZAMMARCHI	ANTONELLA	1				1	1	Area libero ma ricompresa tra ambito AUC, all'interno del T.U. da un lato e lotto edificato seppure in zona rurale, dall'altro. Ricucitura urbana
47	6711	10/03/2020	BALZANI	MANUEL			1				Il progetto della nuova viabilità non è definitivamente approvato dalla Provincia di FC. Il vincolo di PSC non è più efficace per decadenza quinquennale. Si mantiene il "Corridoio infrastrutturale" prescritto dall'art. 11,9 PTCP
48	6713	10/03/2020	CASTELLANI	BRUNO			1				Non accoglibile in quanto porzione centrale dell'ambito APSN.2.3
49	6714	43900	FABBRI	VITTORIO			1		1		Ampliamento del T.U. non assentibile, in contrasto con LR 20/2000
50	6738	10/03/2020	RAGGINI	ROBERTO	1					1	L'osservazione riguarda le disposizioni normative dell' Art. 36 comma 6 LR24/2017. Con l'accoglimento si consente al RUE - che già contiene disposizioni in merito - di attuare più compiutamente la normativa regionale.
51	6739	10/03/2020	SAVINI	PAOLA			1		1	1	Parzialmente accolta per la sola part.catastale 206, con classificazione in ambito AUC di porzione in ambito AVN già edificato ad usi urbani.
52	6740	10/03/2020	VORABBI	GRAZIANO			1		1	1	Accolta per inserimento funzioni b.11, b.12, b.13, b.19 richieste
53	6742	10/03/2020	DETTI	ANDREA			1		1		In contrasto con Artt. 9.1, 9.2, 9.3 PTCP
54	8556	07/04/2020	RAGGINI	ROBERTO	1				1		Modifiche all' Art. 30 Norme PSC assentibili per adeguamento pianificazione sovraordinata PTCP
55	12087	29/05/2020	RINALDI	FRANCA	1				1	1	Accoglibile in quanto annessione di area di pertinenza già edificata a lotto già ricompreso in ambito AUC all'interno del T.U. Ricucitura urbana.
56	12185	03/06/2020	SAPIGNOLI	SAURO	1				1	1	Accoglibile in quanto ampliamento limitato dell' ambito APC.E per realizzazione parcheggio di pertinenza.
1FT	15248	03/07/2020	BRASCHI	SERGIO			1		1		Accolta in quanto area parte dell'ambito AN.C2,collegato direttamente alla viabilità e rete sottoservizi esistente. Da regolamentare con IC nel RUE con previsione di aree per dotazioni pubbliche
2 FT	15254	03/07/2020	BRASCHI	BRUNO			1		1		Accolta in quanto area parte dell'ambito AN.C2,collegato direttamente alla viabilità e rete sottoservizi esistente. Da regolamentare con IC nel RUE con previsione di aree per dotazioni pubbliche
					Accolta	Parz. Accolta	Respinta	Pertinente	Non pertinente	Non P. accoglibile	
					18	14	26	21	36	15	

2.6 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PSC

Gli elaborati della variante specifica al PSC, che contenevano in sede di adozione la risposta dell'Amministrazione Comunale alle richieste dei proprietari delle aree interessate alla "Eliminazione dagli strumenti urbanistici di aree edificabili di nuova urbanizzazione", ed ai contributi ed osservazioni degli Enti partecipanti alla Conferenza di Pianificazione, e contengono nella presente versione approntata per le controdeduzioni alle riserve della Provincia di Rimini ed alle osservazioni e la conseguente approvazione, sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- 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;
- Valsat;
- Sintesi non tecnica Valsat.

La variante comprende anche alcuni elaborati redatti unicamente a scopo esplicativo, quelli cartografici al fine di indicare la localizzazione cartografica delle modifiche apportate alle previsioni insediative, quelli testuali/normativi al fine di confrontare il testo vigente con quello in variante. Tali elaborati esplicativi sono i seguenti.

- Norme di attuazione – Evidenziate modifiche;
- Allegato alle Norme di attuazione: schede degli ambiti di trasformazione – Evidenziate modifiche;
- Tavola 1A-bis: Ambiti e trasformazioni territoriali: Aree oggetto di Variante - scala 1:5000;
- Tavola 1B-bis: Ambiti e trasformazioni territoriali: Aree oggetto di Variante - scala 1:5000;
- Tavola 1C-bis: Ambiti e trasformazioni territoriali: Aree oggetto di Variante - scala 1:5000.

2.7 IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

La variante 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 perimetrare 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 -
	St	Ut Priv	Su Priv	Su Pubbl	Su Totale	St	Ut Priv	Su Priv	Sf (AUC6B)	Uf (su Sf)	Su	Su Pubbl	Su Totale	
Funzioni Residenziali														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 -	
	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	
Funzioni Residenziali e commerciali																		
AN.C.2 PIADINA	119.500	0,101	12070	3862	7958	20028	111.689	0,101	11281	3610	7958				19239	-252	-536	
AUC 2												7811	0,35	2734	2734	2734		
Totali Residenza				3862						3610				2734	6344	2481		

Previsione PSC o RUE	Vigente										Variante 2019										Differenza + o -
	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	
Funzioni Residenziali, Terziarie, Direzionali																					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 -
	St	Ut	Su	St	Ut	Su	Su Totale	
Funzioni Residenziali								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 -	
	St	Ut Priv	Su Priv	Ut Pubbl	Su Pubbl	Su Totale	St (POC1)+(AUC; IC)	Ut	Su	Sf (AUC7B)	Uf (su Sf)	Su		Su
Funzioni Residenziali														
AN.C.4 SAN MARTINO (POC 1)	90.300	0,083	7494,9		2400	9920	7.422	0,083	616,0	0	0	0	-9304,0	
IC 53 (AUC 7B + COLL+ STRADA)							4127	0,2	825,4	1898	0,43	825,4		
IC 54 (AUC 7B + COLL+ STRADA)							7365	0,2	1473	4252	0,35	1473		
IC 55 (AUC 7B + COLL+STRADA)							2340	0,2	468	1280	0,37	468		
IC 56 (AUC 7B + COLL+STRADA)							3214	0,2	642,8	2120	0,30	642,8		
AUC + STRADA							595	0,2	119	450	0,26	119		
Totali						9920	25.063		616,0			3528,2	-5775,8	

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

Previsione PSC o RUE	Vigente							Variante 2019				Differenza + o -	
	St	Ut Priv	Su Priv	St Pubbl	Ut Pubbl	Su Pubbl	Su Totale	St	Su Priv	Su Pubbl	Su Totale		Su
Funzioni Residenziali													
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 -
	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		
Funzioni Produttive, commerciali, direzionali														
APS.N2.3 TRIANGOLONE	622.000	0,25	155.500	0,35	217.700	7.500	570.000	0,25	142.500	0,35	199.500	7.500	-13.000	-18.200

Previsione PSC o RUE	Vigente			Variante 2019			Differenza + o -
	St	Ut	Su	St	Ut	Su	
Funzioni Produttive							
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 + Att POC1	solo AUC
Su tutti gli usi	-48.462		
Su Resid.	-18.676	-26504	7828
Su Terz. + Direz. + Prod.	-29.786		

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	3.610	7.958					11.568
AN.C.3	PARCO DELL'USO	4.466	1.800					6.266
AN.C.4	SAN MARTINO DEI MULINI	616	0					616
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		16.956	13.598	16.401	10.408	15.985	-	73.348
			30.554		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 diritti 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	45	99					145
AN.C.3	PARCO DELL'USO	56	23					78
AN.C.4	SAN MARTINO DEI MULINI	8	0					8
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		212	170	207	130	199	-	918
		382		337		199		918

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC E CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA

	mq di Su	alloggi
Dimensionamento PSC	149.884	1.874
Interventi in ambiti di riqualificazione AR	15.985	199
Interventi in ambiti AN.C (2 + 3)	30.554	382
Capacità aggiuntiva per piccoli interventi diffusi	13.188	165
Capacità residua in ambiti AN.C confermati (1)	26.809	337
Residuo netto PRG al 2010	77.362	967
Capacità insediativa teorica massima	162.746	2.050

residuo AN.A
+10% circa rispetto al dimensionamento

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

IN DETTAGLIO	alloggi
Dimensionamento PSC	1.874

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)	304
Interventi in nuovi ambiti (3)	78
Capacità aggiuntiva per piccoli interventi diffusi	165
Residuo netto PRG al 2010	967
Capacità insediativa teorica massima	2.050

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)*

2.7 EFFETTI DELLE MODIFICHE SUGLI ELABORATI DEL PSC

Le modalità redazionali del vigente PSC e del vigente RUE del Comune di Santarcangelo di Romagna hanno fatto sì che i due strumenti siano fortemente interrelati fra loro e che le previsioni di PSC siano di fatto meglio specificate nel RUE, in particolare per quanto riguarda le aree di trasformazione all'interno degli AUC (con particolare riferimento agli ambiti IC), ma anche per quanto riguarda la rappresentazione degli ambiti da attuarsi per mezzo di pianificazione operativa.

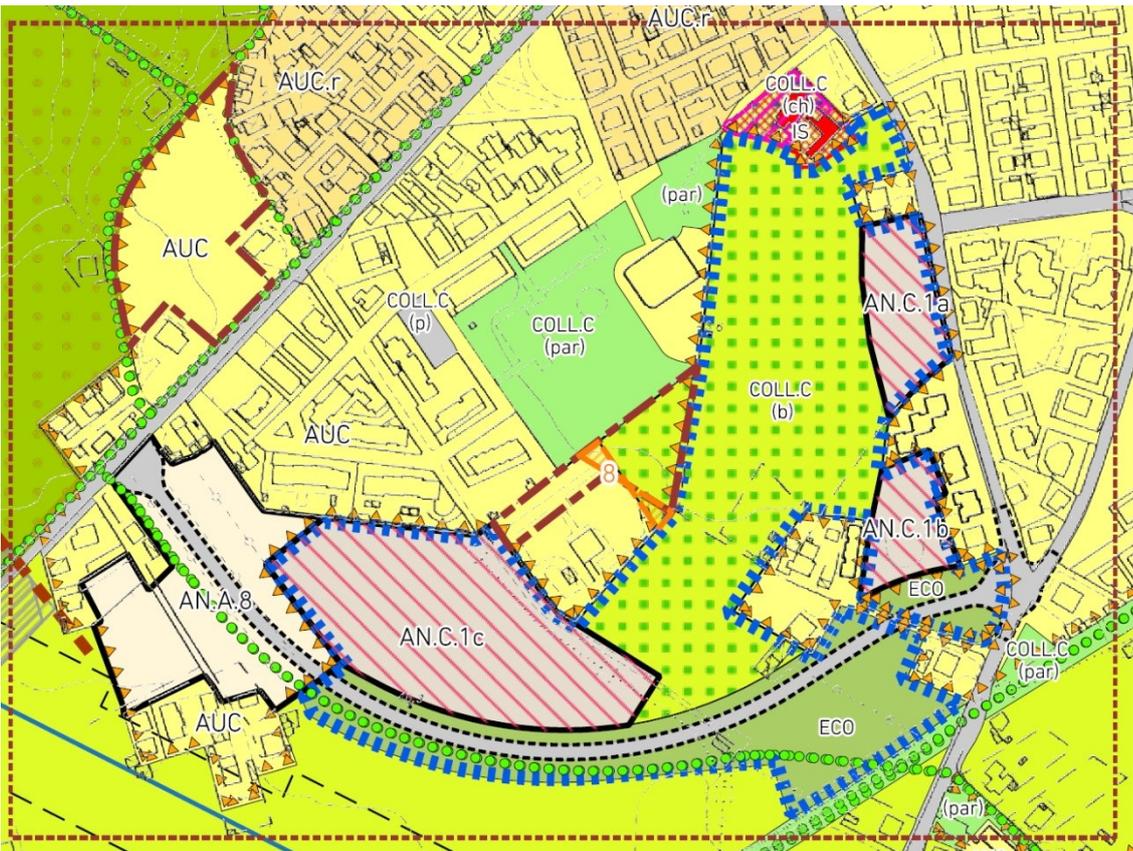
Le scelte pianificatorie specifiche e le previsioni di competenza del RUE (le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare) potranno avere dettaglio - anche per quanto riguarda gli indici edificatori e il regime urbanistico specifico al quale saranno assoggettate le possibili trasformazioni - ed effettive possibilità di attuazione solo con l'approvazione di tale strumento. Dovendo essere conforme al PSC sarà possibile completare la procedura di approvazione della variante al RUE solo a seguito della approvazione della variante al PSC.

Allo stesso modo anche le alcune delle modifiche apportate alle Norme ed agli elaborati cartografici del PSC potranno avere successiva specificazione negli elaborati del RUE.

Nelle pagine seguenti sono riportati, per comodità di visione e per facilità di comprensione, le modifiche apportate agli elaborati cartografici del PSC, sia in sede di adozione (previsioni in variante che vengono confermate, perimetrare in color marrone tratteggiato), sia in sede di controdeduzioni ed approvazione (aree che vengono evidenziate con perimetro marrone chiaro tratteggiato e con il numero della osservazione accolta o parzialmente accolta).

Si rimanda in ogni caso agli elaborati cartografici e normativi di variante al PSC per la completezza di rappresentazione e per la comprensione della coerenza degli effetti pianificatori e conformativi del territorio ai sensi di legge, già descritti nella presente relazione illustrativa.

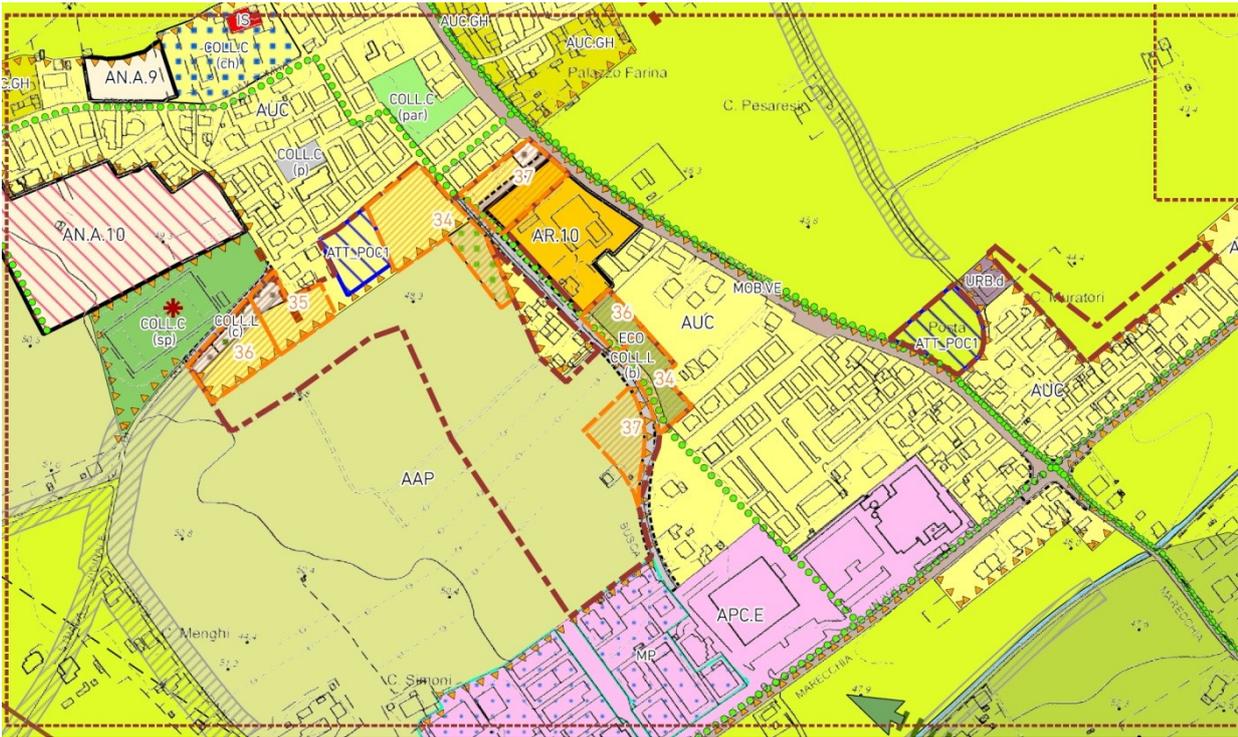
Con l'approvazione della variante al PSC sono compiutamente delineate le finalità, gli obiettivi e tracciati gli indirizzi, direttive, prescrizioni, per l'attuazione delle azioni di trasformazione che saranno conformate dalla variante al RUE.



AN.C.1 CONTEA E OSS. 8



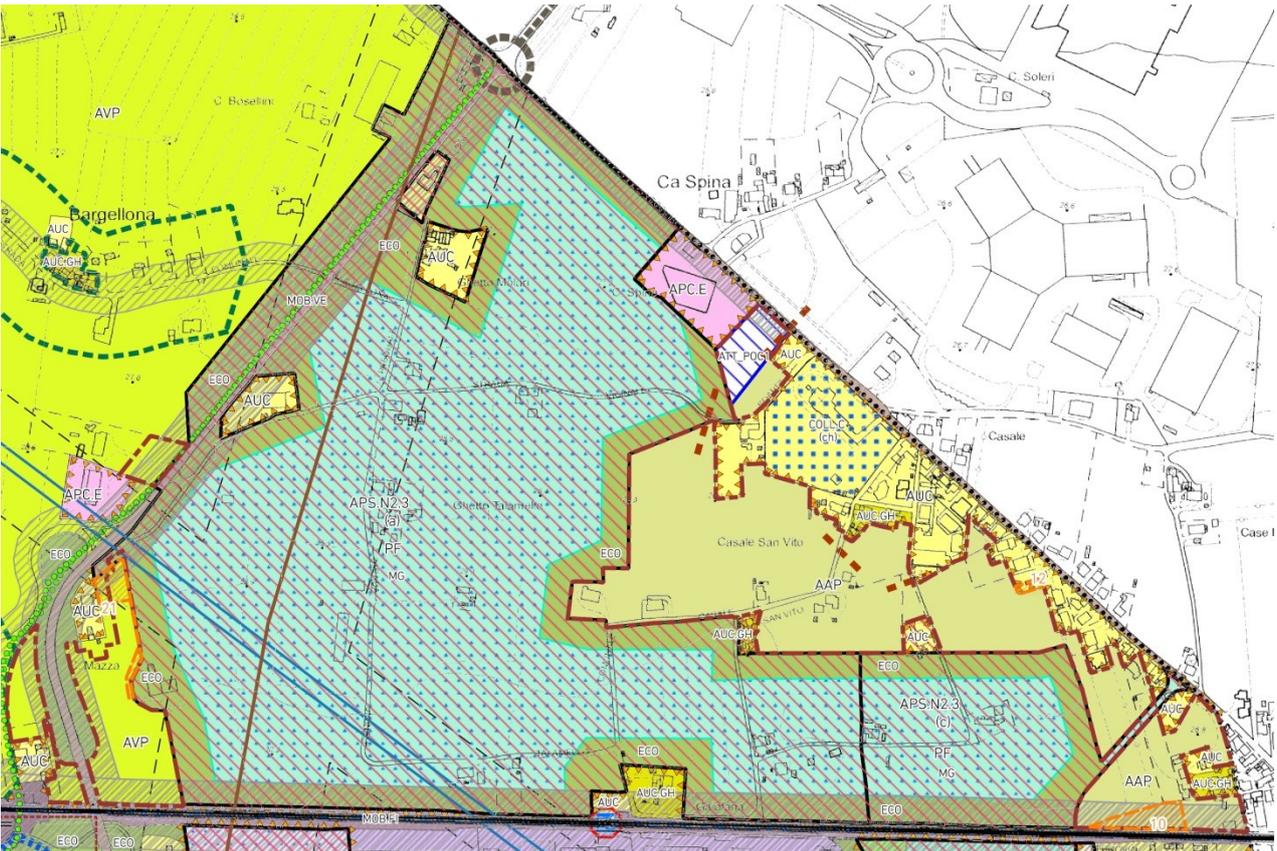
AN.C.3. PARCO DELL'USO



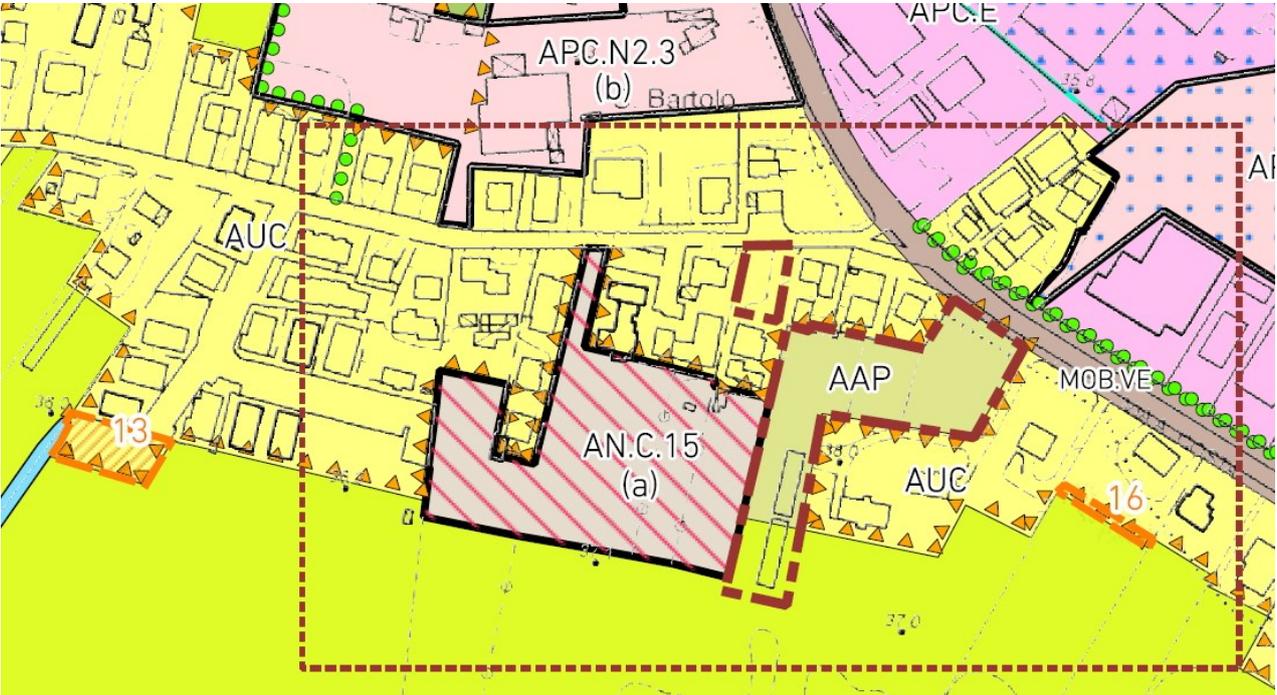
SOPPRESSIONE AN.C.4 SAN MARTINO E OSS. 34, 35, 36, 37



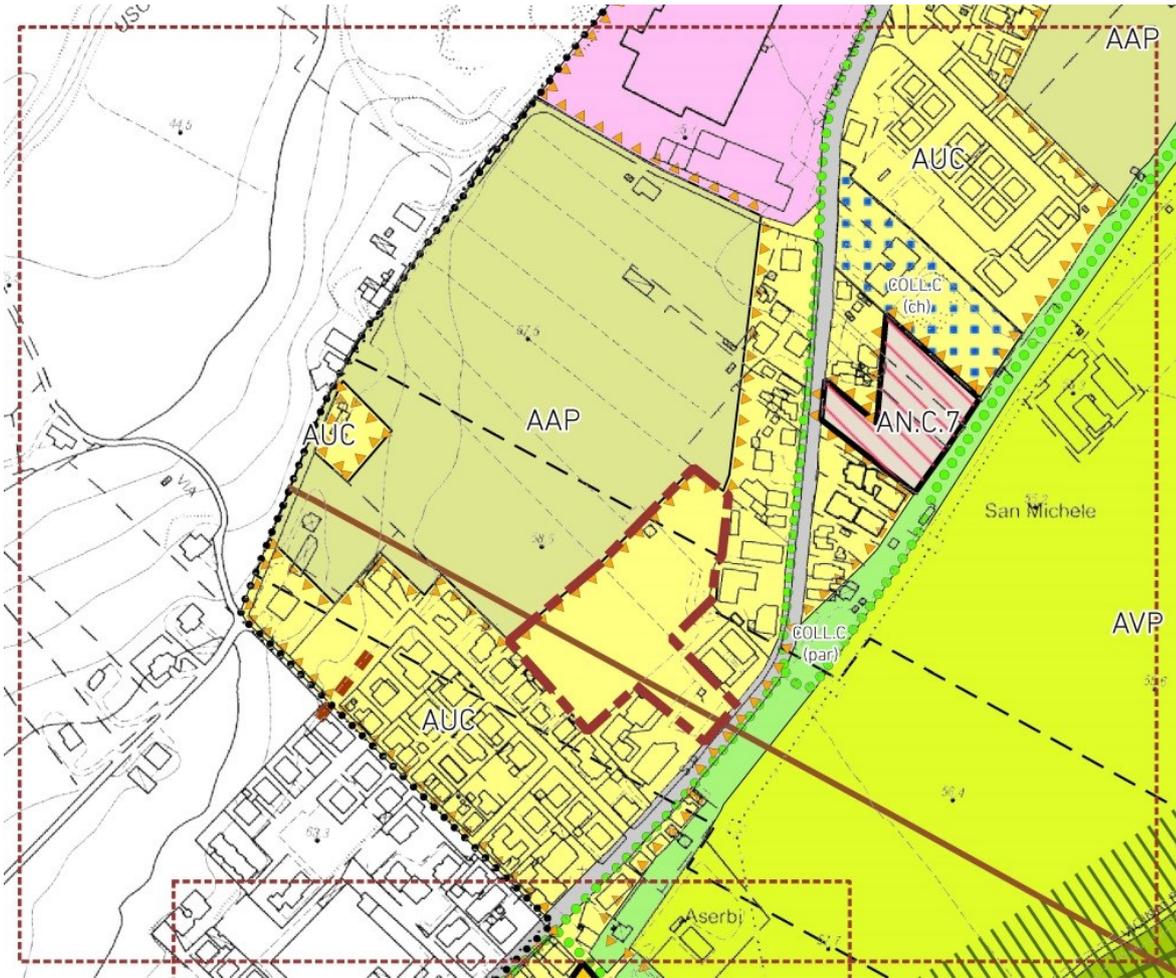
RIDUZIONE AMBITO PRODUTTIVO SANT'ERMETE



SOPPRESSIONE AN.C.6 CASALE SAN VITO RIDUZIONE AMBITO PRODUTTIVO TRIANGOLONE E OSS.10, 12, 21



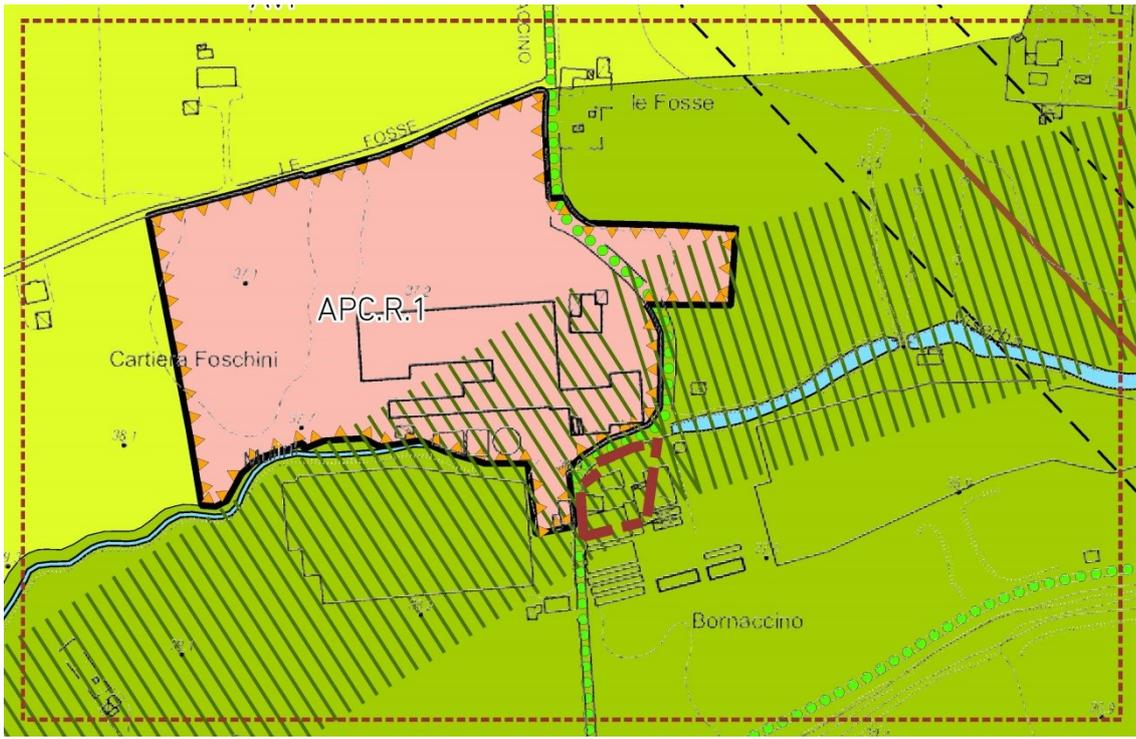
PSC_AN.C.15 SAN BARTOLO E OSS. 13, 16



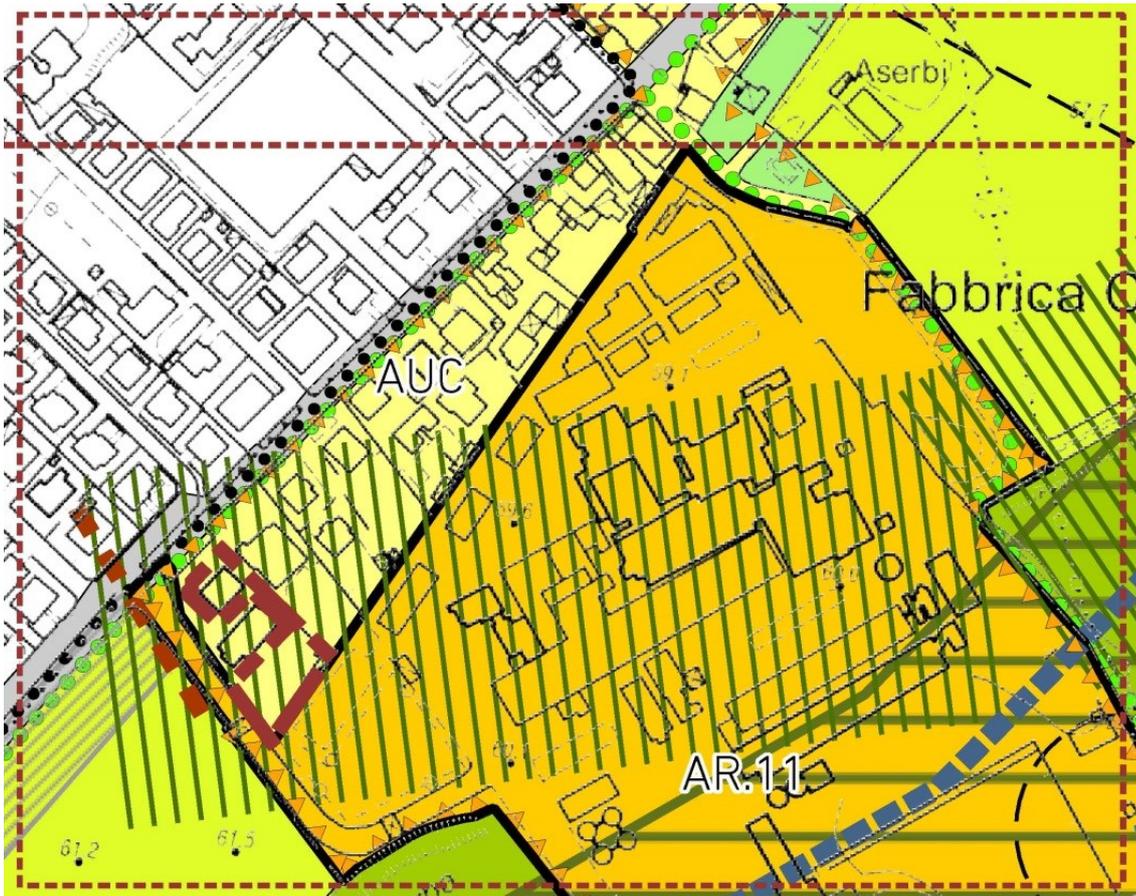
SAN MICHELE



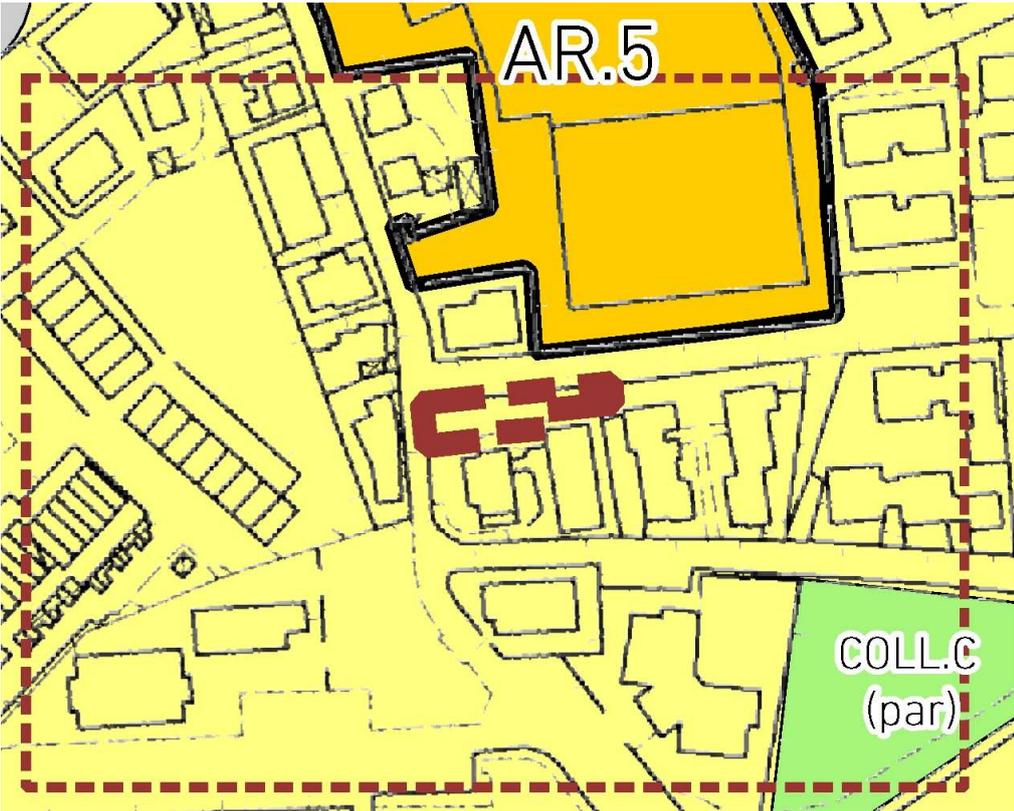
RIDUZIONE AN.C.2 PIADINA - NUOVO AUC - OSS. 3, 7, 9, FT 1 E FT 2



SOPPRESSIONE AUC LOCALITA' BORNACCINO



MODIFICA AUC A MARGINE EX BUZZI



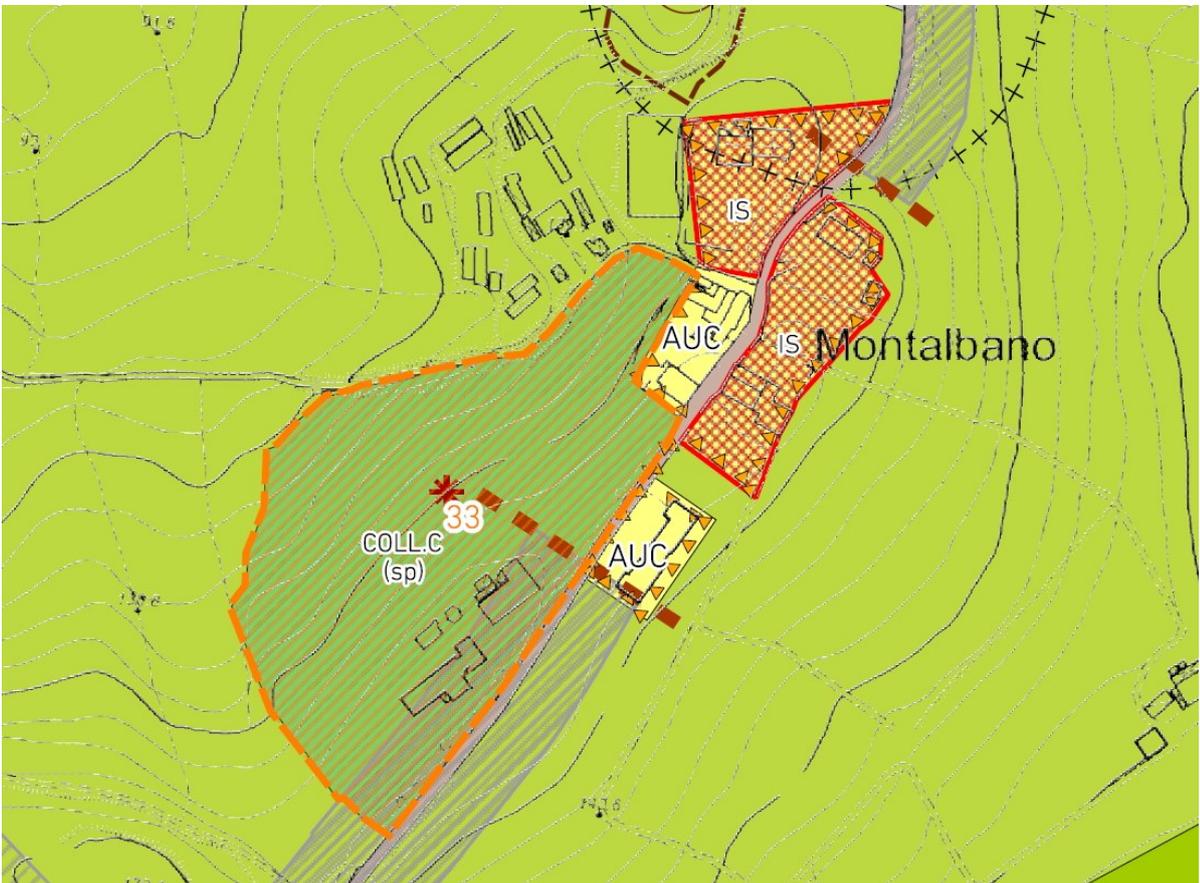
MODIFICA AUC A SANTARCANGELO



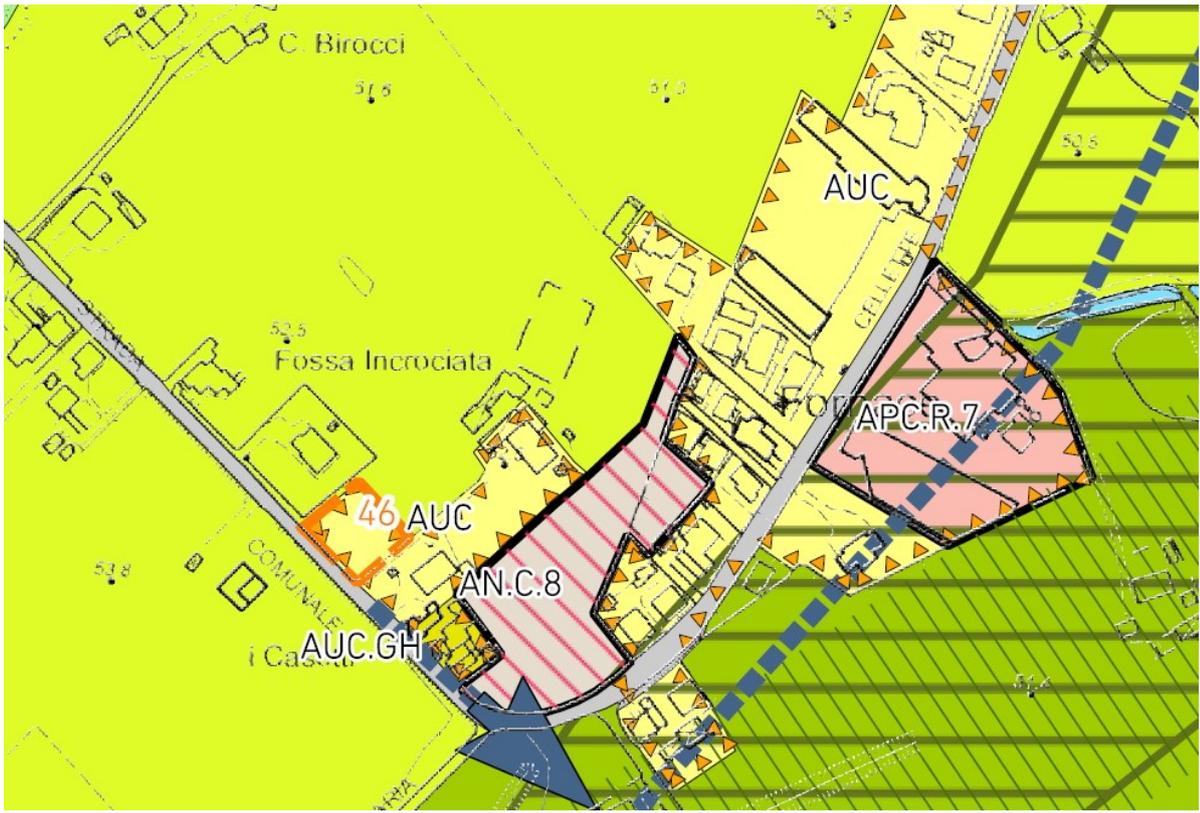
OSS. 1 E 51



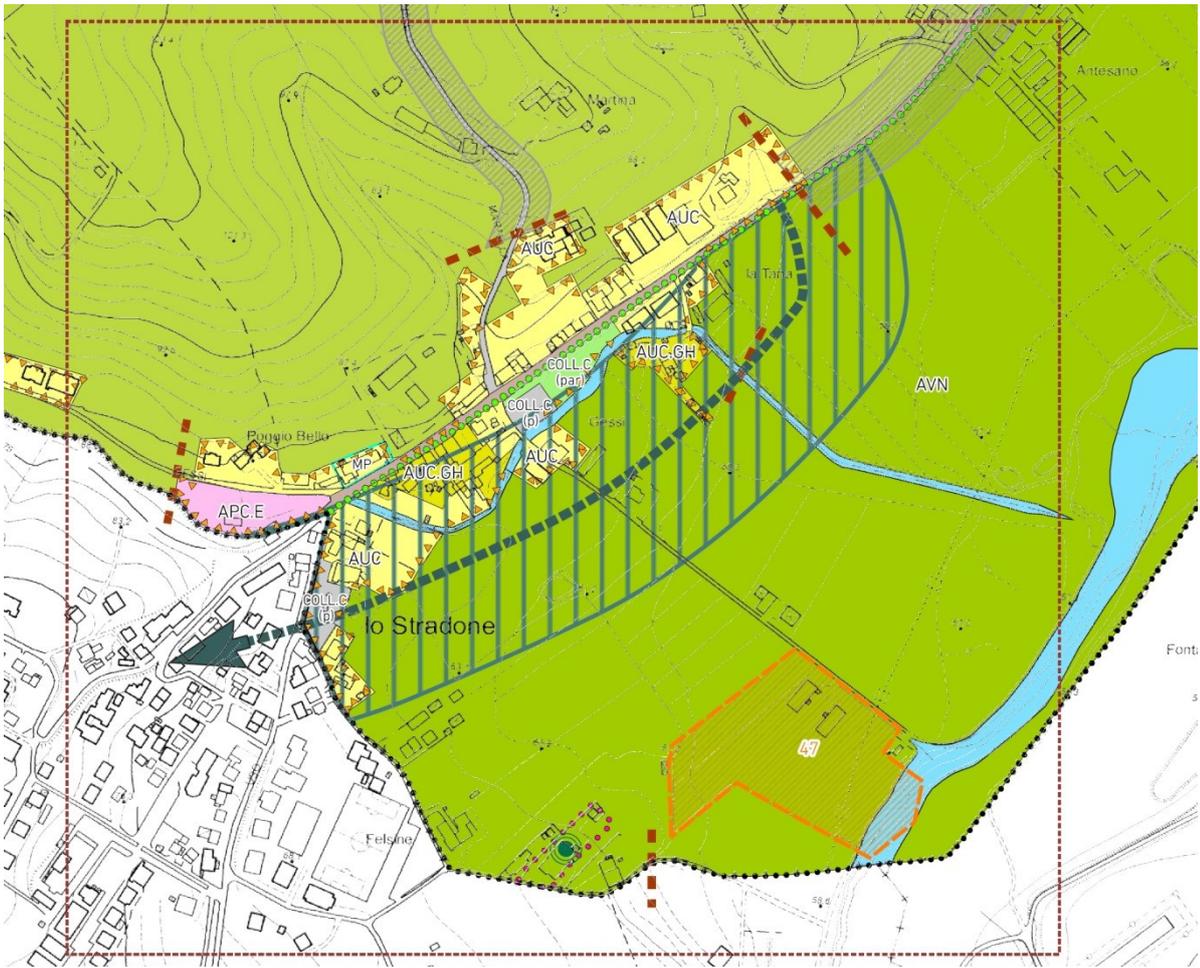
OSS. 4, 28, 44, 55



OSS. 33



OSS. 46



OSS. 47