



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

**VARIANTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI
INIZIATIVA PRIVATA AMBITO AN.A.7A-B-C (EX-ZONA C3 N.
21/A-21/B-21/C DI PRG), SITO IN SANTARCANGELO DI
ROMAGNA, VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, VIA SCALONE IN
LOCALITÀ CAPOLUOGO**

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica

Dott. Filippo Sacchetti

Segretario Generale

Dott. Luca Uguccioni

Dirigente Settore Territorio

Arch. Silvia Battistini

Responsabile del Procedimento

Geom. Luca Montanari

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE n° 1

Registrazione osservazione	prot. n. 22159 del 16/07/2022
Proponente	Avv. Federico Cagnoni in qualità di legale incaricato da Moreno Pesaresi e Benedetta Bernabini

Oggetto dell'osservazione:

- La realizzazione di ulteriori edifici con destinazione residenziale (in sostituzione dell'albergo) e la contestuale eliminazione di parcheggi pubblici (di cui viene prevista la monetizzazione) appare una scelta del tutto illogica ed incongrua: l'area in oggetto, infatti, è caratterizzata da un'alta densità abitativa – considerati gli edifici residenziali costruiti (lotti A, B, C, e D) e quelli in via di costruzione (lotti F, G, e H) – e risulta allo stato particolarmente carente di parcheggi, considerato che fino a poco tempo fa molti residenti dell'area circostante erano soliti parcheggiare le loro auto su parte del lotto che, in base alla variante, verrebbe destinato a residenziale. Ne deriva che la previsione di realizzare altre 9 unità abitative non potrà che aggravare una situazione già inadeguata sotto il profilo delle dotazioni territoriali relative all'insediamento.
- Perdipiù, rispetto alle altre aree fondiari del piano caratterizzate da analoga tipologia edilizia residenziale (lotti F, G e H), l'area fondiaria in oggetto (lotto E) andrebbe a conseguire, in base alle previsioni della variante, una densità abitativa pressoché doppia.
- Risulta altresì esservi una palese incongruenza tra quanto riportato nella relazione illustrativa e all'art. 4 delle NTA, allorché si specifica che la Sul del lotto E sarà pari a mq 2000, e quanto ricavabile in altra documentazione tecnica allegata (v. Relazione VAS), ove si specifica che *“al fine di diminuire il carico urbanistico si è pensato, con la variante in essere, di diminuire la capacità edificatoria dell'albergo di circa 500 mq e realizzare fabbricati bifamiliari di due piani fuori terra”*

Motivazioni osservazione

- L'eliminazione della previsione riguardante la costruzione della villa trifamiliare e la concreta realizzazione del parcheggio pubblico, in luogo della sua monetizzazione.

CONTRODEDUZIONI

Parere:

INAMMISSIBILE

Motivazioni:

Superata con l'integrazione volontaria pervenuta via pec in data 31/05/2023 e recepita agli atti in data 01/06/2023 prot. nn. 18453, 18454, 18455, 18456, 18458, 18461, a seguito della quale si è provveduto a ripubblicare la variante al PUA.

OSSERVAZIONE n° 2

Registrazione osservazione	prot. n. 22277 del 19/07/2022
Proponente	Avv. Lorenzo Zavalloni in qualità di legale incaricato da Filippo Zavalloni

Oggetto dell'osservazione:

- La realizzazione di ulteriori edifici con destinazione residenziale (in sostituzione dell'albergo) e la contestuale eliminazione di parcheggi pubblici (di cui viene prevista la monetizzazione) appare una scelta del tutto illogica ed incongrua: l'area in oggetto, infatti, è caratterizzata da un'alta densità abitativa – considerati gli edifici residenziali costruiti (lotti A, B, C, e D) e quelli in via di costruzione (lotti F, G, e H) – e risulta allo stato particolarmente carente di parcheggi, considerato che fino a poco tempo fa molti residenti dell'area circostante erano soliti parcheggiare le loro auto su parte del lotto che secondo la variante verrebbe destinato a residenziale. Ne deriva che la previsione di realizzare altre 9 unità abitative non potrà che aggravare una situazione già inadeguata sotto il profilo delle dotazioni territoriali relative all'insediamento.
- Per di più, rispetto alle altre aree fondiarie del piano caratterizzate da analoga tipologia edilizia residenziale (lotti F, G e H) l'area fondiaria in oggetto (lotto E) andrebbe a conseguire, in base alle previsioni della Variante, una capacità edificatoria ed una densità abitativa pressoché doppia.
- Risulta altresì esservi una palese incongruenza tra quanto riportato nella relazione illustrativa e all'art. 4 della NTA, allorché si specifica che la Sul del lotto E sarà pari a mq 2000, e quanto ricavabile in altra documentazione tecnica allegata (v. Relazione VAS), ove si specifica che “al fine di diminuire il carico urbanistico si è pensato, con la variante in essere, di diminuire la capacità edificatoria dell'albergo di circa 500 mq e realizzare fabbricati bifamiliari di due piani fuori terra”.

Motivazioni osservazione

- La proposta di variante, pertanto, non può essere presentata senza il consenso di tutti i proprietari poiché, come anzidetto, l'art. 68 del RUE riguarda solamente il progetto di PUA non la variante ad un PUA già approvato e comunque certamente mai potrà essere approvata senza il necessario consenso di tutti i proprietari/soggetti attuatori del piano.
- La presente proposta di variante in base all'art. 53 delle Norme – Variante al PSC, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 09.05.20212 integra peraltro una variante sostanziale al Piano Particolareggiato approvato nel 2009, in quanto implica un incremento urbanistico e comunque comporta una riduzione delle dotazioni territoriali ed altresì modifica le categorie di destinazione d'uso del fabbricato del lotto E.

CONTRODEDUZIONI

Parere:

INAMMISSIBILE

Motivazioni:

Superata con l'integrazione volontaria pervenuta via pec in data 31/05/2023 e recepita agli atti in data 01/06/2023 prot. nn. 18453, 18454, 18455, 18456, 18458, 18461, a seguito della quale si è provveduto a ripubblicare la variante al PUA.

OSSERVAZIONE n° 3

Registrazione osservazione	prot. n. 25200 del 24/07/2023
Proponente	Marco Presepi

Oggetto dell'osservazione:

- Si richiede la possibilità di realizzare nuovi stalli anche in funzione dei nuovi fabbricati che si verranno a realizzare in quanto la situazione ad oggi risulta già saturata;
- Si richiede di prendere in esame la messa in sicurezza dell'intersezione con Via Scalone stessa e Via Amendola, anche per la tutela dei numerosi pedoni e ciclisti.

Motivazioni osservazione

- Considerata l'esigenza di parcheggi su Via Scalone e su Via G. Di Vittorio;
- Via Scalone negli orari di punta presenta un traffico sostenuto

CONTRODEDUZIONI

Parere:

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

- non accolta la richiesta di realizzare nuovi stalli in quanto sono già stati realizzati gli standard di parcheggio pubblico in quantità maggiore rispetto alle quantità previste dalla normativa vigente e per i nuovi fabbricati, non ancora eseguiti, verranno realizzati conseguentemente gli standard di parcheggi pertinenziali dovuti da normativa;
- implicitamente accolta in quanto risulta già realizzata l'intersezione rialzata tra la Via Scalone e la Via Amendola al fine di rallentare i mezzi che transitano sulla Via Scalone; inoltre la sicurezza dei ciclisti e pedoni è garantita con il prolungamento, previsto dal piano, dell'esistente pista ciclabile su Via Scalone fino al limite del comparto in oggetto.

OSSERVAZIONE n° 4

Registrazione osservazione	prot. n. 25861 del 29/07/2023
Proponente	Chiara Teodorani

Oggetto dell'osservazione:

- posizionamento del fabbricato sull'area di proprietà del proponente in relazione all'area di massimo ingombro del lotto H.

Motivazioni osservazione

- Errata individuazione dell'area di massimo ingombro in riferimento alla fascia di rispetto del canale consortile

CONTRODEDUZIONI

Parere:

ACCOLTA

Motivazioni:

per rettifica di errore cartografico

OSSERVAZIONE n° 5

Registrazione osservazione	prot. n. 26874 del 08/08/2023 trasmessa con pec del 07/08/2023
Proponente	Maurizio Ceppini

Oggetto dell'osservazione:

- Arretramento rispetto alla strada dei passi carrabili non inferiore ai 4 mt;
- Limitazione del numero di accessi carrai;
- Raccordo altimetrico tra la strada (Via Scalone), la pista ciclabile ed il marciapiede esistente.

Motivazioni osservazione

- messa in sicurezza della Via Scalone

CONTRODEDUZIONI

Parere:

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

- Accolta in merito alla distanza di arretramento dei passi carrai da realizzare lungo la Via Scalone;
- Non accolta in relazione alla limitazione del numero delle aperture che verranno valutate nei singoli casi specifici secondo le norme di legge;
- Accolta in quanto sarà garantito l'allineamento delle quote altimetriche tra marciapiede/area privata, e la pista ciclabile di progetto per il tratto corrispondente alla larghezza del passo carraio.

OSSERVAZIONE n° 6

Registrazione osservazione	prot. n. 26875 del 08/08/2023 trasmessa con pec del 07/08/2023
Proponente	Filippo Zavalloni

Oggetto dell'osservazione:

- La proposta di variante non può essere presentata senza il consenso di tutti i proprietari delle aree ricomprese nel perimetro dell'ambito;
- Contrasto dell'art. 15bis della bozza di convenzione integrativa di cui alla proposta di variante con l'art. 15 della convenzione sottoscritta ed in essere e l'art. 72 del vigente RUE.

Motivazioni osservazione

- Lo scrivente non è stato coinvolto nel procedimento di predisposizione della variante al PUA.

CONTRODEDUZIONI

Parere:

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni:

- L'art. 68 comma 2 del vigente RUE prevede che il progetto di PUA può essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree ricomprese nel relativo perimetro;
- Il testo, così come proposto, dell'art. 15bis della bozza di convenzione integrativa, condiviso in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico attuale, viene modificato attraverso l'eliminazione del riferimento alle "variazioni tipologiche" - per contrasto con l'art. 72 del vigente RUE - e , nell'ottica di garantire parità di trattamento, si dispone ne venga estesa l'applicabilità a tutti i soggetti attuatori del piano; si specifica inoltre che la proposta di variante può modificare e/o integrare gli elaborati del PUA vigente tra cui la convenzione urbanistica.