

# COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

PROVINCIA DI RIMINI

Piano Urbanistico Attuativo ITALPACK srl  
Ambito APC.N 2.4 - Via Emilia Ovest -  
per l'attuazione di interventi edilizi di ampliamento  
di attività manifatturiere e assimilabili  
in Santarcangelo di Romagna, via Emilia, via A.Costa.

COMMITTENTE: ITALPACK srl

Via A.Costa n.106 - Santarcangelo di R.

PROGETTISTA: Arch. GUERRINO PAGANELLI

Via Portici Torlonia n.16 - Santarcangelo di R.

ELABORATO: Tav.31 - Relazione per richiesta Autorizzazione Paesaggistica  
Soprintendenza

DATA ELABORAZIONE: MARZO 2020



Ravenna, data del protocollo

Ministero

per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

Al Comune di SANTARCANGELO DI R.  
Settore Territorio – Servizi urbanistici  
Servizio Qualità Urbana e  
Pianificazione Territoriale  
pec@pec.comune.santarcangelo.rn.it

Spett.le ITALPACK srl c/o  
Arch. Guerrino Paganelli (tecnico delegato)  
guerrino.paganelli@archiworldpec.it

Prot.N. vedi mail  
Class. 04.10.16

Allegati  
fasc. 5.2 188/14 RN

Risposta al Foglio PEC prot. n. 19946 del 05/07/2019  
Prot. n.9124 del 08/07/2019

**OGGETTO: SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) – Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ambito APC.N2.4 denominato “Italpack” – via Emilia (comparto “via Emilia Ovest” POC1) - Richiesta Verifica di Assoggettabilità VAS ai sensi dell’art. 5 L.R. 20/2000.**

**Vincoli di tutela: paesaggistica: art. 136 DM 02/12/1969 e art. 142 co.1 lettera “c” e “m” del D.Lgs. 42/2004 e archeologica (ex art. 30 del PSC)**

**PARERE**

#VAS

In risposta alla richiesta di pari oggetto pervenuta via PEC in data 05/07/2019 priva della documentazione tecnica necessaria per poter esprimere il proprio parere di competenza, successivamente integrata brevi mani in data 18/09/2019.

Si segnala che la documentazione pervenuta è priva della relazione istruttoria obbligatoria da redigere a cura dell’ufficio tecnico del Comune, nella quale devono essere indicati i vincoli esistenti su quella porzione di territorio.

Invece, dalla relazione redatta dal tecnico progettista si evincono che i vincoli esistenti sull’area in questione di interesse paesaggistico ai sensi dell’art. 142 co.1 lettera “c” ed “m” del Titolo III del D. Lgs. 42/2004 non evidenziando il vincolo emesso DM del 02 Dicembre 1969.

A titolo informativo i vincoli de iure sono i seguenti:

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

m) le zone di interesse archeologico.

Mentre, il vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 136 del d.Lgs.42/2004 è stato emesso con DM del 02 Dicembre 1969 riguarda una parte del territorio del Comune di Santarcangelo di Romagna che è stato dichiarato di notevole interesse pubblico della zona panoramica ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 42 del 17/02/1970, la cui perimetrazione è la seguente:

*“Dāl ponte della via Emilia sul torrente Uso si segue la via Emilia, la via Andrea Costa, la via Cavour, la via Don Minzoni fino a piazza Marconi; viale Gaetano Marini, via Guido Cagnacci continuando verso sud-ovest per il sentiero della Fossa Mulini fino all’incrocio con la strada vicinale Palazzina; la strada vicinale Palazzina fino al bivio con la strada che conduce alla casa Brusa-porci; da questa verso nord con orientamento nord fino alla sponda destra del torrente Uso, seguendo la quale si chiude il perimetro al ponte da dove si è incominciato.”*

./.





*Ministero*

*per i beni e le attività culturali*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

che enuncia:

*“Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché il centro storico dell’abitato di Santarcangelo di Romagna sorto su una delle ultime propaggini appenniniche a ridosso della via Emilia, ricco di caratteristici ed interessanti complessi architettonici spontaneamente e architettonicamente fusi nell’ambiente caratterizzato dalla presenza della imponente Rocca Malatestiana, costituisce un quadro di valore estetico e tradizionale di considerevole bellezza godibile da molteplici punti di vista percorrendo la via Emilia tanto da levante che da ponente e percorrendo la strada che da Santarcangelo segue la vallata del Marecchia salendo la catena appenninica verso San Sepolcro”;*

Esaminato il progetto riguardante la costruzione di un capannone che per estensione e per altezza (metri 10), si comunica che lo stesso risulta in contrasto la visione panoramica citata nel suddetto Decreto Ministeriale, che da molteplici punti di vista percorrendo la via Emilia tanto da levante che da ponente occluderebbe dette visuali, pertanto, questa Soprintendenza, ritiene necessario che lo stesso si debba assoggettare a procedura VAS, in quanto per quanto riguarda la valutazione paesaggistica l’intervento risulterebbe invasivo vendendo a ledere la tutela dell’interesse pubblico in ambito paesaggistico prevalente.

Per quanto attiene la tutela archeologica, valutata la cartografia e la documentazione progettuale pervenuta, considerato che il settore oggetto di intervento ricade in Area a potenziale archeologico basso ai sensi del PSC del Comune di Santarcangelo di Romagna, preso atto dell’estensione dell’area interessata dai lavori;

visto che il progetto prevede attività di scavo per le fondazioni di un nuovo edificio fino a una profondità di circa 1,5 m dal p.d.c. e la realizzazione di alcuni sottoservizi, questo Ufficio chiede di effettuare un’indagine archeologica preventiva per valutare ed eventualmente accertare la presenza di evidenze e/o strutture archeologiche.

Tale indagine dovrà prevedere l’esecuzione di trincee a carattere preventivo tali da comprendere un campione sufficientemente rappresentativo (sia in estensione, sia in profondità) per la definizione delle caratteristiche della stratificazione e dell’eventuale presenza di evidenze archeologiche e dovrà essere eseguita da ditte archeologiche specializzate con oneri a carico della committenza e sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza.

Al termine dei lavori e delle verifiche archeologiche dovrà essere consegnata una Relazione archeologica sia in caso di esito negativo, sia in caso di esito positivo, con adeguata documentazione grafica e fotografica, secondo i criteri definiti nel Regolamento acquisito da questa Soprintendenza con D.S. n. 24/2018.

In base alle presenti disposizioni si chiede di comunicare il nominativo della ditta archeologica incaricata e la data di inizio dei lavori con un congruo anticipo (almeno dieci giorni prima). Si precisa che la ditta incaricata delle verifiche archeologiche dovrà essere puntualmente informata, dalla committenza e dalla direzione dei lavori, delle prescrizioni ivi contenute, raccomandando la consegna di copia della presente nota.

Tanto dovevasi comunicare.

Il Responsabile del Procedimento  
(arch. Vincenzo Napoli)  
*firmato elettronicamente*

IL SOPRINTENDENTE  
(arch. Giorgio Cozzolino)  
*firmato digitalmente*

Responsabili dell’istruttoria:  
Area Patrimonio Architettonico e Paesaggistico  
Arch. Vincenzo Napoli  
Area Patrimonio Archeologico  
Dott.ssa Annalisa Pozzi



**COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**  
**PROVINCIA DI RIMINI**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA PER RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA  
PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ITALPACK srl – AMBITO APC.N 2.4 – VIA  
EMILIA OVEST PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO DI  
ATTIVITA' MANUFATTURIERE E ASSIMILABILI IN SANTARCANGELO DI ROMAGNA –  
VIA EMILIA, VIA A.COSTA (ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004) VALUTATO  
MEDIANTE DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA ( ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005)**

**1. Richiedente:** Persona Giuridica

ITALPACK srl

Via A. Costa n. 106 – Santarcangelo di Romagna

**2. Tipologia dell'intervento:** Piano urbanistico attuativo Italpack srl – Ambito APC. N 2.4 –

Via Emilia Ovest

**3. Opera correlata a:** Opere di urbanizzazione.

**4. Carattere dell'intervento:** Permanente, Fisso.

**5.a. Destinazione d'uso attuale:** Lotto ineditato.

**5.b. Destinazione d'uso di progetto:** Attività manifatturiera artigianale-industriale.

**6. Contesto paesaggistico dell'intervento dell'opera:** Zona artigianale.

**7. Morfologia del contesto paesaggistico:** Via Emilia Ovest, Via A. Costa – Santarcangelo.

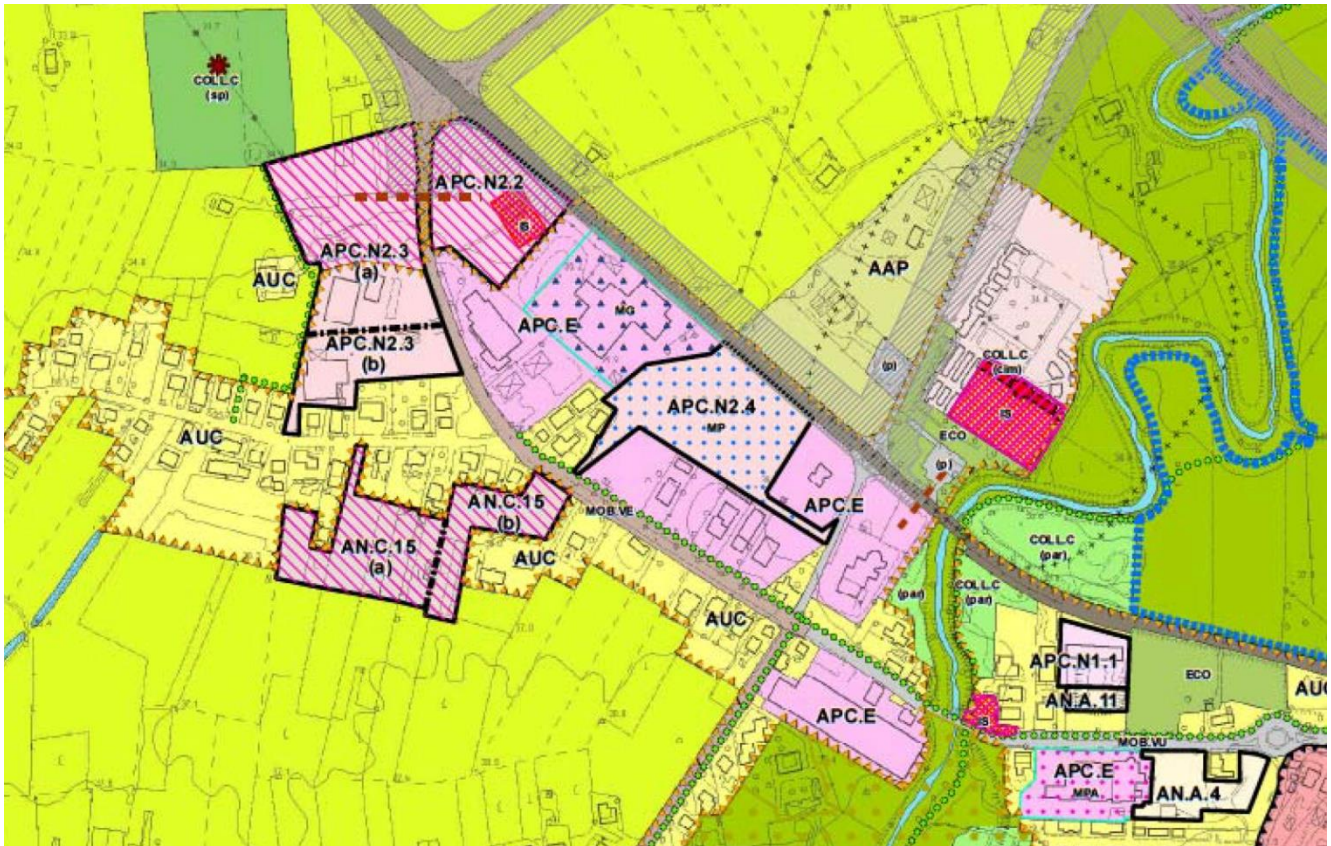
**8. Ubicazione dell'intervento:** Ambito APC. N2. 4 – Via Emilia Ovest, Via A. Costa

Santarcangelo di Romagna




## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 09.05.2012



**APC - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale  
(L.R.20/2000 art. A-13 - artt. 64-69 del PSC)**

 APC.N2 - Ambiti produttivi comunali di integrazione, previsti dal PSC (art. 67 del PSC)  
**Aree idonee per l'insediamento di strutture commerciali (art. 85 del PSC)**

 MP - Medio piccole non alimentari

TAVOLA N. 1b : Ambiti e trasformazione territoriale

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

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

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

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

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

P.S.C. – NORME DI ATTUAZIONE COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)

VARIANTE pag. 93

La prosecuzione della loro attuazione non richiede l'inserimento nel POC, mentre il primo POC ha il compito di recepirne l'attuazione per le parti non attuate. Dopo la scadenza della convenzione, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA; per le parti attuate la disciplina viene definita dal RUE.

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

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

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

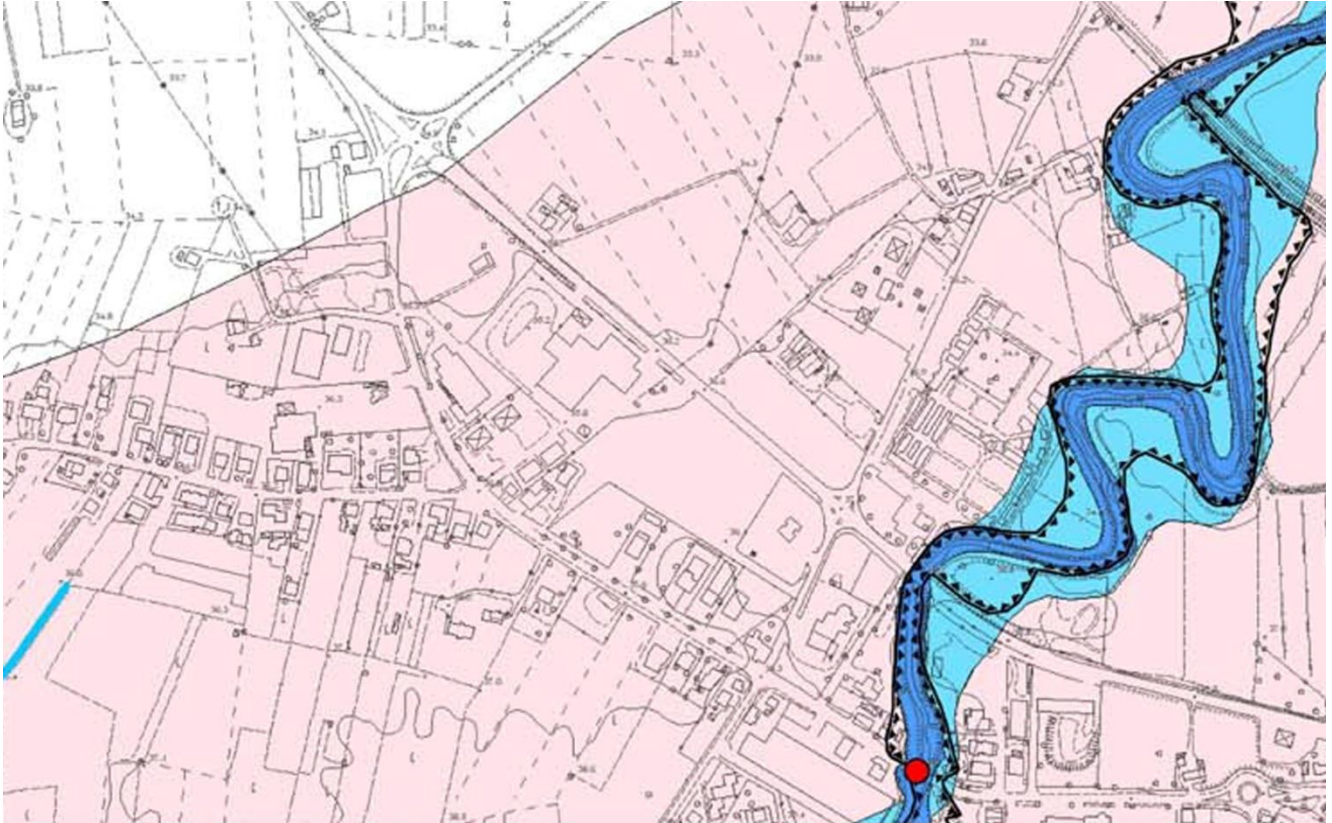
6.(D) In sede di POC l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui agli art. 18 (Accordi con i privati) e 30 c.10 (procedure concorsuali di selezione) della L.R.n.20/2000 e ss.mm. e ii., può prevedere forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione,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

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

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

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 09.05.2012



### AMBITI A VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

 ARI - Aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC - art. 3.5 del PTCP)

### TAVOLA N. 2b : Tutele e vincoli di natura ambientale

#### **Art.14.4 ARI – Aree di ricarica indiretta della falda e BI - Bacini imbriferi (art. 3.5 PTCP)**

1.(P) Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art.14.1, all'interno delle aree di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi il PSC applica disposizioni del PTCP; pertanto:

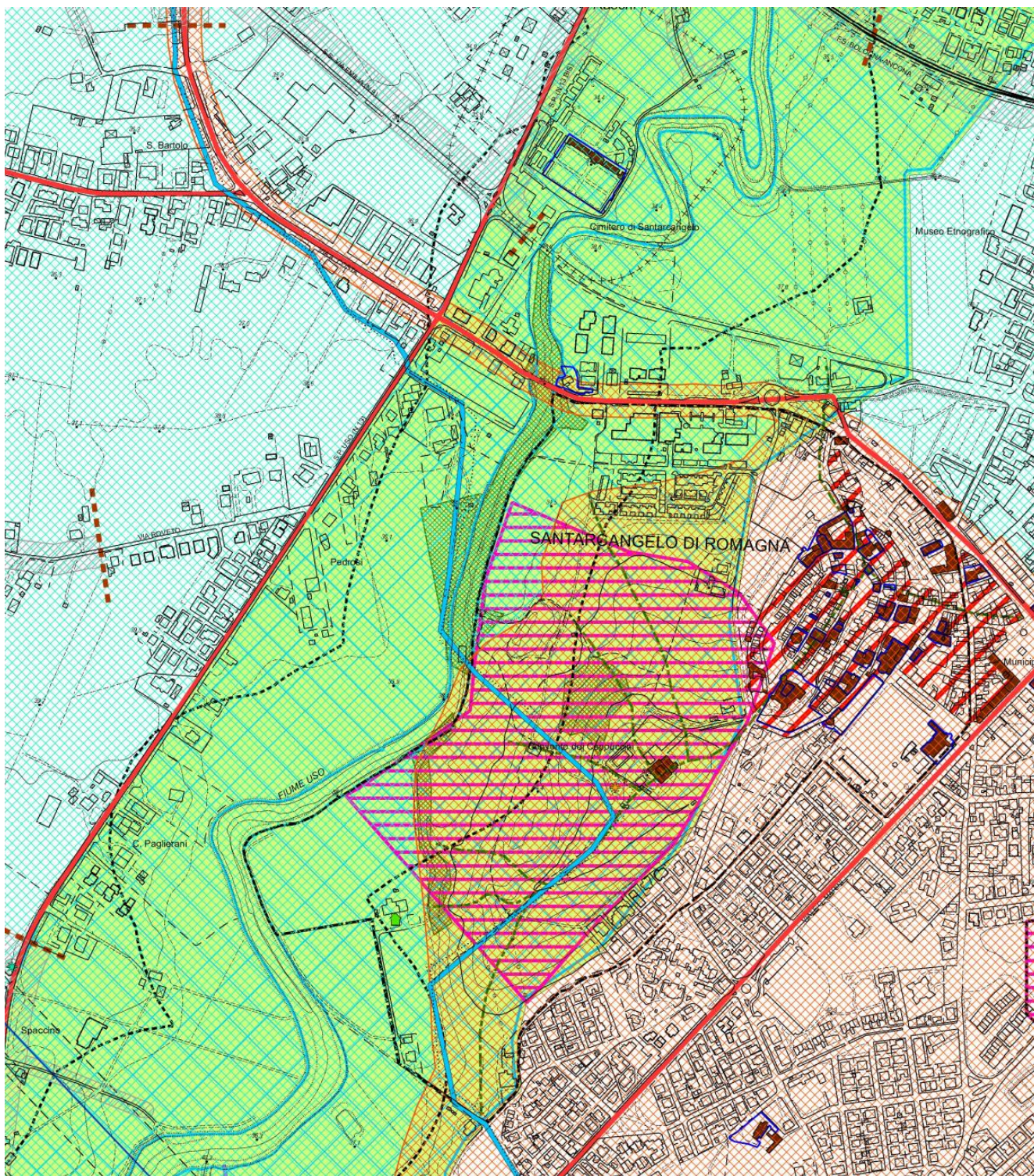
- a) individua limitati interventi di nuova urbanizzazione, in continuità al territorio urbanizzato esistente;
- b) al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche, applica le prescrizioni di cui al precedente art. 10. Nelle Aree di ricarica indiretta (ARI) il POC e gli strumenti attuativi, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.



c) nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate alla urbanizzazione, nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei sparsi, valgono le disposizioni di cui al comma 6 del precedente articolo 14.2.

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE VARIANTE AL P.S.C.

ADOTTATA CON D.C.C. n.76 DEL 18/12/2019



### VINCOLI E RISPETTI



Aree di tutela art. 142 D.Lgs 42/2004 (art. 30 del PSC)

**Art. 30. Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (art. 5.5 PTCP) e siti di interesse archeologico individuati dal PSC**

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN) P.S.C. - NORME DI ATTUAZIONE

pag. 50 VARIANTE

1 Il PSC recepisce l'individuazione effettuata dal PTCP delle aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, già rinvenuti ovvero non ancora oggetto di regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, e le aree che si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa.

2.(I) Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree di cui al primo comma, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica, ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione EmiliaRomagna. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle condizioni ed i limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del presente Piano, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità. Tali aree coincidono con "le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice" di cui all'art. 142, comma 1, lettera m del D.Lgs. 42/2004.

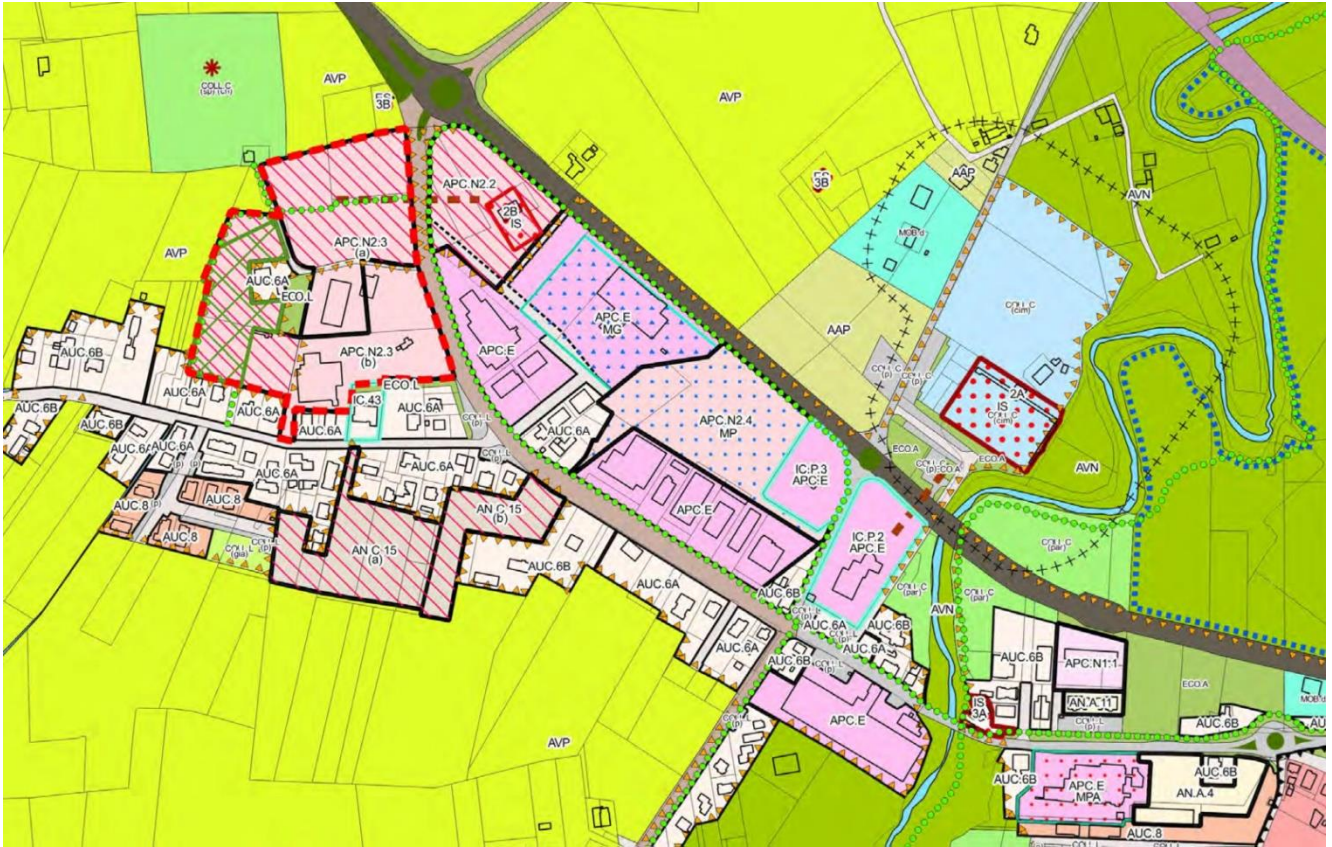
3.(P) Negli ambiti di cui ai commi precedenti si applicano le seguenti norme:

- sono ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
- è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici e fatte salve eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza stessa;
- sono ammessi gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

4.(D) Le pubbliche Autorità competenti possono, in relazione a particolari necessità di salvaguardia, stabilire limitazioni al transito di mezzi motorizzati nei terreni di cui al presente articolo

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 42 DEL 09/05/2012

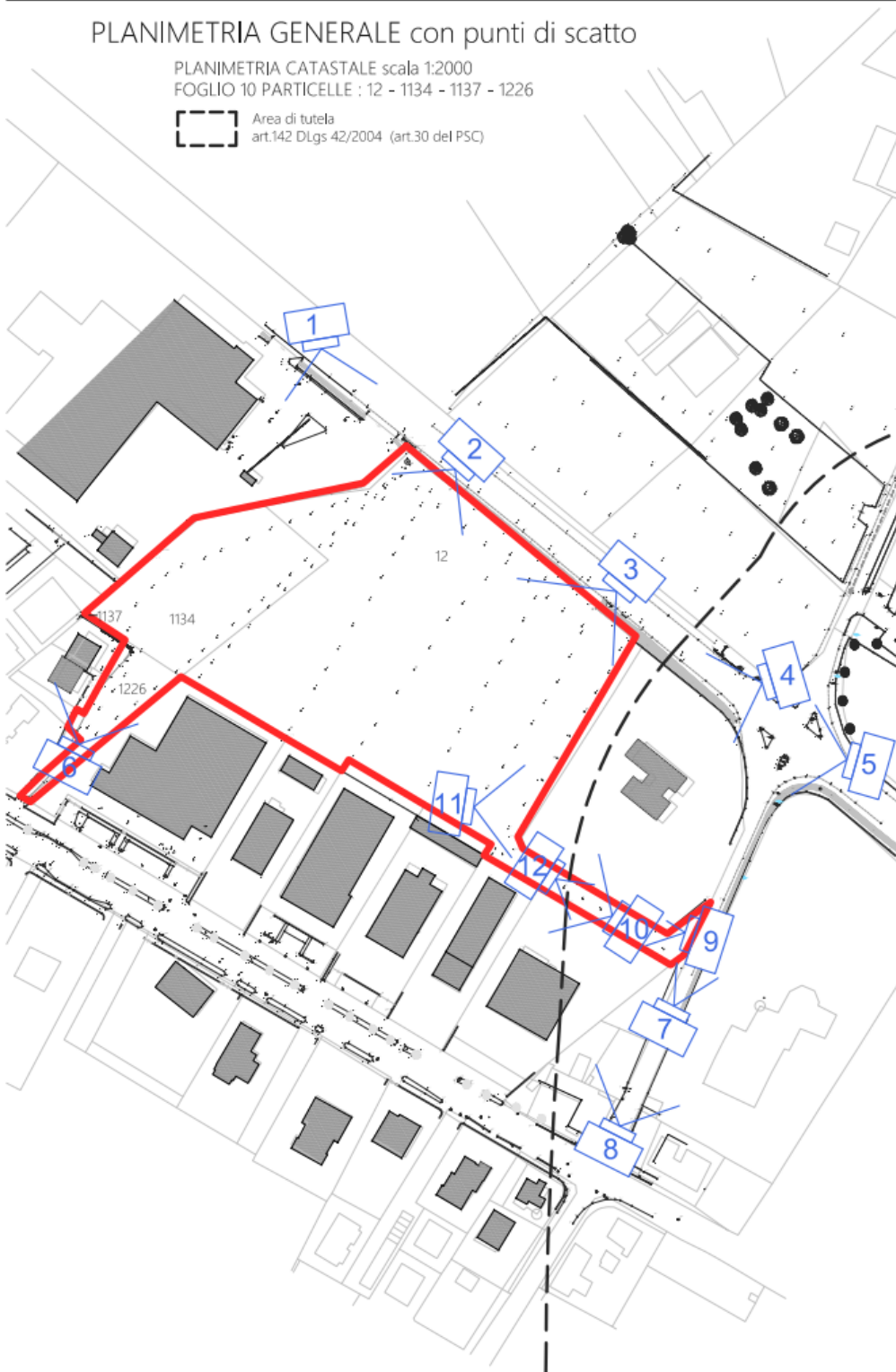


## 9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

# PLANIMETRIA GENERALE con punti di scatto

PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:2000  
FOGLIO 10 PARTICELLE : 12 - 1134 - 1137 - 1226

 Area di tutela  
art.142 DLgs 42/2004 (art.30 del PSC)



**PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON EVIDENZIATI I PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA**





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10

**10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (Art. 136-141-157 D.Lgs 42/04 - e successive modifiche del D.Lgs.26 Marzo 2009, n.63)**

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497:

- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

**L'area di intervento del comparto APC.N2.4 denominato "ITALPACK" NON E' INTERESSATO DAL VINCOLO EMESSO dal DM del 02 dicembre 1969, COME SI PUO' EVINCERE DALLA PERIMETRAZIONE RELATIVA A SUDETTO VINCOLO RIPORTATA NELLA TAVOLA N. 3b : Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica della VARIANTE AL P.S.C. adottata con DCC N.76 DEL 18.12.2019 (STRALCIO RIPORTATO A PAG. 8).**

**11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE :**

La porzione di area attuale è ineditata e incolta come risulta dalle foto allegate (FOTO 9-10-11-12).

**12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:**

L'area è classificata dal RUE AMBITO APC.N 2.4 – VIA EMILIA OVEST PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' MANUFATTURIERE E ASSIMILABILI, per cui il progetto prevede l'ampliamento della soc. ITALPACK srl e prevede per la porzione di area interessata dal vincolo paesaggistico la destinazione a verde pubblico, con il rialzo della quota del terreno esistente di 60/80 cm, per raccordarsi alla quota di via Santarcangelo -Bellaria.

**13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

Il presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo riguarda tutta l'intera area di 20.000 mq e sull'area oggetto di vincolo non prevede interventi edificatori e di infrastrutture ma sola sistemazione a verde pubblico.

**14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

La scelta progettuale di destinare questa porzione di lotto a verde pubblico anziché viabilità, come prevedevano le schede allegate al POC1, comporta una notevole riduzione dell'impatto dell'intervento che viene destinata completamente a verde pubblico, con evidenti vantaggi dal punto di vista paesaggistico per questa porzione di area in prossimità del Fiume Uso.

FIRMA DEL RICHIEDENTE

FIRMA DEL PROGETTISTA DELL'INTERVENTO

---