



COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA  
PROVINCIA DI RIMINI

# poczero

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - art. 30)

2013-2018  
CONTRODEDUZIONI

*Commissario Straordinario*  
**Dott. Clemente Di Nuzzo**

*Vice Commissario Straordinario*  
**Dott. Michele Scognamiglio**

*Il Segretario Generale*  
**Dott. Alfonso Pisacane**

Progettisti  
 STUDIO ASSOCIATO PREGER  
**Arch. Edoardo Preger (Capogruppo)**

*Dirigente Settore Territorio*  
**Ing. Oscar Zammarchi**

**Arch. Teresa Chiauzzi**

*Istruttore tecnico del piano*  
**Geom. Claudia Polidori**

**Ing. Dante Neri**

*Funzionari dei Settori e Servizi  
comunali Edilizia, Urbanistica e LLPP*

**Ing. Massimo Plazzi - Pride**

**Dott. Aldo Antoniazzi**

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

ADOZIONE: DEL. C.C. N° 15 del 24/01/2013

APPROVAZIONE: DEL. C.C. N° del

SETTEMBRE 2013



# POCZERO

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

### COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

#### CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI - POCZERO 2013-2018

Le osservazioni pervenute, sono state valutate tenendo conto di criteri di *ammissibilità* e *accogliibilità*.

Si ritengono ammissibili le osservazioni che hanno per oggetto contenuti propri del POC adottato, così come rappresentato negli elaborati allegati alla deliberazione del D.C.C. n° 15 del 24/01/2013.

Non si ritengono ammissibili le osservazioni che incidono sulle previsioni degli strumenti urbanistici, quali il PSC, il RUE (salvo che per le parti interessate da modifiche conseguenti alle scelte di POC), Piani di settore, nonché nuove proposte da valutare in un eventuale successivo POC.

#### **Criteri generali di accogliibilità:**

Si ritengono accoglibili, le osservazioni che si ritengono ammissibili e in coerenza con gli obiettivi del POC, del PSC e con i principi di equità, di qualità e di sostenibilità, nonché osservazioni che evidenzino errori materiali e previsioni non corrispondenti con lo stato di diritto delle aree (classificazioni, limiti catastali, localizzazioni, ecc.); inoltre osservazioni che mirino a facilitare l'operatività del piano (comunque nel rispetto della funzionalità, equità, qualità, sostenibilità, delle opere e degli ambiti inseriti nel POC, o che siano tendenti al miglioramento delle soluzioni tecniche e ambientali e al miglioramento del corpo normativo del POC (norme e schede d'ambito).

In relazione a ciò si evidenzia che le osservazioni pervenute sono da considerarsi come segue:

- ACCOLTA
- PARZIALMENTE ACCOLTA
- NON ACCOLTA
- NON PERTINENTE.

Le osservazioni pervenute sono n° 11, di cui n° 10 derivanti da soggetti esterni e n° 1 dagli uffici comunali.

Conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni, vengono modificati i seguenti elaborati del POCZERO come meglio evidenziato nella versione "COMPARATA":

- ELABORATO 1 – RELAZIONE  
(integrazione elenco elaborati e correzione errori materiali)
- ELABORATO 2 – NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
(integrazione elenco elaborati e inserimento art. 2.3)
- ELABORATO 3 – INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI  
(correzione errori materiali)
- ELABORATO 9 – SCHEMI ACCORDI ART. 18 L.R. 20/2000  
(correzione errori materiali)

Segue la tabella riportante la sintesi delle OSSERVAZIONI e le relative RISPOSTE.

**CONTRODEDUZIONI - OSSERVAZIONI POCZERO ADOTTATO CON D.C.C. N° 15 DEL 24/01/2013**

| OSSERVAZIONE N° | DITTA PROPONENTE  | LUOGO                  | SINTESI RICHIESTA  | RISPOSTA  |
|-----------------|---|------------------------|--|---|
| 1               | EZIO LUCIDI - via Ugo Ba Santarcangelo di Romagna                                     | SANT'ERMETE            | Inserimento nel POC-0 dell'Ambito denominato Sant'Ermete AN.C.5.   | Osservazione NON PERTINENTE in quanto la richiesta non è riferibile agli ambiti inseriti nel POC-0. La valutazione di possibile accesso al POC è da demandare ai successivi POC.  |
| 2               | SERVIZIO EDILIZIA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE<br>Comune di Santarcangelo di Romagna | TERRITORIO COMUNALE    | Nei documenti sono stati rilevati alcuni errori non sostanziali di formattazione, spaziatura, battitura. Pertanto in sede di approvazione potranno essere corretti.<br><br>Inoltre vanno eseguite alcune modifiche ai seguenti elaborati:<br><br>Nell'Elaborato 1 – Relazione a pag. 2 e nel documento 2 – Norme tecniche di attuazione a pag. 5, integrare l'elenco degli elaborati con: Allegato Sintesi non tecnica del rapporto di Valsat<br><br>Nell'Elaborato 3 – Inquadramento degli interventi, eliminare nella Legenda alla voce OPERE PUBBLICHE, B1 BORNACCINO, la frase: (TRATTI IN AREE PRIVATE) ed inserire in fondo alla tavola, Base cartografica: Tavole del Piano Strutturale Comunale (PSC)<br><br>Nell'Elaborato 9 – Schemi accordi Art. 18 L.R. 20/00, nel testo degli accordi l'ultimo articolo numerato con 16 va sostituito con 13. | Osservazione ACCOLTA Si modificano conseguentemente i documenti.  |
| 3               | FRANCO GARATTONI - strada Lorioli 27 Repubblica di San Marino                         | SAN VITO               | 1) La predisposizione di soluzioni progettuali alternative al tracciato della condotta di Hera, passando sulla viabilità, limitando il ricorso all'apposizione di servitù ai fondi in questione.<br>2) In subordine a titolo di equo ristoro del sacrificio imposto, la modifica cartografica o normativa di RUE inerente le proprietà, affinché gli immobili attualmente ricompresi in AVP e AVN di cui all'art. 41 del RUE siano ricomprese in: - A) ambito urbano consolidato AUC - B) che l'immobile del foglio 6 mappale 1147 possa essere demolito e ricostruito a parità di volume e con cambio destinazione d'uso da ricovero attrezzi a residenziale e trasferibile nel mappale 1148.   | Le soluzioni alternative prospettate andrebbero ad incidere maggiormente su aree edificate e quindi su più proprietà private con effetti più onerosi per la collettività. Le soluzioni alternative conque non interesserebbero la pubblica strada. NON ACCOLTA.<br>E' valutabile l'ipotesi indicata dal cittadino in subordine, salvo verifica di fattibilità. Questa parte dell'osservazione è pertanto PARZIALMENTE ACCOLTA, in quanto il POC può prevedere un equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari, mediante quote di edificabilità. La soluzione deve essere rinviata al RUE che è la sede idonea previo approfondimento normativo necessario. Il POC non ha competenza sugli ambiti agricoli e sugli AUC che sono di competenza del PSC e del RUE. Tale ipotesi, ove accolta, dovrà essere accompagnata da un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00, presentato dalla proprietà, in cui si dichiara la volontà di cessione gratuita delle aree soggette ad esproprio e l'accettazione delle servitù, degli oneri connessi e di un contributo per la sostenibilità dell'intervento di trasformazione. |
| 4               | LINO RASCHI - via Ugo La Malfa 11/a Santarcangelo di Romagna                          | CAPOLUOGO              | Uscire dal comparto COLL.C (b)-AN.C1b, rinunciando alla rispettiva capacità edificatoria.  | Osservazione NON PERTINENTE. La richiesta non è riferibile agli ambiti inseriti nel POC O. La valutazione di possibile uscita dall'ambito è da rimandare a successivi POC.  |
| 5               | TONINO TOGNI - via 5 febbraio Repubblica di San Marino                                | CAPOLUOGO              | Scambio di terreni da permutare con accordo bonario. Precisazione in merito al fatto che la particella 920 e 865 sono edificabili, mentre la 922 no.   | Osservazione NON PERTINENTE. La richiesta non è riferibile agli ambiti inseriti nel POC O.  |
| 6               | MERIS CIAVATTINI - GIORGIO MUSSONI - via Marechiese 1871<br>Santarcangelo di Romagna  | SAN MARTINO DEI MULINI | 1)Prevedere una norma che consenta agli edifici o loro parti che siano limitrofi alla rotonda Marechiese e comunque entro un raggio di 50 mt dalla rotonda di essere demoliti e ricollocabili negli ambiti di ricollocazione.<br>2) Precisazione in merito alla cartografia delle aree soggette ad esproprio e individuazione del piano particolare.   | Relativamente al punto uno, posto che la soluzione della rotonda così come proposta nel POC-0, migliora la situazione stradale e la sicurezza, in luogo di un incrocio con semaforo, l'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA. Si valuta che la proposta possa portare ad un ulteriore miglioramento ambientale nell'interesse pubblico. Conseguentemente si integrano le norme tecniche del POC O con una norma specifica che richiami la Legge Regionale 38/98. Tale ipotesi deve prevedere la disponibilità a cedere l'area di proprietà al comune libera da immobili al fine di migliorare le condizioni della viabilità. L'ipotesi deve essere accompagnata da un accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00, presentato dalla proprietà in cui si dichiara la disponibilità a cedere le aree. L'accordo definirà modalità e tempi della cessione delle aree. Relativamente al punto due, si precisa che l'area non rientra nelle porzioni di proprietà soggette ad esproprio.   |
| 7               | MARCO SAVINI - via San Marino 386 Santarcangelo di Romagna                            | CAPOLUOGO              | Con riferimento all'ambito APC.N2.5, di migliorare le opere di mitigazione ambientale al fine di ridurre l'impatto.  | Il progetto prevede già una adeguata fascia di verde di mitigazione, osservazione NON ACCOLTA.  |
| 8               | ALFIO VANDI - via Trasversale Marecchia 4003 Santarcangelo di Romagna                 | SANT'ERMETE            | Si chiede di verificare soluzioni alternative della rotonda o in subordine di avere una contropartita inserendo i terreni di proprietà di cui ai mappali 17-570 in ambito consolidato AUC.   | La soluzione della rotonda così come proposta nel POC-0, migliora la situazione stradale e la sicurezza diluendo il traffico veicolare, in luogo di un incrocio con semaforo sicuramente più congestionato. L' inserimento in ambito AUC non è di competenza del POC pertanto l'osservazione risulta NON ACCOLTA.   |
| 9               | GIORGIO RICCI - via Vecchia Marecchia 1003 Santarcangelo di Romagna                   | CAPOLUOGO              | Modifica delle NTA del POC-0 in favore della non modifica di articoli, in quanto la zona è già interessata dall'ambito AVN. Si richiede il ripristino dello stato dei luoghi dell'area interessata dai mutoid west company.  | Osservazione NON PERTINENTE in quanto la richiesta non è riferibile agli ambiti inseriti nel POC-0.   |
| 10              | ORESTE NANNI - via Sarajevo 41 San Mauro Pascoli                                      | SAN MICHELE            | Modificare la previsione urbanistica dell'area in oggetto ora ambito AVN in area produttiva.   | Osservazione NON PERTINENTE in quanto la richiesta non è riferibile agli ambiti inseriti nel POC-0.   |
| 11              | WALTER PAESINI - via Cupa 21 Santarcangelo di Romagna                                 | SAN MICHELE            | Modificare la previsione urbanistica dell'area in oggetto ora ambito AVN in area produttiva.   | Osservazione NON PERTINENTE in quanto la richiesta non è riferibile agli ambiti inseriti nel POC-0.   |