



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**

**RISPOSTA ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA**

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

#### RISPOSTA ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA - POCZERO 2013-2018

In merito al POCZERO, adottato con D.C.C. n° 15 del 24/01/2013, sono pervenute le Riserve della Provincia di Rimini come da deliberazione G.P. n°119 del 17/07/2013.

Premesso che la L.R. 20/2000 e smi, definisce agli artt. 28 e 30 la natura ed i compiti rispettivamente del PSC e del POC, come segue:

il PSC è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli inerenti a qualità intrinseche del bene.

La L.R. 6/09 recepita dalla L.R. 20/00 ha chiarito la natura non conformativa del PSC, precisando che le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC, senza che ciò comporti modificazione del PSC. Il comma 3 dell'art. 28 precisa che tale disposizione prevale sulle previsioni dei PSC vigenti.

Il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, e contiene per gli ambiti la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi; definisce le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione, i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento, le indicazioni delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti.

Per gli ambiti di riqualificazione il POC definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato, di norma, dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento di risorse finanziarie pubbliche e private. L'intervento di riqualificazione urbana disciplinato dal POC è di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città. Da ciò si evince come nel POC adottato non entrino in campo interventi di riqualificazione ai sensi della legge regionale 19/98 e smi in materia, ma interventi di adeguamento funzionale e parziale ampliamento di un'azienda esistente produttiva già ritenuta compatibile, più inerente all'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui al D.P.R. n. 447 del 1998 e smi, attuate dal Comune nell'ambito della predisposizione del POC o delle sue varianti.

Il POCZERO come adottato dall'Amministrazione comunale non solo è conforme al PSC ma svolge il suo ruolo di definire e dettagliare gli aspetti che gli competono e che gli sono affidati dalla legge regionale.

In questo modo i due strumenti, PSC e POC si compenetrano svolgendo ognuno il proprio compito (in conformità rispettivamente allo strumento sovraordinato).

Va altresì detto che gli aspetti ambientali come rilevati dalle riserve provinciali (fra gli altri in particolare gli artt. 14.2, 14.4 delle norme del PSC) sono stati già presi in considerazione dal POC e citati quali prescrizioni nei relativi documenti nella collocazione ritenuta più idonea. A titolo esemplificativo si evidenzia come l'*Elaborato 6 - Valsat* abbia raccolto e messo a sistema per gli ambiti i temi e le prescrizioni di natura ambientale (suolo e sottosuoli, vulnerabilità idrogeologica,

pericolosità idraulica, rischio idraulico, presenza pozzi, sicurezza sismica, vincoli, ecc.), mentre le schede di cui all'Elaborato 5 - Schede degli ambiti e dei progetti, contengano gli indirizzi e prescrizioni proprie del POC, al fine di evitare di incorrere in ripetizioni non rispondenti agli obiettivi di snellimento burocratico-procedurale espressi sia a livello nazionale che regionale.

Si precisa inoltre che le schede di POC di cui all'Elaborato 5, contengono nella parte specifica delle NTA la frase di rinvio al PSC come segue: *“Relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità, si assume quanto riportato nella scheda d'ambito (...) di PSC e nella Valsat del POC”*.

Va altresì precisato che le carte di vincoli del PSC redatte nel rispetto del PTCP e delle diverse leggi in materia, unitamente agli elaborati di POC rimangono i riferimenti obbligatori dei futuri progetti di PUA e PdC. Si aggiunge che l'obbligo dell'applicazione delle norme per la tutela delle risorse ambientali sono state richiamate anche all'art. 2.2 dell'Elaborato 2 – *Norme tecniche di attuazione* del POC. Tali saranno maggiormente esplicitate.

**Ciò detto, si valuta che i rilievi precisati nelle riserve provinciali siano un valido contributo per migliorare la documentazione del POC, e pertanto ci si avvale di esse come segue:**

#### **PUNTO 1) Art. 1.8 – Norme transitorie e misure di salvaguardia**

Si accoglie la riserva in merito al comma 1.8.2. a) e b); pertanto si sostituisce nell'Elaborato 2 – Norme tecniche di attuazione, il testo come segue:

- alla lettera a) il testo “previsioni” con “prescrizioni”;
- alla lettera b) il testo “prescrizioni” con “previsioni”;

Mentre in merito al punto c) si precisa che tale formulazione è propriamente e volutamente specifica per quelle parti del territorio interessate da vincoli espropriativi e servitù; la riformulazione la ricondurrebbe al comma a) e pertanto sarebbe una ripetizione del medesimo. Si conferma così come è stato scritto.

- Relativamente al comma 1.8.4, trattandosi di ambito insediativo produttivo, il cui PUA è già in corso di istruttoria conformemente al PRG previgente e al PSC approvato, il riferimento all'art. 59 comma 7(P) del PSC era stato assunto per analogia con gli ambiti produttivi sovracomunali, la cui norma contempla tali casi; la riserva comunque si accoglie e conseguentemente si modifica la scheda C3 dell'Elaborato 5 -Schede degli ambiti e dei progetti, sostituendo il testo indicato con *“ove i contenuti rispettino le disposizioni sia della pianificazione previgente che della relativa scheda d'ambito del PSC (richiamata dall'art. 67 comma 5 delle NTA del PSC)”*.

#### **PUNTO 2) SCHEDA C2 “APC.R.1 – IL MELOGRANO”**

In merito alla normativa attuativa che dispone di attuare l'intervento previsto per il Melograno tramite Permesso di costruire convenzionato che prevede la presentazione di un progetto unitario, richiamando quanto già espresso sopra, si precisa che è nelle competenze del POC (art. 30 L.R. 20/00 e smi) **definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione**, nonché quelli di conservazione; compito del PSC è delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo dell'intero territorio comunale e per tutelare l'integrità fisica e ambientale e culturale dello stesso (art. 28 L.R. 20/00 e smi). In tale articolo della L.R. 20/00 e smi, si precisa al comma 3) che le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, **costituiscono riferimenti di massima** circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, **la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano operativo comunale**, senza che ciò comporti modificazione del PSC. **La disposizione del presente comma prevale sulle prescrizioni dei PSC vigenti**. L'intervento è limitato all'adeguamento funzionale e al parziale ampliamento di una azienda esistente che viene eseguita subordinatamente alle condizioni di miglioramento ambientale e mitigazione, nel

rispetto degli obiettivi della scheda di PSC. Il tema della riqualificazione richiamato nelle riserve provinciali, non è proprio dell'intervento in quanto non si tratta di **riqualificazione urbana di dimensioni e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione della città**, ma di ampliamento di un'azienda già ritenuta compatibile, per cui il Progetto unitario è sufficiente a garantire la visione complessiva dell'intervento da sottoporre a titolo abilitativo di PdC.

Il ricorso al PUA come indicato dal PSC rischia di essere un appesantimento procedurale, dato che anche il PdC è sottoposto ai pareri degli Enti competenti ed in particolare dell'Autorità di Bacino interregionale dei fiumi Marecchia e Conca, come ben evidenziato nelle specifiche NTA della scheda C2 di cui all'Elaborato 5 del POC.

La capacità edificatoria prevista e ammessa in sede di POC alle condizioni di cui alla lettera d) della scheda del PSC, prevede l'esclusivo utilizzo degli spazi impermeabilizzati esistenti che sono già quantificati nel POC in mq 34.231 mentre quelli permeabili in mq 24.018, come riportato nella scheda C2. Ciò è rispondente agli obiettivi della scheda di PSC punto d) che cita: *"l'insediamento è attualmente insediato da un'attività che si ritiene compatibile con il contesto. La conservazione dell'insediamento è pertanto subordinata al mantenimento della specifica attività in essere, la cui qualificazione deve avvenire attraverso il riuso degli edifici esistenti e degli spazi già impermeabilizzati alla data di adozione del PSC, con interventi che non prevedano ulteriore impermeabilizzazione dell'area"*.

Per perseguire il miglioramento delle condizioni ambientali è importante eseguire un bilancio complessivo ante e post interventi. A garanzia di ciò si valuta che il progetto possa essere accompagnato da uno studio ambientale che dimostri la non riduzione della permeabilità in profondità del suolo e il miglioramento delle condizioni ambientali e idrauliche dell'area. Tale prescrizione viene riportata nella scheda C2 di POC di cui all'Elaborato 5.

Pertanto in merito alle richieste della Provincia si precisa che il testo come precisato al comma a), b), c), della riserva viene confermato come nel POC adottato ma con le precisazioni relative agli aspetti ambientali, di vulnerabilità e idraulici sopra specificati che saranno riportati nella scheda.

### **3) SCHEDA C3 "APC.N2.5 – VIA DELL'ACERO"**

Come già affermato, non è compito del POC riproporre tutti i vincoli ambientali che sono per loro natura di competenza del PSC conformemente alle leggi in materia e agli strumenti sovraordinati. Le schede di POC hanno il compito di riportare gli indirizzi e le normative specifiche di POC.

Relativamente alla disposizione dell'art. 14.4 del PSC si precisa che la Provincia nel **parere favorevole rilasciato in data 15/11/2011 prot. 49001/C1604**, prende atto che il comparto ricade nelle aree di ricarica indiretta della falda – ARI (tav. D del PTCP 2007), e del dimensionamento del previsto sistema di presidio idraulico finalizzato al contenimento dei tempi di corrivazione delle acque meteoriche, demandando l'osservanza delle prescrizioni al corpo normativo dello strumento urbanistico, che è rappresentato dal PUA. Pertanto nella scheda dell'ambito C3 di cui all'Elaborato 5, sarà citato il parere di cui sopra, nonché il parere favorevole sul Rapporto ambientale redatto ai sensi del Dlgs 152/2006, che esclude tale area dalla Valsat di cui alla D.G.P. n°25 del 8-2-2012, a cui il PUA dovrà attenersi. Sarà altresì prescritta la verifica del rispetto degli artt. 14.4 e 10.2 del PSC quale condizione per l'approvazione del PUA.

### **4) SCHEDA C4 "APS.N2.1 – VIA TOSI"**

- Usi: relativamente alla errata correzione segnalata, si corregge nella scheda C4 il testo "all'art. 22" con il testo "all'art. 28".

- In merito agli Usi si precisa che è compito del POC definire gli usi come disposto all'art. 30 della L.R. 30/00 e smi, come richiamato e descritto in premessa. Si conferma quanto scritto nel POC.

#### **5) SCHEDA D1 “PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE – SAN VITO”**

- Normativa attuativa: si recepisce e si integra la scheda D1 riportando che l'area ricade nelle “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua” di cui all'art. 29 delle NTA del PSC, come peraltro già specificato nella Valsat.
- Si prende atto della segnalazione della errata corrige e si sostituisce il testo “PUA” con “PdC”.

#### **Difesa del Suolo**

6) Si recepisce l'indicazione nell'Elaborato 1 – Relazione, integrando il testo relativo all'opera pubblica della pista ciclabile di Sant'Ermete-via Casale.

7) Relativamente alla scheda C1 – AN.C.15 – SAN BARTOLO, sarà inserito nel paragrafo normativa attuativa, l'obbligo di effettuare in sede di PUA il terzo livello di microzonazione sismica, come per altro già riportato nella Valsat del POC. Ciò vale anche per la problematica idraulica come prevede il comma 1 dell'art. 10 delle norme di PSC, in applicazione dell'art. 2.5 del PTCP e dell'art. 11 del PAI.

8) Relativamente alla scheda C2 dell'ambito APC.R.1 – Il Melograno, si rinvia alla risposta alle riserve.

Si riporta inoltre nella scheda il rispetto della disposizione di cui all'art. 7 comma 3 lettera d) delle NTA del PSC, che riguarda il divieto di realizzare interventi di tombinatura dei corsi d'acqua che appartengono al reticolo idrografico minore, così come il rispetto di un pozzo ad uso idropotabile ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs 152/2006.

9) Relativamente alla scheda C3 dell'ambito APC.N2.5 – Via dell'Acero, si rinvia alla risposta alle riserve.

Inoltre, in merito alle opere pubbliche si recepisce l'indicazione prescritta e che sarà riportata nell'Elaborato 1 – Relazione, integrando il testo relativo alla pista ciclabile di Sant'Ermete-via Casale e specificando che in sede di progetto esecutivo si dovrà valutare la necessità di realizzare interventi di mitigazione del rischio in considerazione dell'avvenuta esondazione del 1996 del Rio Casale.

#### **ALLEGATO B**

In merito alla valutazione delle componenti ambientali per l'ambito APC.N. 2.5 di cui alla scheda C3, si precisa che come già evidenziato negli elaborati del POC, il PUA essendo in corso di istruttoria contiene già i pareri tecnici da cui si evince che l'intervento è stato escluso dalla Vas con D.G.P. n°25 del 8-2-2012 in seguito alla trasmissione alla Provincia del Rapporto ambientale redatto ai sensi del Dlgs 152/2006.

Pertanto preso atto che la Provincia esprime parere favorevole, ma senza esentare i PUA attuativi del POC dalla procedura di valutazione ambientale, si rinvia al parere di cui sopra. Si precisa altresì che il parere è stato emesso dopo l'approvazione del PSC.

Detto ciò, tenuto conto che vi è già il parere, la documentazione della Valsat di cui all'Elaborato 6 del POC si può ritenere completa, per cui richiamando il comma 4 dell'art. 5 della L.R. 20/00 e smi i PUA saranno esentati dalla valutazione ambientale.

Conseguentemente al recepimento delle Riserve, si modificano i seguenti elaborati del POC:

- 1. Relazione
- 2. Norme tecniche di attuazione
- 5. Schede degli ambiti e dei progetti

Relativamente all'Elaborato 5, si modificano e integrano i contenuti delle seguenti schede:

C1 Ambito AN.C.15 - San Bartolo, C2 Ambito APC.R.1 - Il Melograno, C3 Ambito APC.N2.5 via Dell'Acero, C4 Ambito APS.N.2.1 via Tosi, D1 Progetto di valorizzazione ambientale.