



Comune di Santarcangelo di Romagna  
Provincia di Rimini

---

## PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - artt. 30 - 34

# poe 1

## Controdeduzioni

### **Sindaco**

Alice Parma

### **Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici**

Filippo Sacchetti

### **Vice Segretario Generale**

Dott. Alessandro Petrillo

### **Responsabile del procedimento**

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

### **Progettisti**

Arch. Edoardo Preger (capogruppo)



Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi

Dott. Aldo Antoniazzi

Luglio 2017

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI		
Adozione	del. C.C. n. 45	del 23/05/2016
Approvazione	del. C.C. n. 56	del 01/08/2017



*Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio*



**Osservazione n°**

**1**

**Ditta proponente:** TONINI EROS legale rappr. A.C.S. DI TONINI  
EROS & C. SAS

**Osservazione prot. n.** 18574 del 23/06/2016

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione:** VIA SANTARCANGELESE 1407

**Particelle osservazione:** Foglio 35 Part. 145

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AVP	INGLOBARE LA PARTICELLA IN OGGETTO (AMBITO AVP) NELL'AMBITO MOB.b	SI CHIEDE DI AMPLIARE IL PERIMETRO DELLA STAZIONE DI SERVIZIO CARBURANTI CON IL MAPP. 145 (ACQUISTATO DI RECENTE) PER MIGLIORARE E RENDERE PIU' FRUIBILE L'ACCESSO ALLA STAZIONE, E DI INGLOBARE IL FABBRICATO PRESENTE SULLA PARTICELLA ALLA STAZIONE STESSA IN QUANTO NON SI PRESTA ALL'USO RESIDENZIALE.

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere:** IMPLICITAMENTE ACCOLTA

**Motivazioni:**

GIA' ACCOLTA NELLA VARIANTE 2 AL RUE.

**Osservazione n° 2**

**Ditta proponente: RINALDINI MARIA VITTORIA**

**Osservazione prot. n. 20880 del 15/07/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA U. BRASCHI, 4-4A-4B**

**Particelle osservazione: Foglio 20 Part. 624-2417**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AR.4	AMPLIAMENTO DEGLI USI CONSENTITI	

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**SI ACCOGLIE LA RICHIESTA PER LE FUNZIONI B3, B4, B5. NON SONO AMMISSIBILI LE FUNZIONI A1, B6, B7, B8, B9, B10.**

**Osservazione n°**

**3**

**Ditta proponente: PAZZINI ONIDE legale rappr. FOREVERCAR DI  
PAZZINI ONIDE E MAURIZIO SNC**

**Osservazione prot. n. 22545 del 03/08/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA U. BRASCHI**

**Particelle osservazione: Foglio 10 Part. 12-1134-1137-1226-1228**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
	AMPLIAMENTO DELLA QUOTA PRODUTTIVA RISPETTO AL COMMERCIALE; CHIARIMENTO DELLE MODALITA' DI PAGAMENTO (CALCOLO COSTO) DELLA FOGNATURA DA REALIZZARE.	DA INDAGINI DI MERCATO RISULTA UNA MAGGIORE RICHIESTA DI IMMOBILI AD USO PRODUTTIVO ANZICHE' COMMERCIALE

**Note:**

**INTEGRATA IN DATA 05/07/2017 PROT. N. 20565 CON RICHIESTA DI INCREME**

**CONTRODEDUZIONI**

**Parere: ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**ACCOLTA SULLA BASE DELL'INTEGRAZIONE IN PARTICOLARE IN RIFERIMENTO:**

- 1) AGLI USI;**
- 2) AI PARAMETRI EDILIZI;**
- 3) AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'.**

**Ditta proponente: FRANCESCO AMATI e altri****Osservazione prot. n. 22870 del 05/08/2016****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA TOGLIATTI, VIA PIAVE, VIA DELLA RESISTENZ****Particelle osservazione: Foglio 20 Part. 47,48,49,55,710,794,795,912,913,921,922,987,988,2090****Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AN.C.16	1) AGGIORNAMENTO PARTICELLE; 2) TRASFORMAZIONE DEL CONTRIBUTO ECONOMICO DI SOSTENIBILITA' IN OPERE; 3) PRESENTAZIONE DELLA FIDEJUSSIONE AL MOMENTO DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE; 4) PREVEDERE LA POSSIBILITA' DI ESEGUIRE GLI INTERVENTI EDILIZI NELL'ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PUA; 5) ELIMINAZIONE PREVISIONE DEL 20% DI EDILIZIA CONVENZIONATA; 6) VERIFICA CORRETTEZZA DATO SU DA REALIZZARE; 7) MODIFICA DELLE FUNZIONI PREVISTE; 8) IL PARCHEGGIO SU VIA PIAVE IN PARTE SIA PUBBLICO ED IN PARTE PERTINENZIALE; 9) CONCORDARE IL VALORE PER LA MONETIZZAZIONE DEL VERDE; 10) L'ALTEZZA MASSIMA DI 3 PIANI FACCIA SALVA EVENTUALI ALTEZZE MAGGIORI ESISTENTI.	AFFINCHE' VENGANO A CREARSI LE CONDIZIONI URBANISTICHE ED ECONOMICHE NECESSARIE AL FINE DI PROMUOVERE GLI INGENTI INVESTIMENTI PREVISTI NELL'ATTUALE CONTESTO DI GRAVE RECENSIONE.

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni:**

- 1) IL PERIMETRO E LE PARTICELLE RISULTANO CORRETTE.
- 2) IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ È QUELLO INDICATO NELLA SCHEDA. E' GIÀ PREVISTO NELLE NTA ALL'ART. 5.1 CHE LE OPERE POTRANNO ESSERE POSTE A CARICO DEI PRIVATI IN SEDE DI CONVENZIONE.  
APPLICAZIONE DELLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEL 10% COME DA OSSERVAZIONE n. 13  
LA ROTATORIA PREVISTA SU VIALE DELLA RESISTENZA È NECESSARIA PER LA SOSTENIBILITÀ INFRASTRUTTURALE DEL CARICO URBANISTICO DOVUTO ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO E, AL CONTEMPO, FUNZIONALE AL MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ GENERALE DELL'INTORNO, PERTANTO I COSTI DI REALIZZAZIONE POTRANNO ESSERE SCOMPUTATI PER IL 50% DAL CONTRIBUTO ECONOMICO DI SOSTENIBILITÀ. LA RESTANTE QUOTA PARTE, POTRÀ COMUNQUE ESSERE SEMPRE REALIZZATA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI U1 IN SEDE DI PUA.
- 3) SI CONFERMANO LE MODALITÀ ED I TEMPI DI EMISSIONE DELLA FIDEJUSSIONE PREVISTE.
- 4) IL PUA DEVE ESSERE PRESENTATO ENTRO 5 ANNI DALL'APPROVAZIONE DEL POC-1. I TEMPI DI VALIDITÀ DEL PUA SONO 10 ANNI DALLA SUA APPROVAZIONE. GLI INTERVENTI POSSONO GIÀ ESSERE REALIZZATI NELL'ARCO TEMPORALE DEL PUA ANCHE PER STRALCI FUNZIONALI.
- 5) L'EDILIZIA ERS NON È RICHIESTA AL SUB-COMPARTO A), PROPRIETÀ 2.
- 6) IL DATO DELLA SU VIENE CORRETTO, DA MQ. 6.413 A MQ. 6.699.
- 7) SI CONFERMANO GLI USI RESIDENZIALI, TERZIARI, RICETTIVE E COMMERCIALI CON LE LIMITAZIONI COME DA SCHEDA ADOTTATA PER GLI ESERCIZI DI VICINATO. SI SPECIFICA CHE È AMMESSA UNA MEDIO – PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA DEL SETTORE ALIMENTARE;
- 8) SI INDICA CHE È POSSIBILE REALIZZARE IL PARCHEGGIO PERTINENZIALE NELL'AREA ORA INDIVIDUATA A PARCHEGGIO PUBBLICO, FERMO RESTANDO L'OBBLIGO DI REALIZZARE LO STANDARD MINIMO RICHIESTO A PARCHEGGIO PUBBLICO. SI RECEPISCE ANCHE NEL MASTERPLAN ALLEGATO ALLA SCHEDA
- 9) IL VALORE DELLA MONETIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO DEVE FARE NECESSARIAMENTE RIFERIMENTO AL VALORE DEFINITO DALLE DELIBERAZIONI COMUNALI VIGENTI AL MOMENTO IN CUI SI REALIZZERÀ L'INTERVENTO.
- 10) E' GIÀ COSÌ, MA PER MAGGIORE CHIAREZZA SI INDICA CHE SONO FATTE SALVE MAGGIORI ALTEZZE PER GLI EDIFICI ESISTENTI.

**Ditta proponente: BRASINI ANDREA e altri****Osservazione prot. n. 22871 del 05/08/2016****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA VECCHIA MARECCHIA****Particelle osservazione: Foglio 30 Part. 28,57,58,320,321,350,434,469  
,470,471,473,476,485****Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
APC.R.2	1) MODIFICA ELENCO PARTICELLE OGGETTO D'INTERVENTO; 2) MODIFICA DELLA DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO; 3) POSSIBILITA' DI INSERIRE NUOVE FUNZIONI MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DELL'EDIFICIO BRASIDER, CON POSSIBILITA' DI MANTENERE L'ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE; 4) TRASFORMAZIONE DEL CONTRIBUTO ECONOMICO DI SOSTENIBILITA' IN OPERE DA REALIZZARE; 5) LA FIDEJUSSIONE POSSA ESSERE PRESENTATA ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE; 6) POSSIBILITA' DI ESEGUIRE L'INTERVENTO SUDDIVISO PER STRALCI FUNZIONALI DANDO LA POSSIBILITA' DI ESEGUIRLI NELL'ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PUA.	AFFINCHE' VENGANO A CREARSI LE CONDIZIONI URBANISTICHE ED ECONOMICHE NECESSARIE AL FINE DI PROMUOVERE GLI INGENTI INVESTIMENTI PREVISTI NELL'ATTUALE CONTESTO DI GRAVE RECENSIONE.

**Note:**



## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: NON ACCOLTA**

### **Motivazioni:**

- 1) IL PERIMETRO E LE PARTICELLE RISULTANO CORRETTE.
- 2) LA DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DERIVA DALLE INDICAZIONI FORNITE NELLA PROPOSTA.
- 3) LA RESIDENZA È GIÀ PREVISTA NELLE QUANTITÀ INDICATE.
- 4) IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ È QUELLO INDICATO NELLA SCHEDA E NELL'ACCORDO, CON LA RIDUZIONE DEL 10% COMA DA OSSERVAZIONE N. 13, SI PRECISA ALTRESÌ CHE IL CONTRIBUTO È GIÀ RIDOTTO (68 EURO È CONSIDERATO SUL 50% DELLA SU).  
E' GIÀ PREVISTO NELLE NTA ALL'ART. 5.1 CHE LE OPERE POTRANNO ESSERE POSTE A CARICO DEI PROMOTORI IN SEDE DI CONVENZIONE.  
LA ROTATORIA PREVISTA È NECESSARIA PER LA SOSTENIBILITÀ INFRASTRUTTURALE DEL CARICO URBANISTICO DOVUTO ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO E, AL CONTEMPO, FUNZIONALE AL MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ GENERALE DELL'INTORNO, PERTANTO I COSTI DI REALIZZAZIONE POTRANNO ESSERE SCOMPUTATI PER IL 50% DAL CONTRIBUTO ECONOMICO DI SOSTENIBILITÀ. LA RESTANTE QUOTA PARTE, POTRÀ COMUNQUE ESSERE SEMPRE REALIZZATA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI U1 IN SEDE DI PUA.
- 5) SI CONFERMANO LE MODALITÀ ED I TEMPI DI EMISSIONE DELLA FIDEJUSSIONE DEL 20%.
- 6) E' GIÀ COSÌ. IL PUA DEVE ESSERE PRESENTATO ENTRO 5 ANNI DALL'APPROVAZIONE DEL POC-1. I TEMPI DI VALIDITÀ DEL PUA SONO 10 ANNI DALLA SUA APPROVAZIONE. GLI INTERVENTI POSSONO ESSERE REALIZZATI ANCHE PER STRALCI FUNZIONALI NELL'ARCO TEMPORALE DEL PUA.

**Ditta proponente: NICOLINI SAURO legale rappr. IL LAGO SRL****Osservazione prot. n. 22874 del 05/08/2016****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA TRASV. MARECCHIA****Particelle osservazione: Foglio 37 Part. 1,2,3,...****Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AVN	1) PRECISARE CHE L'IMPIANTO DI LAVORAZIONE DEGLI INERTI E' DISMESSO DA DIVERSI ANNI; 2) PREVEDERE LA FUNZIONE RESIDENZIALE PER LE CASE COLONICHE ESISTENTI; 3) L'INTERVENTO DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DELLE CASE COLONICHE SI POSSA REALIZZARE FI DALL'APPROVAZIONE DEL POC, SVINCOLANDOLO DALL'APPROVAZIONE DEL PUA; 4) GLI INTERVENTI DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' SIANO IN SINERGIA CON L'INTERVENTO PREVISTO SUL LAGO; 5) PREVEDERE LA POSSIBILITA' DI ESEGUIRE L'INTERVENTO SUDDIVISO ANCHE PER STRALCI FUNZIONALI.	AFFINCHE' VENGANO A CREARSI LE CONDIZIONI URBANISTICHE ED ECONOMICHE NECESSARIE AL FINE DI PROMUOVERE GLI INGENTI INVESTIMENTI PREVISTI NELL'ATTUALE CONTESTO DI GRAVE RECENSIONE.

**Note:****CONTRODEDUZIONI****Parere: IMPLICITAMENTE ACCOLTA****Motivazioni:**

- 1) E' UN PURO FATTO DESCRITTIVO E NON NORMATIVO.
  - 2) 3) GLI EDIFICI ESISTENTI POSSONO GIÀ MANTENERE LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE LEGITTIMAMENTE IN USO E POSSONO ESSERE OGGETTO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLE NORME DI RUE, ANCHE IN ASSENZA DI POC.
  - 4) GLI INTERVENTI PREVISTI SONO GIÀ IN SINERGIA CON LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.
  - 5) E' GIÀ COSÌ. GLI INTERVENTI POSSONO ESSERE REALIZZATI NELL'ARCO TEMPORALE DEL PUA ANCHE PER STRALCI FUNZIONALI.
- SI PRECISA CHE È STATA REDATTA LA VINCA. IN RELAZIONE AGLI ESITI, SARÀ MODIFICATA LA SCHEDA D'AMBITO.

**Ditta proponente: TOGNI TONINO****Osservazione prot. n. 22971 del 08/08/2016****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA EMILIA 1279-1281****Particelle osservazione: Foglio 21 Part. 85,1005****Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
APS.N.2.2	SI CHIEDE DI STRALCIARE LA PROPOSTA APPROVATE E DI ATTUARE SOLO IL SUB-AMBITO COM LA REALIZZAZIONE DELL'AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE. SI RINUNCIA ALLA REALIZZAZIONE DEI NUOVI FABBRICATI ARTIGIANALI. SI CHIEDE INOLTRE LA MODIFICA DELL'ACCORDO E LA RETTIFICA DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	DATE LE CONDIZIONI ATTUALI E LE DISPONIBILITA' DELLA PROPRIETA'.

**Note:****CONTRODEDUZIONI****Parere: ACCOLTA****Motivazioni:****LA PROPOSTA VIENE ACCOLTA STRALCIANDO LE PREVISIONE COMPLESSIVA DELL'AMBITO, LASCIANDO SOLO LA PREVISIONE DI AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO ESISTENTE. RESTA FERMA LA CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE E LA RELATIVA FORMALIZZAZIONE.**

**Ditta proponente: CIAVATTINI MERIS - MUSSONI GIORGIO****Osservazione prot. n. 22999 del 08/08/2016****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA MARECCHIESE 1871****Particelle osservazione: Foglio 51 Part. 1****Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AUC.7B	PREVEDERE UNA NORMA CHE CONSENTA AGLI EDIFICI, O LORO PARTI CHE RIENTRANO ALL'INTERNO DI UNA ROTATORIA E/O LIMITROFI AGLI INCROCI SOGGETTI ALLA MESSA IN SICUREZZA, DI ESSERE DEMOLITI E RICOSTRUITI NEGLI AMBITI DI RICOLLOCAZIONE. PREVEDERE INOLTRE CHE LA PARI SUPERFICIE DEMOLITA VENGA UTILIZZATA PER MIGLIORARE LA VIABILITA' DELL'INCROCIO STESSO.	CONSENTIRE UNA MIGLIORE VIVIBILITA' E CONCLUDERE BONARIAMENTE UNA SITUAZIONE ORMAI DECENNALE IN RIFERIMENTO ALLA ROTATORIA.

**Note:****CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:****L'INTERVENTO DEVE ATTENERSI ALLE NORME DEL POC-0 VIGENTE.**

**Osservazione n° 9**

**Ditta proponente: LUCIDI EZIO**

**Osservazione prot. n. 23535 del 11/08/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA CASALE S.ERMETE**

**Particelle osservazione: Foglio 50 Part. 123,244,2278,2279,2276,...**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AN.C.5	ELIMINARE LA CESSIONE GRATUITA PER LA REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLABILE O IN ALTERNATIVA AUMENTARE DI ALMENO UN 12% LA SUPERFICIE UTILE DA POTER REALIZZARE	LA CESSIONE DELL'AREA PER LA REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE DAI PRECEDENTI ACCORDI NON ERA MAI STATA PRESA IN CONSIDERAZIONE.

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**SI ELIMINA DAL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ LA CESSIONE GRATUITA DELLA FASCIA LUNGO STRADA PER REALIZZARE IL PERCORSO CICLABILE (GIÀ DEFINITO NEL POC-0) SI CONFERMA LA SU MASSIMA SECONDO QUANTO PREVISTO NELLA SCHEDA DI POC 1 ADOTTATO**

**Osservazione n° 10**

**Ditta proponente: LUCARINI LINA**

**Osservazione prot. n. 23538 del 11/08/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA TRASV. MARECCHIA - VIA BUSCA**

**Particelle osservazione: Foglio 48 Part. 50,177**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AN.C4	SI CHIEDE DI SVINCOLARE LA FUNZIONE COMMERCIALE ALIMENTARE SUBORDINATA AL TRASFERIMENTO DELLE STRUTTURE ESISTENTI	ATTUALMENTE NON E' STATO POSSIBILE TROVARE UN ACCORDO CON IL MARCHIO DEL SUPERMERCATO ESISTENTE.

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**LA FUNZIONE COMMERCIALE VIENE SVINCOLATA DAL TRASFERIMENTO DELL'ATTIVITÀ ESISTENTE. IN CASO DI TRASFERIMENTO, LA SUPERFICIE DI VENDITA (CHE SI TRASFERISCE) SI PUÒ AGGIUNGERE AGLI USI COMMERCIALI GIÀ PREVISTI NELLA SCHEDA. CIÒ VIENE CHIARITO NELLA SCHEDA DI POC-1.**

**Ditta proponente: FABBRI VITTORIO****Osservazione prot. n. 23569 del 11/08/2016****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA PIADINA****Particelle osservazione: Foglio 11 Part. 63,877,913,937,2182,2184****Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AN.C.2	1) LA CESSIONE DELL'AREA PER L'EDILIZIA SCOLASTICA AVVENGA CONTESTUALMENTE O APPENA DOPO, SU RICHIESTA, LA STIPULA DELLA CONVENZIONE; 2) IL CONTRIBUTO ECONOMICO DI SOSTENIBILITA' SIA INTERAMENTE DEVOLUTO NELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PUA; 3) LO SCHEMA URBANISTICO E' DA INTENDERSI INDICATIVO E NON PRESCRITTIVO; 4) LA QUANTITA' DI EDIFICAZIONE DA REALIZZARE SUL LOTTO ERS SARA' CONCERTATA IN SEDE DI FORMAZIONE DEL PUA; 5) LA PERCENTUALE DELLA FIDEJUSSIONE DA PRESTARE IN SEDE PREVENTIVA SI STABILISCE NEL 10%.	

**Note:****CONTRODEDUZIONI****Parere: NON ACCOLTA****Motivazioni:**

- 1) I TEMPI SONO CONNESSI ALLA NECESSITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE DI REALIZZARE LE OPERE PUBBLICHE.
- 2) E' GIÀ COSÌ. VEDI ART. 5.1 DELLE NTA.
- 3) E' GIÀ COSÌ.
- 4) SI CONFERMA LA QUANTITÀ DI ERS PREVISTA NEL POC-1.
- 5) SI CONFERMA LA FIDEJUSSIONE NELLA % DEL 20.

**Osservazione n°**

**12**

**Ditta proponente: COMUNIELLO GIUSEPPE - MONTANARI TERZO E FIGLI SRL**

**Osservazione prot. n. 23570 del 11/08/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione:**

**Particelle osservazione: Foglio 12 Part. 87,88,507,38,39,40**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
APS.N.2.3	INSERIRE LE PARTICELLE DI PROPRIETA' RICOMPRESSE NEL TRIANGOLONE NELL'ADOTTATO POC.	GLI OSSERVANTI HANNO LO STESSO TITOLO DI COLORE CHE SONO GIA' STATI INCLUSI NEL POC; TRATTASI DI PROPRIETA' ACQUISTATE DA PIU' TEMPO PER SODDISFARE IL BISOGNO DELLE RISPETTIVE AZIANDE.

**Note:**

**CONTRODEDUZIONI**

**Parere: NON ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**SI CONFERMA CHE LA PROPOSTA NON RIENTRA NEI CRITERI DEL POC-1 COME INDICATO NEL QUADRO SINOTTICO.**



**Osservazione n° 13**

**Ditta proponente: S.U.E.**

**Osservazione prot. n. 23591 del 11/08/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione:**

**Particelle osservazione: Foglio 0 Part.**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
	SI PROPONE LA MODIFICA E LA SPECIFICA DELLE NORME DI CARATTERE GENERALE NELLE NTA E DEI RIFERIMENTI NORMATIVI DEGLI ELABORATI DI POC 1, COME DA ALLEGATO 1 ALL'OSSERVAZIONE CHE SI RICHAMA	PERSEGUIRE LA MASSIMA CHIAREZZA DELLE NORME E LA PIU' CORRETTA APPLICAZIONE DELLE STESSE.

**Note:**

**INTEGRATA IN DATA 15/02/2017 PROT. N. 4407.**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: ACCOLTA**

### **Motivazioni:**

1) SI RECEPISCONO GLI ELABORATI TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI.

SI RECEPISCONO LE PROPOSTE DI MODIFICA NEGLI ELABORATI DEL POC-1, MEDIANTE INDICAZIONI PUNTUALI. PER LE SPECIFICHE DI CARATTERE GENERALE SI AGGIORNANO LE NTA.

IN PARTICOLARE, SI ESPlicitA QUANTO SEGUE:

2) SI ACCOGLIE LA PROPOSTA DI RIDURRE IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEL 10% A TUTTI GLI INTERVENTI.

PER IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ, SI PRECISA CHE LE OPERE VENGONO REALIZZATE (QUADRO ECONOMICO, ESCLUSA IVA) ENTRO L'IMPORTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ INDICATO NELLA SCHEDA D'AMBITO E NELL'ACCORDO E CHE TALI OPERE DEVONO ESSERE REALIZZATE IN VIA PRIORITARIA RISPETTO AL CONTRIBUTO ECONOMICO. LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE PER GLI INTERVENTI PRIVATI È SUBORDINATA ALL'INIZIO DEI LAVORI DELLE OPERE PUBBLICHE.

3) SI INTRODURRANNO NEI DOCUMENTI LE OPPORTUNE SPECIFICHE: SARANNO INDICATI I LIMITI DIMENSIONALI PRESCRITTIVI, CONFORMEMENTE AL PTCP E ALLE NORME IN MATERIA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE. SARANNO DEFINITI I COMPARTI SOGGETTI A PUA IN CUI SONO AMMESSE LE AGGREGAZIONI DI PIÙ ESERCIZI COMMERCIALI (ANCHE NEI MASTERPLAN) E LE RELATIVE MODALITÀ DI ATTUAZIONE. NELLE NTA SARANNO INOLTRE ESPlicitATI I PARAMETRI RELATIVI AGLI STANDARD.

4) 5) 6) ACCOLTE

7) PER CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DELLA STRADA RICADENTE NEL COMUNE DI BORGHI CHE COINVOLGE UNA PORZIONE DI TERRENO DI PRIVATI, PROPRIETARI ANCHE DI TERRENI RICADENTI NEL COMUNE DI SANTARCANGELO, VALUTATO L'INTERESSE PUBBLICO, SI INSERISCE L'OBIETTIVO DI LOCALITÀ NEL POC-1 CON LA POSSIBILITÀ DI TRASFERIRE NELL'AREA DI PROPRIETÀ DEL PRIVATO COINVOLTO INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FG 34 MAPPALE 60 LA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA REALIZZABILE A COMPENSAZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER LA REALIZZAZIONE DELLA STRADA IN COMUNE DI BORGHI. LA PREVISIONE VIENE SUBORDINATA ALLA STIPULA DI UN ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO. SI ACCOGLIE LA PROPOSTA DI RIDURRE IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEL 10% A TUTTI GLI INTERVENTI.

8) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI IN SEDE DI TRASMISSIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO FIRMATO UNILATERALMENTE.

LE CONSIDERAZIONI INDICATE, SONO TUTTE RINVIABILI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE IN SEDE DI DEPOSITO/PUBBLICAZIONE, MENTRE PER LE SEGUENTI SI SPECIFICA CHE:

- SAVINI: L'AREA PROPOSTA NON È IN CONTINUITÀ COL TESSUTO EDIFICATO, PERTANTO NON È CONDIVISIBILE. PER QUANTO RIGUARDA EVENTUALI ERRORI NEI DATI DELLA SCHEDA, DETTI OVE RICONTRABILI, SARANNO CORRETTI.

- PAZZINI ONIDE - FOREVERCAR: PER UNA MAGGIORE ALTEZZA RISPETTO AI 10 M INDICATI, SI INSERISCE UNA NORMA NELLE NTA CHE CONSENTA CHE LE ALTEZZE MASSIME INDICATE NELLE SCHEDE D'AMBITO POSSANO ESSERE SUPERATE PER ATTIVITÀ PARTICOLARI CHE RICHIEDONO ATTREZZATURE O MACCHINARI INGOMBRANTI, FERMO RESTANDO CHE I CORPI TECNICI GIÀ POSSONO SUPERARE L'ALTEZZA INDICATA.

- ADRIAUTO: È GIÀ COSÌ. LE FUNZIONI COMMERCIALI SONO GIÀ CONSENTITE ANCHE NELL'EDIFICIO ESISTENTE DA RIQUALIFICARE, NON SONO AMMESSE COMUNQUE LE GALLERIE COMMERCIALI. SI SPECIFICA CHE LA FASCIA DI VERDE LUNGO LA VIA EMILIA NEL TRATTO ANTISTANTE ALL'EDIFICIO ESISTENTE PUÒ ESSERE RIDOTTA A 15 M.

- ADIASCAVI: ANDRÀ SPECIFICATO CHE UNA MINIMA PARTE DELL'ESCAVAZIONE POTRÀ ESSERE AMMESSA UNICAMENTE IN FUNZIONE DELLA RISAGOMATURA DELLE SPONDE DEL LAGO COMPATIBILMENTE CON QUANTO PREVISTO DALLA VINCA E DALLE SUCCESSIVE VALUTAZIONI AMBIENTALI DA REDIGERSI PER I SINGOLI INTERVENTI.

-BUZZI-UNICEM:

1) SI CONDIVIDE IL PRINCIPIO DI UNA FORTE INTEGRAZIONE NEL PROGETTO FRA AREE PUBBLICHE E AREE PRIVATE. LA DIVISIONE IN MACRO AREE PREVISTA DALLO SCHEMA È PURAMENTE INDICATIVA, RIMANDANDO AL PROGETTO LA ESATTA DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E DELLE PROPRIETÀ. È SEMPRE COSÌ, MA SARÀ ULTERIORMENTE PRECISATO

**NELLA SCHEDA.**

**2) LA POSIZIONE DELL'AREA COMMERCIALE SARÀ DEFINITA NEL PROGETTO, GARANTENDO VISIBILITÀ, ACCESSIBILITÀ E RELAZIONE CON GLI SPAZI PUBBLICI.**

**3) IL CRITERIO DEL CALCOLO DEI VOLUMI VIENE CONFERMATO. SULLA BASE DEL RILIEVO DEI VOLUMI PRESENTATO DALLA PROPRIETÀ, SI TRATTA DI CIRCA 240.000 MC DI VOLUMI ESISTENTI, DI CUI CIRCA 80.000 MC CALCOLATI AL 100% E 160.000 MC AL 50%, PER UN TOTALE DI CIRCA 160.000 MC.**

**L'UNICO PUNTO FERMO, DA CUI HA AVUTO ORIGINE LA PROPOSTA, È L'UTILIZZO PUBBLICO A FINI CULTURALI DEL GRANDE "CAPANNONE DELLE MATERIE PRIME". NON È COMUNQUE DA ESCLUDERE LA POSSIBILITÀ CHE ACCANTO ALLA FUNZIONE PUBBLICA PRINCIPALE VI POSSANO ESSERE ANCHE IN QUESTO GRANDE SPAZIO DELLE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI A GESTIONE PRIVATA**

**4) SI CONFERMA CHE LE STRUTTURE DOVRANNO ESSERE CEDUTE AL COMUNE BONIFICATE E IN CONDIZIONI DI SICUREZZA STRUTTURALE, SECONDO UN PROGETTO CHE SARÀ DEFINITO IN ACCORDO FRA LE PARTI PRIMA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE.**

**9) 10) 11) 12) 13) 14) ACCOLTE**

**15) 16) SI AGGIORNA LA VALSAT**

**17) SI RECEPISCE L'ELABORATO VALUTAZIONE D'INCIDENZA.**

**Ditta proponente:** CONTI STEFANO legale rappr. GLOBO  
IMMOBILIARE SRL

**Osservazione prot. n.** 23692 **del** 12/08/2016

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione:** VIA FANCIULLA SNC

**Particelle osservazione:** Foglio 32 **Part.** 65,68,264,...

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
ARP	1) IL PROGETTO DELL'INTERVENTO NON PUO' ESSERE SOTTOPOSTO A VIA, IN QUANTO NON RIENTRANTE FRA QUELLI ASSOGGETTATI DALLA LEGISLAZIONE; 2) NON PUO' ESSERE CONDIVISA LA PRESCRIZIONE SECONDO LA QUALE "I MATERIALI DI RIEMPIMENTO UTILIZZABILI PER IL CONSOLIDAMENTO DEVONO ESSERE ESCLUSIVAMENTE PROVENIENTI DA TERRE E ROCCE DI SCAVO, CON L'ESCLUSIONE DI QUALSIASI MATERIALE RELATIVO A RIFIUTI.	1) L'INTERVENTO NON RIENTRA FRA QUALLI ASSOGGETTATI A VIA DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE; 2) BISOGNA FARE UNA DISTINZIONE DEI MATERIALI IDENTIFICATI COME RIFIUTI, IN QUANTO RIENTRANO GLI INERTI PROVENIENTI DA COSTRUZIONI E DEMOLIZIONI.

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere:** PARZIALMENTE ACCOLTA

**Motivazioni:**

**SI MODIFICANO I CONTENUTI DELLE PREVISIONI, COME SEGUE:**

- 1) SI ELIMINA DI SOTTOPORRE L'INTERVENTO ALLA VIA E SI INTRODUCE CHE: "L'INTERVENTO SI ATTUA CON PUA DI INIZIATIVA PRIVATA AL QUALE È DEMANDATO LO STUDIO INERENTE IL PROGETTO DI CONSOLIDAMENTO AMBIENTALE LEGATO ALLA PRESENZA DELLA FRANA..."
- 2) SI ELIMINA L'INDICAZIONE PRECISA SUI TIPI DI MATERIALI DA CONFERIRE, CONSENTENDO L'INTERVENTO DI RIMODELLAMENTO MORFOLOGICO CON SPANDIMENTO SUL SUOLO A BENEFICIO DELL'AGRICOLTURA E DELL'ECOLOGIA, NEL LIMITE DEL RISPETTO DEI VINCOLI E TUTELE SUSSISTENTI SULLE AREE DI CUI ALLE TAVOLE B1 ED E1 DI PTCP, CHE SI RICHIAMANO NELLA SCHEDA E NELLA VALSAT.

**Ditta proponente: CONTI STEFANO legale rappr. GLOBO  
IMMOBILIARE SRL**

**Osservazione prot. n. 23698 del 12/08/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA TRASV. MARECCHIA 777**

**Particelle osservazione: Foglio 30 Part. 305,1241**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
APC.R.3	NON SI CONDIVIDE CHE I PIAZZALI PRODUTTIVI SONO UTILIZZABILI PER LO SVILUPPO DELL'AZIANDA PER ATTIVITA' CONNESSE E COMPATIBILI CON QUELLA ESISTENTE, DA CUI SI INTENDONO ESCLUSE TUTTE QUELLE INERENTI IL TEMA DEI RIFIUTI IN QUANTO NON ATTINENTI AL POC-1, ED ESTRANEA A QUESTA PROCEDURA.	INTERVENTI VOLTI ALLA RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DELL'INTERA AREA AL FINE DI POTER SVOLGERE ATTIVITA' STRETTAMENTE CONNESSE CON QUELLE ATTUALMENTE ESERCITATE.

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: NON ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**LA RICHIESTA NON È AMMISSIBILE PER TALE AMBITO, E IN VIRTÙ DELLE COMPETENZE DELLO STRUMENTO DI POC.**

**Ditta proponente: CAMPIDELLI RENATO legale rappr. CO.FER. SNC****Osservazione prot. n. 23746 del 12/08/2016****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA A. COSTA****Particelle osservazione: Foglio 9 Part. 167,174,795,788****Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
APC.N.2.3	1) LA SOLUZIONE URBANISTICA ADOTTATA NON DOVRA' AVERE VALORE PRESCRITTIVO, SARA' IL PUA A DEFINIRE LA VIABILITA' E LE INFRASTRUTTURE NECESSARIE; 2) SIA POSSIBILE REALIZZARE IL PIAZZALE ANCHE IN ASSENZA DI PUA, NON CEDERE IL TERRENO PER LA PISTA CICLABILE NEL CASO IN CUI NON SIA STATO DEFINITO IL PROGETTO; 3) QUALORA GLI ALTRI PROPRIETARI NON ADERISCAANO ALLA PROPOSTA POC O ALLA PRESENTAZIONE DEL PUA, SI PREVEDA LA POSSIBILITA' DI INTERVENTO ESCLUSIVAMENTE SULLA PROPRIETA' DEGLI OSSERVANTI; 4) SI CHIEDE DI INSERIRE NEL COMPARTO ANCHE LA PARTICELLA 788	PERMETTERE LA SOPRAVVIVENZA E LO SVILUPPO DELL'ATTIVITA' IN QUESTO MOMENTO DI CRISI PROFONDA DEL SETTORE EDILE.

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni:**

- 1) E' GIÀ COSÌ. IL PUA DEFINIRÀ LO SCHEMA DEFINITIVO E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPRESO IL PERCORSO CICLOPEDONALE.
- 2) IL PIAZZALE PUÒ ESSERE REALIZZATO ANCHE IN PRIMA ISTANZA. L'AREA IN CESSIONE PER IL PERCORSO CICLABILE PUÒ ESSERE DEFINITA ANTICIPATAMENTE RISPETTO AL PUA CON UN PROGETTO PRELIMINARE D'INSIEME DELL'INTERO AMBITO, IN CUI POTER VALUTARE LA CORRETTA COLLOCAZIONE DELLA PISTA CICLABILE, O AL MARGINE DELL'AMBITO SULLE AREE INDIVIDUATE CATASTALMENTE ALLE PART. 814, 780 E 781, OPPURE ALL'INTERNO DELL'AMBITO SULLE AREE ALLE PARTICELLE N. 167 E 174, CHE SI CONCRETIZZERÀ IN SEDE DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA.
- 3) SI CONFERMANO LE DUE FASI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI PER IL SUB-AMBITO B): LA PRIMA FASE CONTEMPLA LA REALIZZAZIONE UNICAMENTE DI PIAZZALE PRODUTTIVO A SERVIZIO DELL'AZIENDA, IN SECONDA FASE SI POTRÀ DARE ATTUAZIONE ALL'INTERO AMBITO ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE DI PUA UNITARIO. I TEMPI DI VALIDITÀ DEL PUA SONO 10 ANNI DALLA SUA APPROVAZIONE. ALL'INTERNO DELLA MODALITÀ ATTUATIVA E NELL'ARCO TEMPORALE DEL PUA, GLI INTERVENTI POSSONO ESSERE REALIZZATI ANCHE PER STRALCI FUNZIONALI.
- 4) LA PARTICELLA 788 NON VIENE INSERITA IN QUANTO L'AMBITO È GIÀ DEFINITO DAL PSC. COME PER L'OSSERVAZIONE N° 11, VIENE DATA LA POSSIBILITÀ DI AMPLIARE IL COMPARTO DEL 5% CHE TROVERÀ SPAZIO NELLE NTA GENERALI.

**Ditta proponente: EUSEBI MANUEL legale rappresentante  
AGRICOLA HOT ORTO SS**

**Osservazione prot. n. 23748 del 12/08/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA VECCHIA EMILIA**

**Particelle osservazione: Foglio 7 Part. 94,228,685,695**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
APS.N.2.3	1) L'AREA DA CEDERE QUALE STANDARD AVRA UNA SUPERFICIE MASSIMA DI 5000 MQ, LA CESSIONE AVVERRA' SOLAMENTO DOPO CHE GLI OSSERVANTI ABBIANO SOTTOSCRITTO IL RELATIVO ACCORDO CON LA SOCIETA' CONFINANTE, IN MANCANZA DETTA CAPACITA' EDIFICATORIA SPETTERA' ALLA SCRIVENTE SOCIETA'; 2) LA FASCIA DI TERRENO DA CEDERE PER L'ALLARGAMENTO DELLA VIA VECCHIA EMILIA E LA REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE AVRA' UNA LARGHEZZA MASSIMA DI ML. 6; 3) I LAVORI DI COMPETENZA DELLA SCRIVENTE RIGUARDERANNO ESCLUSIVAMENTE TALE FASCIA E SARANNO MEGLIO CONCERTATI IN OCCASIONE DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO DEFINITIVO; 4) IL LOTTO PER IL FUTURO AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' SI COLLOCA SULLA VIA VECCHIA EMILIA A FIANCO DEL MAGAZZENO ESISTENTE CON CAPACITA' EDIFICATORIA DI MQ 2500 ATTIVITA' ARTIGIANALE, MQ 1500 ATTIVITA' COMMERCIALE; 5) SI PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE FUTURE ATTIVITA' CON ACCESSO DALLA VIA VECCHIA EMILIA E POSIZIONATI SUL RETRO DEL MAGAZZENO ESISTENTE	

**Note:**



## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: NON ACCOLTA**

### **Motivazioni:**

- 1) SI RECEPISCE LO SCHEMA ALLEGATO ALLA OSSERVAZIONE, UNICAMENTE PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE QUALE STANDARD DI VERDE SU CUI POTER REALIZZARE LA STRUTTURA PER RISTORAZIONE, DI MQ 5000 E L'ANNESSA FASCIA VERDE LUNGO LA VIA VECCHIA EMILIA DELLA PROFONDITÀ DI 6 MT. RIMANGONO COMUNQUE CONFERMATE, SECONDO QUANTO INDICATO NELLA SCHEDA, LE MODALITÀ DI CESSIONE DI TALI AREE.
- 2) LA FASCIA DI 6 ML. È GIÀ INDICATA NELLA SCHEDA.
- 3) VENGONO CONFERMATE LE OPERE DI MIGLIORAMENTO ED ALLARGAMENTO DELLA VIABILITÀ COME INDICATE NELLA SCHEDA, A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO ECONOMICO PER LA SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO, DA REALIZZARSI CON LE MODALITÀ E LE VARIABILITÀ COME DEFINITE NELL'ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 CHE ACCOMPAGNA LA SCHEDA.
- 4) 5) IL LOTTO PER IL FUTURO AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ VIENE CONFERMATO NELLA PARTE RETROSTANTE, COME DA MASTERPLAN ALLEGATO, E DA DESTINARE AGLI USI PRODUTTIVI. STESSO DICASI PER LA POSIZIONE DEI PARCHEGGI.

**Ditta proponente: GALLAVOTTI SERGIO****Osservazione prot. n. 23749 del 12/08/2016****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA DE BOSIS****Particelle osservazione: Foglio 19 Part. 362,698,697,703,701,702,696,  
704,710,705****Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AS	1) POSSIBILITA' DI REALIZZARE LA TRASFORMAZIONE DEGLI SPAZI COMMERCIALI DEL PIANO TERRA, CON AUMENTO DI U.I., ANCHE IN ASSENZA DI PIANO DI RECUPERO; 2) RIDUZIONE SIGNIFICATIVA DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'; 3) LE DESTINAZIONI D'USO DEI PIANI SUPERIORI SIANO TUTTE QUELLE AMMISSIBILI E COMPATIBILI CON LA RESIDENZA; 4) GLI ONERI CONCESSORI SIANO CALCOLATI SULLA STESSA SUPERFICIE UTILE UTILIZZATA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'; 5) LA FIDEJUSSIONE RELATIVA AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' VENGA PRESENTATA AL RILASCIO DEL PDC E/O DEL TITOLO ABILITATIVO.	

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni:**

- 1) E' GIÀ PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO D'USO ANCHE PARZIALE, NELLA PRIMA FASE DELL'INTERVENTO. E' NECESSARIO COMUNQUE CHE VI SIA UNA VISIONE UNITARIA DELL'INTERVENTO COMPLESSIVO SIN DALLA PRESENTAZIONE DELLA PRIMA FASE. IL PIANO DI RECUPERO, CON IL QUALE SI ATTUERÀ LA SECONDA FASE DELL'INTERVENTO, PUÒ GIÀ ESSERE REALIZZATO PER STRALCI.
- 2) ATTIENE AD UN RAGIONAMENTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA COMPLESSIVA DI TUTTI GLI AMBITI, SI CONFERMA COMUNQUE LA RIDUZIONE DEL 10% DEL CONTRIBUTO ECONOMICO PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI. IL PIANO TERRA SI INTENDE GIÀ DEDICATO AGLI USI TERZIARI, PER CUI LA SUPERFICIE DEL PT VIENE ESCLUSA DALL'APPLICAZIONE DEL IL CONTRIBUTO.
- 3) E' GIÀ COSÌ. GLI USI SONO TUTTI QUELLI AMMISSIBILI NEL CONTESTO STORICO.
- 4) GLI ONERI CONCESSORI SONO STABILITI DALLA LEGGE E DELIBERE COMUNALI. IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ GIÀ CONTEMPLA LA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI PRIVATE E PUBBLICHE ( PARCHEGGI E VERDE ATTREZZATO)
- 5) LA FIDEJUSSIONE È GIÀ STATA RINVIATA ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO.

**Ditta proponente: BARONI ROBERTO legale rappr. CENTRO  
PETROLI BARONI SRL**

**Osservazione prot. n. 23751 del 12/08/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA P. TOSI**

**Particelle osservazione: Foglio 7 Part. 761,763,765,657**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
MOB.d	1) VENGA LASCIATA FACOLTA' DI INDIVIDUARE LA PRECISA COLLOCAZIONE DELL'AMPLIAMENTO IN FASE PROGETTUALE; 2) IN CASO DI NON ADESIONE DA PARTE DELLA LIMITROFA PROPRIETA' SI CHIEDE DI PREVEDERE LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE SULL'AREA DI PROPRIETA' UN EDIFICIO AD USO DEPOSITO E/O DI SERVIZIO ALL'ATTIVITA', MANTENENDO GLI IMPEGNI RELATIVI ALLA Cessione DELLE AREE E RIDUCENDO IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' PREVISTO DEL 50%.	

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni:**

1) E' GIÀ COSÌ. LA COLLOCAZIONE È DA DEFINIRE PRECISAMENTE IN SEDE ATTUATIVA.  
2) LA POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ UNITAMENTE ALLA REALIZZARE DI UN DEPOSITO CON PRESENZA TEMPORANEA DEL PERSONALE, SI INSERISCE INDIPENDENTEMENTE DALLA FUTURA Cessione DELL'AREA A VERDE PUBBLICO, COME AGGIORNATA SECONDO L'OSSERVAZIONE 17, CON LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE LA STRUTTURA PER RISTORAZIONE. TALE PREVISIONE POTRÀ ESSERE ATTUATA IN SEGUITO A MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'AREA DA PARTE DEL COMUNE MEDIANTE BANDO PUBBLICO, A CUI IL SOGGETTO PUÒ CONCORRERE.  
IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ VIENE RIDOTTO DEL 10% PER TUTTI GLI INTERVENTI DI POC, SECONDO L'OSSERVAZIONE N 13.

**Ditta proponente:** ANTOLINI PRIMO legale rappr. COSTRUZIONI  
MECCANICHE PAGLIERANI SAS DI ANTOLINI  
PRIMO & C.

**Osservazione prot. n.** 23753 **del** 12/08/2016

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione:** VIA EMILIA

**Particelle osservazione:** Foglio 21 **Part.** 76,2,250

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AR.5	1) LO SCHEMA URBANISTICO SIA QUELLO ALLEGATO ALLA PRESENTE OSSERVAZIONE; 2) L'ALTEZZA DEL FABBRICATO DIREZIONALE POSSA ALL'OCCORRENZA ELEVARSÌ FINO A 4 PIANI FUORI TERRA; 3) L'IMPORTO DEL PRIMO STRALCIO DELLA FIDEJUSSIONE VENGA RIDOTTO AL 10%; 4) GLI ONERI PER L'ACQUISIZIONE (ESPROPRIO) DELLE AREE PER LE OPERE ESTERNE AL PUA, SIANO EQUE E PARI AL VALORE PER LE QUALI SONO DESTINATE (OPERE STRADALI); 5) IN SEDE DI STIPULA DELL'ACCORDO DEFINITIVO, GLI IMPORTI CITATI IN PRECEDENZA SIANO GIÀ STATI DEFINITI; 6) LA SCHEDA ADOTTATA SIA MODIFICATA CON QUELLA RIPORTATA IN OSSERVAZIONE.	QUANTO RICHIESTO RAPPRESENTA LA CONDIZIONE MINIMA E INDISPENSABILE AFFINCHÈ SIA POSSIBILE GARANTIRE I FORTI INVESTIMENTI NECESSARI.

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni:**

1) LO SCHEMA URBANISTICO IN SEDE DI POC-1 È INDICATIVO. LO SVILUPPO DI DETTAGLIO VERRÀ DEFINITO IN SEDE DI PUA, NEL RISPETTO DELLE NORME E PRESCRIZIONI DELLA SCHEDA.

2) E' GIÀ COSÌ. L'ALTEZZA DEL TERZIARIO È INDICATA NELLA SCHEDA D'AMBITO DI 4 PIANI FUORI TERRA.

3) VIENE CONFERMATO L'IMPORTO DELLA FIDEJUSSIONE PARI AL 20% DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.

4-5) L'IMPORTO DOVUTO PER L'ESPROPRIO DELLE AREE, VIENE DEFINITO SECONDO LA LEGISLAZIONE VIGENTE E IL VALORE VIENE INDIVIDUATO MEDIANTE PERIZIA.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA, È AMMISSIBILE IN SEDE DI PUA CONDIZIONATAMENTE ALLA REDAZIONE DI UNO STUDIO AMBIENTALE (VAS) SULL'INTERA AREA CHE AFFRONTI E RISOLVA IN PARTICOLARE IL TEMA DELLA VIABILITÀ E ACCESSIBILITÀ, IN RELAZIONE AL CARICO URBANISTICO CHE VIENE A DETERMINARSI. DEVE ESSERE VERIFICATA E GARANTITA INOLTRE LA SOSTENIBILITÀ DELLE RETI TECNOLOGICHE E DI EVENTUALI CRITICITÀ IDRAULICHE.

TALE PRESCRIZIONE SARÀ RIPORTATA NELLA SCHEDA D'AMBITO DEL POC-1.

<b>Osservazione n°</b>	<b>21</b>
------------------------	-----------

**Ditta proponente:** DRUDI PATRIZIA e altri

**Osservazione prot. n.** 23832 **del** 16/08/2016

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione:**

**Particelle osservazione:** Foglio 11 **Part.** 2351

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
	INCLUSIONE DELL'AMBITO NEL POC-1 COME DA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 22/04/2015.	TRATTASI DI PICCOLA AREA DESTINATA A SODDISFARE IL FABBISOGNO ABITATIVO DEI PROPRIETARI

**Note:**

#### **CONTRODEDUZIONI**

**Parere:** NON ACCOLTA

**Motivazioni:**

NON ACCOLTA PER LE STESSE MOTIVAZIONI DI CUI AL QUADRO SINOTTICO.

**Osservazione n°**

**1FT**

**Ditta proponente: BELLETTI NORMA**

**Osservazione prot. n. 26197 del 13/09/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA GAVINE 97**

**Particelle osservazione: Foglio 28 Part. 163,164,165,175,177,179,181,  
182,185,186**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AVN	SI OPPONE AL CAMBIO D'USO DIPARTE DEI LOCALI DELL'AZIENDA AGRICOLA "COLLINA DEI POETI" RITENENDOLO INNATURALE E LESIVO DELLE PREESISTENZE LIMITROFE	SI ALTEREREBBE LO STATO DEI LUOGHI, L'AMPIEZZA DELLA SUPERFICIE POTENZIALMENTE TRASFORMABILE IN SUPERFICIE RICETTIVO- ALBERGHIERA, APPARE SOVRADIMENSIONATA IN RAGIONE DELLE CARATTERISTICHE AGRICOLE DOVE SI INTENDE OPERARE QUESTA INNATURALE TRASFORMAZIONE

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: NON ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**1) RIGUARDA LA PROPOSTA DELLA COLLINA DEI POETI, ADIACENTE ALLA PROPRIETÀ DELLA PROPONENTE. CON L'OSSERVAZIONE CI SI OPPONE ALLA POSSIBILE DESTINAZIONE D'USO RICETTIVA. SI CONFERMA LA PREVISIONE DELL'USO AMMESSO IN QUANTO NON LESIVO DELLE PREESISTENZE LIMITROFE E DEL CONTESTO IN CUI SI INSERISCE, PUR NELL'AMBITO AVN.**



**Osservazione n°**

**2FT**

**Ditta proponente: PAGANELLI GUERRINO tecnico incaricato**

**Osservazione prot. n. 27641 del 28/09/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA U. BRASCHI**

**Particelle osservazione: Foglio 10 Part. 53, 1237, 1238, 1239, 12136**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AUC.6B	MODIFICA PERIMETRO AMBITO AUC.6B	LA PROPOSTA E' FUNZIONALE AD UNA MIGLIORE PROGETTAZIONE ED A UNA CORRETTA REALIZZAZIONE DELLA PREVISIONE EDIFICATORIA CONSENTENDO DI EVITARE PROGETTAZIONI FORZATE E COMPLESSE

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: NON ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**NON E' POSSIBILE LA MODIFICA DEL PERIMETRO ESSENDO L'AREA IN AMBITO DI TUTELA DI CUI ALL'ART. 5.4 DEL PTCP RECEPITO DALL'ART. 29 DEL PSC.**

**Osservazione n°**

**3FT**

**Ditta proponente: NANNI PIERPAOLO**

**Osservazione prot. n. 27642 del 28/09/2016**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA BIONDA - VIA CECCHI**

**Particelle osservazione: Foglio 26 Part. 1301**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
IC.37A	MODIFICA PERIMETRO AMBITO AUC.6B	LA PROPOSTA E' FUNZIONALE AD UNA MIGLIORE PROGETTAZIONE ED A UNA CORRETTA REALIZZAZIONE DELLA PREVISIONE EDIFICATORIA CONSENTENDO DI EVITARE PROGETTAZIONI FORZATE E COMPLESSE

**Note:**

**CONTRODEDUZIONI**

**Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**VIENE PRECISATA LA MODIFICA PER L'AMBITO, COERENTEMENTE ALLA NORMA DI RUE. MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E/O AGLI AMBITI, PURCHÈ PUNTUALI (E NON ESTESE), POTRANNO ESSERE OPERATE IN SEDE DI POC, ENTRO UN LIMITE DI 10 M. SI SPECIFICHERRÀ CHE TALE RETTIFICA NON POTRÀ DAR LUOGO AD UNA AUMENTO DELLA SU MASSIMA AMMISSIBILE SECONDO L'ESTENSIONE DEL LOTTO COME DA CARTOGRAFIA DI RUE VIGENTE, NÉ AD UN NUMERO MAGGIORE DI LOTTI DA ATTUARE.**

**Ditta proponente: BORELLI ANDREA****Osservazione prot. n. 1036 del 14/01/2017****Frazione interessata:****Indirizzo osservazione: VIA EMILIA OVEST 3565****Particelle osservazione: Foglio 10 Part. 177 - 280****Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
	1) AUMENTARE LA SUPERFICIE DI VENDITA DEL SETTORE ALIMENTARE DA 800 MQ A 1500 MQ; 2) LA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE NON ALIMENTARE SIA PREVISTA ANCHE PER TUTTO L'EDIFICIO ESISTENTE; 3) L'AREA A VERDE DA CEDERE GRATUITAMENTE LUNGO IL FRONTE SULLA VIA EMILIA ABBIA UNA PROFONDITA' MASSIMA DI 15,00 ML PER NON LIMITARE NOTEVOLMENTE LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE TUTTE LE SUPERFICI A PARCHEGGIO NECESSARIE.	MODIFICA ACCORDO SOTTOSCRITTO

**Note:****CONTRODEDUZIONI****Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA****Motivazioni:**

LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDIO-PICCOLA, È AMMISSIBILE SUBORDINATAMENTE ALLA REDAZIONE DEL PUA DA PRESENTARE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO, E CONDIZIONATAMENTE ALLA REDAZIONE DI UNO STUDIO AMBIENTALE (VAS) SULL'INTERA AREA CHE AFFRONTI E RISOLVA IN PARTICOLARE IL TEMA DELLA VIABILITÀ E ACCESSIBILITÀ, IN RELAZIONE AL CARICO URBANISTICO CHE VIENE A DETERMINARSI. DEVE ESSERE VERIFICATA E GARANTITA INOLTRE LA SOSTENIBILITÀ DELLE RETI TECNOLOGICHE E DI EVENTUALI CRITICITÀ IDRAULICHE. PER GARANTIRE LA FUNZIONALITÀ E LA SICUREZZA VIARIA, LA SOLUZIONE DEVE PREVEDERE L'INGRESSO INDIPENDENTE DALLA VIABILITÀ SUL RETRO; SULLA VIA EMILIA PUÒ ESSERE CONSENTITA AL MASSIMO UNA USCITA CON SVOLTA UNICAMENTE A DESTRA (COME GIÀ INDICATO NELLA SCHEDA). LA SUPERFICIE COMMERCIALE DI PREVISIONE IMPLICA UN CARICO URBANISTICO E UN IMPATTO IMPORTANTE SULLA VIA EMILIA, GIÀ OGGI SOGGETTA A FORTE CARICO DI TRAFFICO.

**Osservazione n°**

**5FT**

**Ditta proponente: ELIO SAMMARINI**

**Osservazione prot. n. 7077 del 08/03/2017**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA DELLA GIOVENTU' 1**

**Particelle osservazione: Foglio 29 Part. 1018 - 1146 - 1176**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
AUC.6A	LA POSSIBILITA' DI POSIZIONE IL NUOVO FABBRICATO (SU 75 MQ) OCCUPANDO ANCHE PARTE DELL'AREA AGRICOLA ADIACENTE AL LOTTO.	INSUFFICIENTE DIMENSIONE LOTTO ESISTENTE

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**VIENE PRECISATA LA MODIFICA PER L'AMBITO, COERENTEMENTE ALLA NORMA DI RUE. MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E/O AGLI AMBITI, PURCHÈ PUNTUALI (E NON ESTESE), POTRANNO ESSERE OPERATE IN SEDE DI POC, ENTRO UN LIMITE DI 10 M. SI SPECIFICHERÀ CHE TALE RETTIFICA NON POTRÀ DAR LUOGO AD UNA AUMENTO DELLA SU MASSIMA AMMISSIBILE SECONDO L'ESTENSIONE DEL LOTTO COME DA CARTOGRAFIA DI RUE VIGENTE, NÉ AD UN NUMERO MAGGIORE DI LOTTI DA ATTUARE.**

**Osservazione n°**

**6FT**

**Ditta proponente: MONTEBELLI ENZO**

**Osservazione prot. n. 7883 del 16/03/2017**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA PARDAZZI**

**Particelle osservazione: Foglio 46 Part. 254 - 245 - 273**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
APC.N1.2	L'AREA IN OGGETTO VENGA INSERITA NEL POC1	AMPLIAMENTO DEL L'ATTIVITA' ESISTENTE

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**E' AMMESSA, CON PREVISIONE DELLA SU MASSIMA AMMISSIBILE CHE TENGA CONTO DELL'APPLICAZIONE DELL'INDICE UF SULLA SF FORMATASI A SEGUITO DEL PROGETTO DELL'AMBITO. L'INTERVENTO È SUBORDINATO AD UNO STUDIO CONDIVISO CON L'AMMINISTRAZIONE CHE DEVE FACILITARE LA VAIABILITÀ E L'ACCESSO ALL'AREA DI NUOVO SVILUPPO. LA PROPOSTA DI ACCESSO ALL'AREA TRAMITE LO STRADELLO D'INGRESSO COLLEGATO ALLA MARECCHIESE, COME DA PROPOSTA AVANZATA, RISULTA NON IDONEO. SI PREVEDE L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.**

**Osservazione n°**

**7FT**

**Ditta proponente: BRONZETTI PIERGIORGIO**

**Osservazione prot. n. 7886 del 16/03/2017**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA COSTA 134**

**Particelle osservazione: Foglio 10 Part. 206 - 1251 - 1252**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
	MODIFICA DEL TRACCIATO DELLA STRADA DI PROGETTO TRA VIA NUVOLARI E VIA COSTA ESCLUDENDO LE PARTICELLE DI PROPRIETA' DEI SOTTISCRITTI	MODIFICARE LA PLANIMETRIA DI ESPROPRIO ED IL PROGETTO DELLE OPERE PUBBLICHE ESCLUDENDO LE PORZIONI DI PROPRIETA' DI BRONZETTI SNC DAL VINCOLO PREORDINATO ESSENDO IMMOTIVAMENTE RICOMPRESSE NEL SEDIME DELLA NUOVA STRADA DI PROGETTO

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**IL TRACCIATO DELLA NUOVA STRADA DA REALIZZARSI DOVRÀ TENER CONTO DELLE PROPRIETÀ E DELLE SUDDIVISIONI CATASTALI. SI RITIENE DI POTER RETTIFICARE IL TRACCIATO DELLA STRADA DI PREVISIONE. SI SPECIFICA CHE IL CORRETTO POSIZIONAMENTO DELLA STRADA VERRÀ DEFINITIVAMENTE VALUTATO IN SEDE DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA DELL'OPERA, IN FASE DI POC NON SI RITIENE DI MODIFICARE IL PERIMETRO DELL'AMBITO APC.E LIMITROFO. VERRÀ DEFINITO IN SEDE DI PRESENTAZIONE DI PUA.**

**Osservazione n°**

**8FT**

**Ditta proponente: IOLI ALBERTO**

**Osservazione prot. n. 8026 del 16/03/2017**

**Frazione interessata:**

**Indirizzo osservazione: VIA DE GARATTONI, VIA QUATTRO NOVEMBRE, V**

**Particelle osservazione: Foglio 0 Part.**

**Tavola RUE:**

<b>Ambito RUE</b>	<b>Richiesta</b>	<b>Motivazioni richiesta</b>
	CAMBIO DI FUNZIONI AL FABBRICATO SEDE DELL'EX-CONSORZIO AGRARIO	POSSIBILITA' DI INSTALLARE ATTIVITA' RISTORATIVA AGRITURISTICA E DI PROMOZIONE DEI PRODOTTI E DELLE FILIERE AGRICOLE COOPERATIVE IN UNA PORZIONE DEL FABBRICATO IN OGGETTO

**Note:**

## **CONTRODEDUZIONI**

**Parere: ACCOLTA**

**Motivazioni:**

**SI INTEGRA LA PREVISIONE DELLA PROPOSTA 66 PER LA DITTA SAIGI, IL CUI INTERVENTO È DISCIPLINATO TRA GLI INTERVENTI MINORI, AMMETTENDO GLI USI RICHIESTI DI ATTIVITÀ TERZIARIA CON SPACCIO E PUBBLICO ESERCIZIO, NELL'EDIFICIO SITO NEL CENTRO URBANO, CONNESSA ALL'ATTIVITÀ DI AGRITURISMO E ALLEVAMENTO DELLE QUAGLIE A MONTALBANO. SI PREVEDE L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ PER IL CAMBIO D'USO A COMPENSAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI PRIVATE E PUBBLICHE (PARCHEGGI E VERDE ATTREZZATO).**