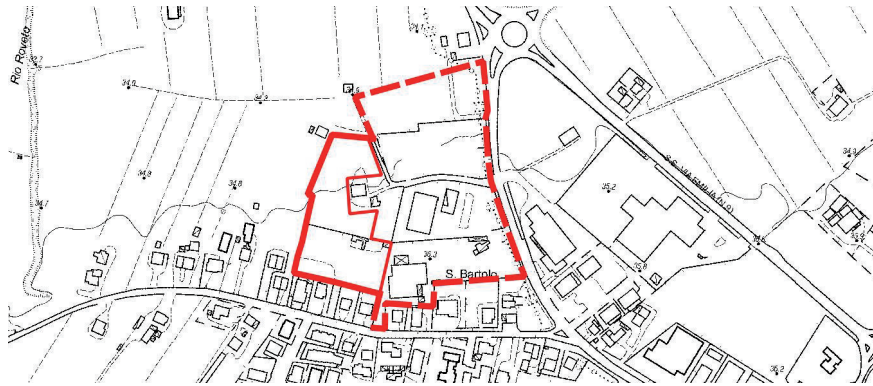




Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini



VARIANTE

Art. A-14 bis - L.R. 20/2000

Attuazione dell'intervento in ampliamento dell'ambito produttivo della ditta "Edilimpianti 2 srl" in località San Bartolo.



Approvato con Del. del C.C. n. 41 del 09/05/2012

rue

Approvato con Del. del C.C. n. 94 del 22/12/2016

poe1

Adottato con Del. del C.C. n. 45 del 23/05/2016

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica e Lavori Pubblici

Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale

Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile di P.O. dei Servizi Urbanistici

Arch. Silvia Battistini

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Redazione proposta di variante

a cura dei funzionari dei Servizi Urbanistici Comunali

PARERI ENTI

Approvato con D.C.C. n° _____ del _____



MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI
E DEL TURISMO
Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna
- Bologna -

Cod. Fisc. 80076750373

Bologna, 17 FEB. 2014

Unione di Comuni Valmarecchia
Sportello Unico Attività Produttive
Piazza Ganganelli, 1
47822 Santarcangelo di Romagna (RN)
Fax 0541 356276

Lettera inviata tramite FAX o MAIL,
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Prot. N. 1786 Par. Arch. B/4 Class. 34.19.07/20

Allegati

e p.c. Soprintendenza per i Beni Architettonici e
Paesaggistici
via San Vitale, 17 - 48121 Ravenna
Fax 0544 543732

**OGGETTO: SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), via Costa, 139 (propr. Edil Impianti 2 S.r.l.) -
Progetto per gli interventi di cambio di destinazione urbanistica di aree industriali/artigianali ai sensi
dell'art. A-14Bis, allegato L.R. 20/2000 relativo all'ampliamento e accorpamento in ambito APC.N.2.3 (b)
Conferenza di servizi del 07/02/2014**

In relazione al progetto indicato in oggetto, si dichiara la propria impossibilità a partecipare alla Conferenza di Servizi, per precedenti impegni del personale di questo Ufficio. Si dichiara, comunque, di aver ricevuto e acquisito agli Atti la comunicazione e gli elaborati progettuali relativi all'intervento (ns. prot. n. 310 del 13/01/2014) e la successiva integrazione (ns. prot. n. 1109 del 31/01/2014).

Dall'esame della relazione tecnica si evince che a seguito del cambio di destinazione urbanistica saranno effettuati interventi come la costruzione di una palazzina per uffici e le opere di urbanizzazione, per i quali non vengono fornite indicazioni, in particolare l'entità e le caratteristiche delle attività di scavo.

Si chiede, di conseguenza di acquisire tutte le informazioni relative alle operazioni di scavo previste con relativi elaborati grafici per poter definire se sia o meno necessario effettuare un'attività di controllo archeologico preventivo, così come definito e disposto dal PSC comunale.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono cordiali saluti.

UNIONE DEI COMUNI VALLE DEL MARECCHIA
17 FEB. 2014
N° <u>2515</u>
Cat. <u>6</u> Classe <u>1</u> Fasc. <u>SW</u>

IL SOPRINTENDENTE
IL FUNZIONARIO ARCHEOLOGO
Dott. Renata Curina

Renata Curina

Referente istruttoria, dott.ssa Annalisa Pozzi
Funzionario Archeologo
annalisa.pozzi@beniculturali.it

40126 BOLOGNA - Via Belle Arti n. 52 - Tel. (051) 223773 - 220675 - 224402 - Telefax 227170
e-mail: sba-ero@beniculturali.it



Ravenna, 7 MAR 2017

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E
DEL TURISMO
*Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini*

A Sportello Unico Attività Produttive
Piazza Ganganelli, 1
47822 Santarcangelo di Romagna (RN)
suap.valmarecchia@legalmail.it

*Risposta al Foglio n. 651 del 28.02.2017
(Prot. Sabap-RA n. 2558 del 02.03.2017)*

Prot. N **2760** *Allegati*
Class. 04.04.19 *Fasc. 77.2/250 RN ARCHEOLOGIA*

OGGETTO: SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), via Costa, 139 (propr. Edil Impianti 2 S.r.l.) – Cambio di destinazione urbanistica di aree industriali/artigianali ai sensi dell'art. A-14Bis, allegato L.R. 20/2000 relativo all'ampliamento e accorpamento in ambito APC.N.2.3 (b) Conferenza di servizi del 06/03/2017

In relazione al cambio di destinazione urbanistica, questo Ufficio non ha osservazioni da formulare in merito, ma per il settore archeologico si ricorda che l'area ricade in zona a potenzialità bassa e che le Norme del PSC prevedono all'art. 30 la possibilità che questa Soprintendenza richieda verifiche archeologiche preventive, a seguito della presentazione del progetto di edificazione e di urbanizzazione.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(dott.ssa Annalisa Pozzi)

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Giorgio Cozzolino)

E
UNIONE DI COMUNI VALMARECCHIA
UNIONE DI COMUNI VALMARECCHIA
Protocollo N.0003558/2017 del 07/03/2017



Provincia di Rimini

Servizio Progetti di Area Vasta,
di Pianificazione territoriale e
Mobilità
via Dario Campana, 64 - 47922
Rimini

Ufficio Difesa del Suolo
Tel. 0541 716.311-316
Fax 0541 716.298
m.filippini@provincia.rimini.it

Prot. n° 20043 /C1907 del 14.05.2014

Al Responsabile del Servizio Progetti di Area
Vasta,
Pianificazione Territoriale e Mobilità di Sistema
S E D E

07.04.01/0004/2014

**OGGETTO: Comune di Santarcangelo. Ambito produttivo in località San Bartolo
(Edil Impianti). Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. A-14bis della
L.R. 20/2000.
Vs. nota del 17.03.14 prot. n° 11137.**

Come da Vs. richiesta, si trasmette in allegato l'istruttoria relativa alle tematiche geologico-ambientali in merito alla proposta di Variante agli strumenti urbanistici di cui all'oggetto e parere art. 5 della L.R. 19/08.

Il funzionario tecnico

Dott. Geol. Massimo Filippini

*Servizio Progetti di Area Vasta, di Pianificazione territoriale e Mobilità
Ufficio Difesa del Suolo*

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Istruttoria connessa ai rischi geologico-ambientali per cambio di destinazione urbanistica di aree industriali/artigianali in località San Bartolo (Edil Impianti) relativo all'ampliamento e accorpamento in ambito APC.N.2.3 (b) esistente da attuarsi attraverso convocazione della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. A-14bis della L.R. 20/2000 che comporta Variante agli strumenti di pianificazione comunali (PSC?, RUE?, PSC e RUE?).

Parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08.

VISTI gli elaborati prodotti a corredo del cambio di destinazione urbanistica di aree industriali/artigianali presentato con richiesta di conferenza di servizi ai sensi dell'art. A-14bis della L.R. 20/2000 relativo all'ampliamento e accorpamento in ambito APC.N.2.3 (b) ed in particolare la relazione geologica a firma del Dott. Geol. Stefano Ronci datata dicembre 2013;

RILEVATO che la documentazione prodotta non consente di capire se si apportano modifiche al PSC, al RUE o ad entrambi gli strumenti urbanistici vigenti;

VISTO il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico elaborato dal Comitato Tecnico dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia – Conca ed approvato, per la parte afferente il territorio provinciale, dalla Regione Emilia Romagna con delibera di G.R. n. 1703 del 06.09.2004 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA l'integrazione al Piano Stralcio di Bacino denominata "Fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idrologica" elaborata dal Comitato Tecnico dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia – Conca ed approvato, per la parte afferente il territorio provinciale, dalla Regione Emilia Romagna con delibera di G.R. n. 229 del 14.02.2005;

VISTI il P.S.C. vigente e la prima variante al P.S.C. approvata;

VISTO il P.T.C.P. 2007 – integrazione 2012 della Provincia di Rimini;

VERIFICATO che l'area oggetto di nuova previsione urbanistica ricade nella zonizzazione delle Aree di Ricarica Indiretta della falda – ARI, come da Tavola “D” del PTCP 2007;

VERIFICATO che l'ambito interessato dalla nuova previsione urbanistica è collocato nei pressi di un'area morfologicamente depressa (area 3 nella Tavola 17 della variante al PSC) per la quale sono necessarie opere di mitigazione del rischio idraulico in attuazione a quanto stabilito all'art. 10, comma 1, delle N.T.A. del PSC;

VISTA la deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 112 del 02.05.2007: Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, comma 1, della L.R. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, in merito a “Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica”;

VISTE le leggi nazionali e regionali e relative circolari applicative in materia di redazione di studi geologici prodotti a corredo di strumenti urbanistici;

si ritiene che il cambio di destinazione urbanistica di aree industriali/artigianali relativo all'ampliamento e accorpamento in ambito APC.N.2.3 (b) che comporta variante agli strumenti urbanistici comunali denominata “Ambito produttivo in località San Bartolo (Edil Impianti)”, da attuarsi attraverso la procedura prevista dall'art. A-14bis della L.R. 20/2000 sia compatibile, relativamente ai rischi geologico-ambientali, con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e che non pregiudichi gli assetti geomorfologici ed idrogeologici presenti, fatta eccezione per quanto sotto specificato:

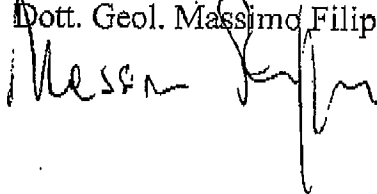
- Deve essere rispettata la disposizione di cui al comma 6 dell'art. 3.3 delle NTA del PTCP 2007 a cui rimanda il comma 1 lett. c) dell'art. 3.5 delle medesime norme, recepito al comma 7 dell'art. 14.2 delle NTA del PSC, relativamente alle misure da adottare per l'esclusione dell'infiltrazione in falda dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia.
- **Deve essere rispettata la disposizione di cui all'art. 3.5 comma 1 lett. b) delle NTA del PTCP 2007 e contenuta all'art. 14.4 delle NTA del PSC relativamente alla necessità di destinare a ripascimento della falda un'area per estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione. Conseguentemente le Tavole di proposta di**

Variante agli strumenti urbanistici 001 e 002 devono individuare con apposita simbologia la porzione di ambito di nuova previsione da destinare a ripascimento della falda nella misura indicata dalla richiamata disposizione, facendo comunque presente che non si ritiene adeguato quanto affermato nelle relazione tecnica della variante di destinare a tale scopo superfici "quantomeno semipermeabili" quali la pista ciclabile e piazzale in misto stabilizzato in previsione e che l'area con pavimentazione in calcestruzzo è da computare tra quelle di nuova urbanizzazione.

Si esprime altresì **parere favorevole** ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità del cambio di destinazione urbanistica di aree industriali/artigianali relativo all'ampliamento e accorpamento in ambito APC.N.2.3 (b) denominata "Ambito produttivo in località San Bartolo (Edil Impianti)" in Variante agli strumenti di pianificazione urbanistica con le condizioni di pericolosità del territorio.

Si ritiene infine che l'attuazione della nuova previsione urbanistica debba essere subordinata alla risoluzione delle problematiche relative alla capacità di smaltimento delle acque meteoriche dell'area 3 individuata nella Tavola 17 della variante al PSC, in conformità con quanto contenuto all'art. 10 delle NTA del PSC medesimo.

Rimini, 14.05.2014

Dott. Geol. Massimo Filippini




AUTORITA' DI BACINO INTERREGIONALE MARECCHIA - CONCA

Prot. n° **502**
Risp. a nota prot. n°10299 del 02.08.2016

Rimini, li 8 SET 2016

Comune di Santarcangelo di R.
PROT.N.0026025 del 12/09/2016



20160026025
Tipo: E - Cla: 8.3.10

Ad A.R.P.A.E.
Struttura Autorizzazioni e Concessioni
(S.A.C.) di Rimini
c.a. **Dott.ssa Monica Bertuccioli**
Via Dario Campana, 64
47922 - RIMINI

Inviato via fax n. **0541/626164**
come originale
ai sensi art. 43, c.6, DPR 445/2000
Testo di Pagg. n. **2 (cont.)**

Al Comune di Santarcangelo di R.
Settore 3 - Territorio
Servizio Edilizia e Pianificazione
Territoriale
Piazza Ganganelli, 1
47822 - SANTARCANGELO DI R. (RN)

OGGETTO: Verifica di assoggettabilità a
procedura di V.A.S. di cui all'art. 12 del D.Lgs.
n°4/2008. Comune di Santarcangelo di R..
Rapporto preliminare. **Parere.**

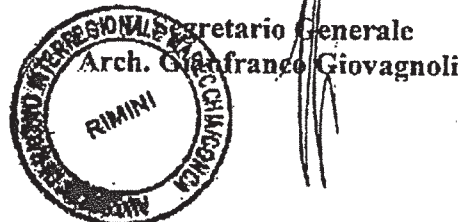
In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, sulla base del rapporto preliminare ambientale di cui all'art. 12 del D.Lgs. n°4/2008 e della documentazione integrativa trasmessa con nota prot. n°10299 del 02.08.2016 relativo a:

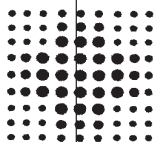
- Progetto per gli interventi di cambio di destinazione urbanistica di aree industriali/artigianali ai sensi dell'art. A-14bis dell'Allegato alla L.R. 20/2000 con accorpamento all'ambito APC.N.2.3 (b) esistente ubicato a Santarcangelo in Via Costa n°139 di proprietà dell'impresa Edil Impianti 2 s.r.l.;

si comunica che, per quanto di competenza di questa Autorità di Bacino, non si rilevano impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del suindicato Piano. Si ritiene pertanto che il Piano sopraelencato possa non essere assoggettato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i..

Distinti saluti,

8 SET 2016





**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

Dipartimento Sanità Pubblica
U.O. Igiene e Sanità Pubblica - Rimini

Prot. n° 004251P
POS. 4/2014
TRASMISSIONE VIA PEC

Rimini, 06/03/17

**Al Responsabile dello Sportello
Unico Attività Produttive
Unione di Comuni Valmarecchia**

**e,p.c.
Ad ARPAE
Servizio Sistemi Ambientali
Rimini
aorn@cert.arpa.emr.it**

**OGGETTO: PARERE ai sensi dell'art. 19 lett. h, della L.R. 19/82 e ss.mm.ii.
Variante urbanistica relativa all'ampliamento in ambito APC.N.2.3 (b) esistente
(Edil Impianti 2 srl) - comune di Santarcangelo di Romagna.**

Vista la richiesta di parere pervenuta in data 13/01/2014 e la documentazione ivi allegata;

Preso atto di quanto emerso in sede di Conferenza di Servizi nelle sedute del 07/02/2014 e del 15/05/2014;

Vista la successiva documentazione presentata ad integrazione;

Visto il parere Arpa PGRN 637/2017 del 24/01/2017;

Visti le vigenti norme e regolamenti in materia di sanità pubblica;

si esprime **Parere FAVOREVOLE** a quanto in oggetto.

Distinti saluti.

**IL DIRIGENTE MEDICO
Dott. Giovanni Bagli**

Allegati: parere Arpa PGRN 637/2017 del 24/01/2017

E
UNIONE DI COMUNI VALMARECCHIA
UNIONE DI COMUNI VALMARECCHIA
Protocollo N.0003425/2017 del 06/03/2017

SINADOC n° 130/14

[da assumere come riferimenti nell'eventuale riscontro]

Spett. le

A.U.S.L. della Romagna
Dipartimento Sanità Pubblica - Rimini
U.O. Igiene e Sanità Pubblica
via Coriano, 38
47924 - Rimini (RN)

(inviata per PEC)

Oggetto: Variante urbanistica relativa all'ampliamento e accorpamento in ambito APC.N.2.3 (b) esistente (Edil Impianti 2 Srl) del Comune di Santarcangelo di Romagna. Procedimento Unico: Conferenza di servizi (D.P.R. 160/2010, L.241/90 e ss.mm.ii., L.R. 20/2000 e s.m.i.) - PARERE ai sensi dell'art. 19 lett. h della L.R. n.19 del 04/05/1982 e ss.mm.ii..

In riferimento alla richiesta di parere di competenza relativo alla Variante in oggetto, pervenuta a questa Agenzia in data 13/01/2014 (acquisita ai nostri atti con protocollo PGRN/2014/0000201 Fasc.3 del 13/01/2014), e ricevute le successive integrazioni,

- vista la documentazione presentata;
- visti i vigenti regolamenti e norme in materia ambientale;
- preso atto di quanto emerso in sede di Conferenza di Servizi;

si esprime Parere FAVOREVOLE a quanto in oggetto con le seguenti PRESCRIZIONI:

1. con riferimento a quanto attestato e valutato nella Relazione acustica (emessa nel Gennaio 2014 e successivamente integrata):

- a. qualora nelle aree di intervento (esterne e interne agli edifici) si prevedano attività o usi diversi rispetto a quanto valutato e/o qualora le sorgenti di rumore siano per tipologia e/o quantità differenti, dovrà essere aggiornata la Relazione presentata,



valutando gli impatti risultanti, al fine di aggiornare la stima dei livelli acustici post operam, nonché verificare il rispetto dei limiti di legge;

b. dovrà essere realizzata la barriera fonoassorbente così come descritta e rappresentata dal Tecnico Competente in Acustica, impiegando pannelli con potere fonoassorbente pari o superiore a quelli previsti;

c. effettuare rilievi fonometrici post operam con le attività in esercizio, al fine di accertare il rispetto dei limiti acustici di immissione assoluti e differenziali, con particolare attenzione ai ricettori limitrofi all'attività produttiva; gli esiti della verifica post operam dovranno essere trasmessi agli uffici comunali di competenza;

d. per quanto riguarda il Piano di classificazione Acustica (PCA) e la coerenza tra questo e le previsioni dell'intervento in oggetto, si prende atto della dichiarazione trasmessa anche a questa Agenzia dal Servizio Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale – Servizi Urbanistici del Comune di Santarcangelo di Romagna con nota PEC del 24/01/2017, e si rimanda pertanto all'Amministrazione comunale l'aggiornamento del PCA nei tempi previsti (adozione della variante al PCA contestuale all'approvazione della variante urbanistica in oggetto), nonché la verifica del rispetto dei limiti acustici definiti dal Piano stesso.

Si specifica che in questa fase progettuale di proposta di variante urbanistica, finalizzata all'ampliamento produttivo in oggetto, il parere NON è rilasciato ai fini autorizzativi per le attività da cantiere e le singole matrici ambientali (emissioni in atmosfera, scarichi fognari, rifiuti, ...).

Distinti saluti.

Il Tecnico:

Arch. Monica Giorgetti

**Il Responsabile di Area
Monitoraggio e Valutazione Aria e Agenti Fisici
Dott. Marco Zamagni**

(Firmata elettronicamente secondo le norme vigenti)

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini
SETTORE TERRITORIO - SERVIZI URBANISTICI
SERVIZIO QUALITA' URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Riferimento Pratica: Prot. n.
Santarcangelo, li... 06/03/2017

Allo
SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
Unione di Comuni Valmarecchia

Oggetto: Cambio di Destinazione Urbanistica di aree industriali/artigianali ai sensi dell'art. A-14 bis Allegato alla L.R. 20/2000 in Via A. Costa – Via Morigi relativo all'ampliamento di ambito produttivo e accorpamento di ambito del Rue APC.N.2.3 (a) con APC.N.2.3 (b).

comunicazione del SUAP Unione dei Comuni Vallemarecchia prot. com n. 6289 del 01/03/2017, Parere istruttorio conclusivo per la convocazione della seduta di Conferenza di Servizi in data 06/03/2017,

Vista la richiesta della Sig.ra Patrizia Campidelli in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società "Edilimpianti 2 S.r.l." con sede in Santarcangelo di R. , Via A.Costa n. 139 e della Società "Simpatia di Patrizia Campidelli e C. Sas", proprietaria dei terreni e delle aree oggetto della richiesta, presentata allo SUAP dell'Unione di Comuni Valmarecchia in data 20/12/2013, prot. n. 26679, recepita al prot. comunale n. 29679 in data 20/12/2013, per la variante urbanistica delle aree contraddistinte al Catasto del Comune al Foglio 9, part. 47, 88, 796 per cambio di destinazione urbanistica da ambito agricolo ad ambito produttivo;

Visti gli elaborati progettuali ed i documenti allegati alla suddetta richiesta;

Visti i verbali delle Sedute di Conferenze dei Servizi svoltasi in data 07/02/2014 e 25/05/2014;

Vista inoltre la nota del Corpo Forestale dello Stato prot. n. 426 del 04/09/2015, recepito al prot. comunale al n. 25604 del 23/09/2015, con la quale si comunicava l'avvenuto dissequestro dell'area a seguito di dispositivo di revoca di sequestro preventivo del 31/07/2015 a firma del G.I.P. Vinicio Cantarini;

Richiamato il Verbale di Visita Ispettiva prot. 25199 del 30/09/2015, dal quale si evince che le opere eseguite in assenza di titolo sono state demolite;

Verificata la completezza della documentazione ad integrazione dell'istanza a seguito di verbale della seduta di conferenza di servizi del 25/05/2014, e a seguito delle successive richieste dello scrivente servizio in data 21/03/2016, prot. n. 8798 e in data 17/08/2016, prot. n. 23950;

Dato atto che il progetto proposto prevede:

- ampliamento dei piazzali produttivi dell'azienda di mq 4.937,00 sul lato ovest ed in continuità con quelli esistenti, entrambi insistenti sulla particella 47;
- realizzazione di piazzale ad uso mezzi, auto dei dipendenti e di servizio generale di mq 1.414, sulla particella 796;
- realizzazione di una fascia di verde di ambientazione e mitigazione lungo tutto il confine tra l'ambito produttivo e gli edifici residenziali lungo la Via San Bartolo,
- posizionamento di barriera antirumore nella parte sud tra il nuovo piazzale produttivo e gli edifici

P.zza Ganganelli n. 1 - 47822 - Santarcangelo di R. Tel. 0541/356111 - Fax. 0541/626464 - P.I.
01219190400

e-mail: urbanistica@comune.santarcangelo.rn.it web: www.comune.santarcangelo.rn.it

UNIONE DI COMUNI VALMARECCHIA
UNIONE DI COMUNI VALMARECCHIA
Protocollo N. 0003428/2017 del 06/03/2017

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini
SETTORE TERRITORIO - SERVIZI URBANISTICI
SERVIZIO QUALITA' URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

- residenziali limitrofi;
- realizzazione di pista ciclabile di collegamento da via A. Costa al centro parrocchiale di Via Morigi.

INQUADRAMENTO PROPOSTA AI SENSI DELL'ART. A-14BIS ALLEGATO L.R. 20/2000

L'area oggetto dell'intervento proposto, di superficie complessiva pari a 13.288,00 mq, è identificata al Catasto Terreni al Foglio 9, particella 47 parte e particella 796, ed è classificata dagli strumenti urbanistici comunali vigenti in Territorio Rurale -TRU, in Ambito ad Alta Vocazione Produttiva Agricola – AVP;

la fattibilità del progetto proposto è subordinata a variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti che preveda il mutamento della destinazione urbanistica delle aree sopra individuate, in ambito a destinazione produttiva, quale ampliamento dell'ambito produttivo previsto dal PSC - APC.N.2.3 San Bartolo Est ed ampliamento del Territorio Urbanizzabile.

Tale richiesta è motivata dall'esigenza dell'impresa produttiva, che si occupa di produzione e commercializzazione di manufatti in cemento per gli impianti di raccolta smaltimento e depurazione delle acque reflue civili e industriali, di ampliare e migliorare l'organizzazione dei propri spazi produttivi per rispondere alle richieste di innovazione e ampliamento della gamma di prodotti, e per ottenere le dovute certificazioni, nonchè per l'esigenza di garantire sicurezza e salute dei lavoratori;

Visto l'art. A-14bis dell'allegato alla L.R. 20/2000, "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive", l'intervento proposto risulta avere tutte le condizioni richieste per poter procedere ai sensi della procedura di variante individuata da tale articolo in quanto:

1. propone di ampliare il piazzale produttivo esistente dell'azienda, intervento che, ai sensi dell'allegato alla L.R. 15/2013, punto g.7 si configura come nuova costruzione e pertanto parificato ad un fabbricato, la cui realizzazione è soggetta a Permesso di Costruire;
2. l'azienda artigianale è esistente alla data del 22 Luglio 2009, data di entrata in vigore delle L.R. 6/2009;
3. l'insediamento artigianale/produttivo esistente è individuato dagli strumenti urbanistici vigenti all'interno del T.U.(PSC tav. 1b)

VINCOLI E TUTELE

l'area oggetto di intervento e di cambio di destinazione urbanistica è sottoposta ai seguenti vincoli e tutele ed è interessata dai seguenti rispetti:

- area di ricarica indiretta della falda – ARI, art. 14.4 Norme PSC,
- in parte potenzialità archeologica bassa, art. 30 comma 8 Norme PSC
- in parte potenzialità archeologica media, art. 30 comma 9 Norme PSC
- piste ciclabili principali, esistenti e di progetto – MOB. CP, art. 82 Norme PSC
- acquedotto e fascia di rispetto stradale.

L'elaborato di VALSAT, depositato e successivamente integrato in data 29/07/2016 secondo le indicazioni e precisazioni degli Enti intervenuti in sede di Conferenza dei Servizi, riporta le prescrizioni normative relative a tali vincoli, e le condizioni di conformità dell'intervento proposto a tali norme;

Il Piano Comunale di Zonizzazione acustica vigente individua l'ambito APC.N.2.3 (b) nella classe acustica V-Prevalentemente industriale, mentre le aree oggetto di variante ricadono nella III classe – aree di tipo misto.

P.zza Ganganelli n. 1 - 47822 - Santarcangelo di R. Tel. 0541/356111 - Fax. 0541/626464 - P.I.
01219190400

e-mail: urbanistica@comune.santarcangelo.rn.it web: www.comune.santarcangelo.rn.it

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini
SETTORE TERRITORIO - SERVIZI URBANISTICI
SERVIZIO QUALITA' URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Viene richiamata la nota del Servizio Qualità Urbana del Comune di Santarcangelo del 05/04/2014, prot. n. 7584, nella quale si dichiara che il Comune provvederà ad aggiornare il Piano di Zonizzazione Acustica vigente, modificando la classe di tali aree da III classe a V classe acustica.

I Terreni ricadono in zona sismica di seconda categoria, ai sensi dell'art. 83 del D.P.R.380/2001.

Tenuto conto dei pareri e delle richieste di integrazione degli Enti sottoriportati:

- parere Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna prot. n. 1786 del 17/02/2014, recepito al SUAP dell'Unione dei Comuni Valmarecchia con prot.n. 2515 del 17/02/2014;
- parere congiunto ARPA e AUSL prot. n. 400RN/0017244 del 18/02/2014, recepito al SUAP dell'Unione dei Comuni Valmarecchia al prot. n. 2610 del 18/02/2014;
- parere Ufficio Urbanistica della Provincia di Rimini prot. n. 12038 del 21/03/2014, agli atti del SUAP dell'Unione dei Comuni Valmarecchia;
- parere Ufficio Difesa del Suolo della Provincia di Rimini prot. n. 20013 del 14/05/2014, recepito nella seduta di Conferenza dei Servizi del 25/05/2014;

e dei pareri riportati in seduta di Conferenza dei Servizi del 25/05/2014, come da relativi verbali;

si può ritenere che i vincoli sussistenti sulle aree non risultano ostativi alla previsione di variante urbanistica proposta.

VARIANTE AGLI ELABORATI DI PSC RUE E POC

La proposta di variante urbanistica comporta la modifica dei seguenti elaborati, normativi e cartografici, allegati alla RELAZIONE DI VARIANTE, e che saranno prodotti in testo coordinato e di variante:

- PSC: Norme - art.67
- PSC: Schede relative agli ambiti _ Scheda d'Ambito denominata San Bartolo _ APC.N.2.3
- PSC: Tavola 1b
- RUE: Norme art.33- Variante 2 RUE approvata con D.C.C. n. 94 del 22/12/2016, (non ancora in vigore), ex art. 35 RUE vigente
- RUE: Tavola 1r
- RUE: Tavola 1b

La relazione di variante sarà poi corredata da:

- elaborato di VALSAT variante ART. A-14bis EDILIMPIANTI, presentato dalla Ditta proponente,
- schema di accordo con i privati da sottoscrivere a norma dell' art. 18 L.R. 20/2000 relativo alla variante art. A-14 bis dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. per l'attuazione dell'intervento in ampliamento dell'ambito produttivo della Ditta EDILIMPIANTI 2 srl in localita' San Bartolo.

La proposta verrà poi recepita in sede di definitiva approvazione del Piano Operativo Comunale POC 1, in quanto l'ambito APC.N2.3 rientra tra gli interventi programmati dal POC.

CARICHI INSEDIATIVI MASSIMI

P.zza Ganganelli n. 1 - 47822 - Santarcangelo di R. Tel. 0541/356111 - Fax. 0541/626464 - P.I.
01219190400

e-mail: urbanistica@comune.santarcangelo.rn.it web: www.comune.santarcangelo.rn.it

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini
SETTORE TERRITORIO - SERVIZI URBANISTICI
SERVIZIO QUALITA' URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La proposta di variante urbanistica al PSC comporta un nuovo assetto e un aumento della Superficie Territoriale dell'Ambito APC.N.2.3 San Bartolo Est, ed una differente suddivisione dei sub-ambiti a) e b) in conformità alle proprietà;

Vista la Concessione Edilizia in sanatoria n. 202/95, risulta condivisibile l'applicazione dell'indice Uf definito nella proposta di modifica della relativa scheda d'ambito di PSC, in relazione alla capacità insediativa teorica massima per il sub-ambito b) applicato solo sulla parte di ampliamento della Superficie già occupata dal piazzale produttivo legittimato ai sensi della Concessione soprarichiamata, secondo la modalità seguente, riportata nella Scheda d'Ambito di PSC:

Ut max =0.33 mq/mq da applicare alla St pari a:

- mappale 88, mq 3.396;
- parte di mappale 47 compresa in ambito APC.N.2.3 (per mq 10.610 e parte di cui alla Conc. Edilizia in Sanatoria n. 202/95 di mq 6.678,
- mappale 796 di mq 6.610

e non sull'intera St di sub ambito. Per una Su max complessiva di mq 5.684.

Rispetto alla Su max ammessa in base alla St dell'Ambito come da PSC vigente, risulta un aumento della SU aggiuntiva in seguito alla variante di mq 964,59.

La proposta di modifica della scheda d'Ambito recepisce inoltre che "per il sub ambito b) la Su max dovrà essere realizzata all'interno della porzione d'ambito come individuata dalla variante al PSC ai sensi dell'art. 32 bis L.R. 20/2000 approvata in data 09/05/2012, con D. di C.C. n. 41 e non nella porzione d'ambito in ampliamento", recependo la condizione del Servizio Pianificazione Territoriale .E pertanto da realizzarsi con PUA con inserimento nel POC.

Dato atto che l'Ambito APC.N.2.3 rientra tra gli interventi programmati nel Piano Operativo Comunale POC 1, la SUmax aggiuntiva pari a 964,59 mq sarà soggetta all'applicazione del contributo economico di sostenibilità come definito dalla scheda 17 del POC 1 adottato con Delibera di C. C. n. 45 del 23/05/2016 e che ciò dovrà essere recepito ad integrazione del relativo schema di accordo, elaborato parte integrante dello strumento in adozione.

INTERVENTI EDILIZI

La disposizione normativa dell'art. A-14bis dell'allegato alla L.R. 20/2000, al comma 4, prevede che le opere siano attuate con intervento diretto.

Subordinatamente alla definitiva approvazione della presente variante, le aree su cui insistono gli interventi proposti saranno individuate all'interno dell'ambito produttivo APC.N.2.3 (b).

In tale ambito, gli interventi ammessi in assenza di POC sono quelli disciplinati dall'art. 35 del RUE vigente e dall'art. 32 della variante 2 al RUE approvata con D. di C.C. n. 94 del 22/12/2016, che entrerà in vigore a far data dal 25/01/2017 prevista per la pubblicazione sul BURER. Il RUE vigente, in conformità con il PSC, ammette interventi di nuova urbanizzazione unicamente se programmati dal POC.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di piazzali produttivi, la cui attuazione è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'allegato alla L.R. 15/2013, punto g.7, come nuova costruzione;

Pertanto, ai sensi del comma 4 art. A-14bis allegato alla L.R. 20/2000- la presente variante prevede la modifica delle Norme di PSC, art. 67 e delle Norme di RUE, art. 32 della variante 2 al RUE adottata, con specifica che: "*gli interventi di ampliamento di piazzali e depositi ammessi all'area produttiva, di cui alla variante urbanistica ai*

P.zza Ganganelli n. 1 - 47822 - Santarcangelo di R. Tel. 0541/356111 - Fax. 0541/626464 - P.I.
01219190400

e-mail: urbanistica@comune.santarcangelo.rn.it web: www.comune.santarcangelo.rn.it

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini
SETTORE TERRITORIO - SERVIZI URBANISTICI
SERVIZIO QUALITA' URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

sensi dell'Art. A-14bis dell'Allegato alla L.R. 20/2000 – Ditta Edilimpianti, si attueranno tramite intervento diretto "Permesso di Costruire Convenzionato" secondo le modalità ed i parametri definiti dalla variante stessa e dall'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 allegato."

SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

La scheda d'ambito denominata San Bartolo Est – APC.N.2.3, definisce le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbana, al fine di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione relativi all'ambito ed il miglioramento delle attrezzature e standards pubblici del contesto urbano in cui essi si inseriscono.

In conformità a tali previsioni, la proposta dell'intervento in variante è corredata dalla disponibilità a sottoscrivere in via definitiva un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000, con l'obbligo da parte dei richiedenti di:

- realizzare una fascia di verde di ambientazione e mitigazione lungo tutto il confine tra l'ambito produttivo e gli edifici residenziali lungo la Via San Bartolo, della larghezza e fattispecie definita dal progetto presentato e valutato in sede di conferenza;
- posizionare una barriera antirumore nella parte sud tra il nuovo piazzale produttivo e gli edifici residenziali limitrofi, con le caratteristiche definite negli elaborati di progetto secondo le indicazioni e prescrizioni definite da ARPA e AUSL;
- realizzare la pista ciclabile di collegamento da via A. Costa al centro parrocchiale di Via Morigi;

L'attuazione degli interventi oggetto della presente variante urbanistica è subordinata alla sottoscrizione in via definitiva dell'Accordo, entro 3 mesi dalla data di approvazione della presente variante e da allegare al Permesso di Costruire per l'attuazione dell'intervento.

Visto il Piano Operativo Comunale POC 1, adottato con D. di C.C. n. 45 del 23/05/2016 ed in particolare la scheda d'ambito n. 17 del piano ed il relativo accordo allegato e sottoscritto in via informale in fase di adozione, in cui i proprietari delle aree del Sub Ambito APC.N.2.3 (a) si impegnano alla cessione delle aree per la realizzazione della pista ciclabile per mettere in sicurezza il collegamento tra la Via A.Costa e il centro parrocchiale;

Visti gli elaborati grafici 002 e 003, che prevedono la realizzazione del percorso ciclabile nelle aree oggetto di cessione ai sensi del richiamato accordo;

Vista la documentazione integrativa presentata al SUAP dell'Unione dei Comuni Valmarecchia prot. n. 736 del 19/01/2017 e recepita al prot. comunale con n. 1555 del 20/01/2017 e la nota di richiesta con la quale, a fronte dell'iter procedurale di definitiva approvazione del POC 1 ancora in corso cui è subordinata la sottoscrizione definitiva degli accordi con i privati e la cessione delle aree, si propone di tenere in considerazione la proposta di realizzare la pista ciclabile di collegamento dalla Via San Bartolo al centro parrocchiale sulle aree di proprietà dei richiedenti, al margine della fascia di verde di ambientazione e mitigazione lungo il confine tra l'ambito produttivo e gli edifici residenziali lungo la Via San Bartolo, quale alternativa alla proposta già depositata, da valutare in sede di PdC;

Ritenuto condivisibile tale valutazione, a vantaggio anche dell'Ente che, a fronte di una tempistica sfavorevole per la stipula degli accordi con i privati di cui al POC 1, potrebbe disporre comunque della possibilità di realizzare l'opera senza dover attivare procedure di esproprio o di cessione delle aree;

P.zza Ganganelli n. 1 - 47822 - Santarcangelo di R. Tel. 0541/356111 - Fax. 0541/626464 - P.I.
01219190400

e-mail: urbanistica@comune.santarcangelo.rn.it web: www.comune.santarcangelo.rn.it

COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini
SETTORE TERRITORIO - SERVIZI URBANISTICI
SERVIZIO QUALITA' URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Valutato che, ai fini della variante urbanistica ciò non interviene a modificarne l'entità e gli obiettivi, si è provveduto a recepire quanto integrato in data 19/01/2017 negli elaborati di variante urbanistica predisposti dai Servizi Urbanistici del Comune di Santarcangelo.

INTEGRAZIONE DOCUMENTALE

A seguito della comunicazione della Provincia di Rimini registrata in data 27/01/2017 al n. 1434 del protocollo SUAP, dalla quale emergeva la necessità di una parziale rielaborazione della documentazione ricevuta relativa alla variante urbanistica, l'ufficio scrivente ha provveduto a chiarire con la Provincia i punti della documentazione di variante da rielaborare e trasmesso la documentazione integrativa con le modifiche e chiarimenti richiesti, che non modificano l'entità della variante.

Per quanto sopra esposto, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla presente proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art. A-14bis dell'allegato L.R. 20/2000. subordinando l'attuazione degli interventi alla sottoscrizione dell'Accordo con i privati a norma dell' art. 18 L.R. 20/2000.

La richiesta del PdC per gli interventi inerenti il piazzale produttivo, in conformità a quanto indicato negli elaborati di variante presentati e valutati in sede di Conferenza dei Servizi, e delle opere di urbanizzazione da concordarsi con l'Amministrazione Comunale secondo le indicazioni dell'accordo pubblico privato ai sensi dell'ex art. 18 e tenuto conto delle alternative proposte, sarà presentato dopo la definitiva approvazione della presente variante urbanistica.

La Resp. di P.O. Servizi Urbanistici



Arch. Silvia Battistini