



COMUNE DI CORIANO  
PROVINCIA DI RIMINI

# P.R.G. '97

## testo unico coordinato-2014

P.R.G. '97-Variante generale approva con delibera di G.P. n. 154 del 29/07/2003 (B.U.R. del 03/09/03 al n. 130)

Preso d'atto Varianti speciali delibera di C.C. n. 07 del 23/02/2013

# Variante in adeguamento art. 4.1 PTCP 2007 var.2012

Responsabile Area Governo del Territorio  
Arch. Danilo Donati

Progettista:  
Arch. Danilo Donati

Collaboratori:  
Geom. Massimo Ghinelli

Testo unico elaborato dall'ufficio Urbanistica Comune di Coriano

OGGETTO:

**RELAZIONE**

Tavola:

Scala:

Adozione  
delibera di C.C.  
n. \_\_ del \_\_/\_\_/2015

P.zza Mazzini, 15 - 47853 Coriano (RN) tel. 0541 - 659-828 (829-859) mail: urbanistica@comune.coriano.m.it

Casella PEC istituzionale : urp@comune.coriano.legalmailpa.it

licenza ACDLT 2012 serie : 392-09543206

La variante in oggetto ha come obiettivo principale l'adeguamento dell'art. 94 del PRG alle nuove disposizioni contenute nell'art. 4.1 del "PTCP 2007 variante 2012", l'aggiornamento dei dissesti da verificare cartografati nelle tavole dei Tavola A02 e A 14 e provvede alla rettifica di alcune previsioni cartografiche e normative come meglio evidenziate di seguito.

Gli elaborati costituenti la variante sono:

1. Relazione
2. nda 01 - Stralcio Norme di Attuazione -
3. nda 02 - Stralcio Schede progettuali
4. A02 Carta Morfologica
5. A14 Carta della Edificabilità
6. V01 Carta dei vincoli art. 19 co.3bis LR 20/2000
7. 01 Stralcio tav. PZ1 Coriano
8. 02 Stralcio tav. PSZ7 Zonizzazione Coriano
9. 03 Stralcio tav. PZ6 Cerasolo individ. aree oggetto di variante
10. 04 Stralcio tav. PZ6 Cerasolo
11. 05 Stralcio tav. PSZ1 Zonizzazione Cerasolo

Descrizione

### **Varianti cartografiche**

#### **Tavole A02/A14**

Le tavole A02 e A14 del PRG contengono le cartografie dei fenomeni di dissesto presenti nel territorio comunale e sono allineate ai contenuti del PTCP e del PAI, questa variante si propone di :

- 1 adottare la ripermetrazione della frana quiescente in località "Coriano Centro", a monte della strada Provinciale Sp 31, (antistante la zona della rotatoria con Via Scaricalasino) come da parere vincolante rilasciato dall'Autorita di Bacino interregionale Marecchia – Conca emesso in data 30/08/2013 n. 655 a seguito di adozione ai sensi dell'art 17 del PAI con delibera del Consiglio Comunale n 30 del 09/07/2013. La destinazione d'uso dell'area oggetto di indagine è zona C2 e precisamente PUA denominato "Scheda del PUA: P.Z.1 - S.29 - Completamento residenziale, verde e parcheggi fra via scuole e via Flaminia Conca a Coriano";

- 2 adottare la ripermetrazione della frana quiescente in località “Coriano, zona Via Scaricalasino come da parere vincolante rilasciato dall’Autorita di bacino interregionale Marecchia – Conca emesso in data 15/10/2013 n. 657 a seguito di adozione ai sensi dell’art 17 del PAI con delibera di Consiglio Comunale n 53 del 06/09/2013. La destinazione d’uso dell’area oggetto di indagine è zona omogenea E;
- 3 adottare la nuova classificazione del deposito di versante sito a Passano “Getto Stracciarino” come da Indagine Geologica-Tecnica e Geomorfologica redatta ai sensi dell’Art 4.1 co. 10 del PTCP redatta dal Dott. Geologo Eugenio Fiorini e acquista agli atti di questa amministrazione con prot. 1560 del 06/02/2013 l’area oggetto di indagine ricade in zona omogenea E;
- 4 adottare la nuova classificazione del deposito di versante sito a Colombarina “Raibano” come da Indagine Geologica-Tecnica e Geomorfologica redatta ai sensi dell’Art 4.1 co. 10 del PTCP redatta dal Dott. Geologo Copioli Carlo e acquista agli atti di questa amministrazione con prot. 13547 del 17/06/2014, per le sole parti che ricadono all’interno del territorio Comunale; l’area oggetto di indagine ricade principalmente in zona omogenea D6 e in particolare “Scheda del PU: P.S.Z.8 - S.1 - “Azienda FUNGAR” in via Bruschetto”;
- 5 adottare anche ai sensi e per gli effetti dell’art.17 delle Norme di Piano dell’Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca (PAI) e ai sensi dell’Art 4.1 co. 8 del PTCP la ripermetrazione della frana quiescente sita a Cavallino come da Indagine Geologica-Tecnica e Geomorfologica redatta dal Dott. Geologo Fabiano Urbinati e acquista agli atti di questa amministrazione con prot. 7557 del 07/04/2015, per le sole parti che ricadono all’interno del territorio Comunale, l’area oggetto di indagine ricade principalmente in **zona omogenea B;**

## Tavola V01 Tavola dei Vincoli

La tavola dei vincoli è un nuovo elaborato del PRG del Comune di Coriano obbligatorio secondo le disposizioni della legge regionale 20/2000 art 19 co.3 bis. Obbligo introdotto dall'art. 51 L.R. del 30 luglio 2013 n. 15 che dispone che la tavola dei vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato degli strumenti di attuazione del Comune.

*Nella "Tavola dei vincoli" sono rappresentati :*

- **Vincoli di pericolosità idraulica invasivi** : corsi d'acqua art.87 PRG e aree esondabili art.88 come cartografate dalle Tavole A02/A14 e PSZ ePZ
- **Vincoli di pericolosità Geomorfologica** : fenomeni franosi e scarpate art 94 PRG come cartografate dalle Tavole A02/A14
- **Aree soggette a vincolo idrogeologico** R.D.L. 3267/23 come cartografate nella tavole di analisi A06 del PRG 97
- **Tutela del Patrimonio ambientale**  
Crinali art. 92 PRG
- **Corsi d'acqua vincolati art. 142 D.Lgs n. 42 del 24/01/2004**  
Rif. P.T.P.R. n. 13-15-16-18-19
- **Piano territoriale Paesistico Regionale**  
Art. 17 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;  
Art. 28 Zone di tutela dei corpi superficiali e sotterranei;  
Art. 19 Zone di Particolare interesse paesaggistico – ambientale.
- **Fasce di rispetto sotto servizi**  
Art. 106 PRG Fasce di rispetto Cimiteriale (come cartografate nelle tavole PZ e PSZ).  
Art.108 PRG Fasce di rispetto elettrodotti ad alta altissima e media tensione (come cartografate nelle tavole PZ e PSZ).  
Art. 109 PRG Fascia metanodotti ai sensi art. 2.4.3 del D.M. 24/11/84.  
Art. 110 PRG Rete Romagna Acque (come tavole analisi)

oooooooooooo

## Tavole 01-02

In queste tavole viene modificato e corretto il vincolo cimiteriale riportato sulle tavole di PRG relativo al cimitero di Coriano Centro in quanto l'attuale vincolo è posizionato ad una distanza inferiore a ml 50, distanza minima ai sensi dell'art 338 del Regio Decreto 27 Luglio 1934, N.1265.

## Tavole 03-04-05

Le aree in località Cerasolo oggetto di variante rappresentante in queste tavole sono due ed in particolare si riferiscono a:

- 1 eliminare il vincolo presente nella tavola PZ 6 *“Presc.Var.2006 art.37 L.R. 31/02 lett.x;* la proprietà dell'area della scheda 25 identificata nella Variante dell'anno 2006 ha presentato una relazione Geologica redatta dai Geologi Demetrio Bastianelli e Maurizio Zaghini acquista agli atti di questa Amministrazione con prot. 17993 del 23/12/2011 al fine di rimuovere la prescrizione di cui al punto X) contenuta nelle Norme di Attuazione del PRG nel paragrafo PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA VARIANTE 2006.
- 2 con variante specifica al PRG97 è stata inserita una nuova scheda di attuazione denominata: Scheda *“PU: P.Z.6 - S.7 - “Nuova residenza e piazza a Cerasolo”* con l'obiettivo di creare una a seguito della demolizione di un edificio esistente di proprietà dell'ACER di Rimini e la sua ricostruzione in una area privata vicina. Purtroppo pur essendo passati diversi anni dall'approvazione della “scheda” non è mai stata attuata in quanto le proprietà private e pubbliche non hanno mai raggiunto un accordo ed entrambe ritengono che tale previsione sia irrealizzabile. Con non nota del 23/03/2012 prot. 3703 l'ACER chiede il ripristino della destinazione dell'area al fine di potere effettuare interventi edilizi sull'immobile esistente. Frattanto i proprietari delle aree private interessate, con nota del 11/04/2013 n 4785 chiedono di essere svincolati dall'obbligo di intervenire con ACER che non manifestava interesse nell'eseguire le opere di urbanizzazione. Per cui essendo passati infruttuosamente oltre 10 anni dalla previsione della scheda S7 la variante in oggetto propone

di modificare la previsione che obbliga ACER e i privati ad intervenire in società come segue:

- a. area di proprietà ACER: viene ripristinata la destinazione di zona omogenea approvata in sede di variante generale con deliberazione di GP n 154 del 29/07/2003 : zona B0 art. 40 tessuti consolidati.
- b. area proprietà private: resta la previsione Scheda del PU: P.Z.6 - S.7 - “Nuova residenza” a Cerasolo rideterminata e dimensionata come segue

St	superficie territoriale ambito		<del>Mq. 2.335</del> <b>Mq 950</b>
Sf	superficie fondiaria	<del>mq. 1.200</del> mq 560	
Ce	superficie campo edificatorio	<del>mq. 600</del> mq 280	
Vpr	superficie verde privato	<del>mq. 600</del> mq 280	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade di cui:	<del>mq. 1.135</del> mq 390	
	<del>1. Piazza</del> <del>mq. 660</del>	mq 120	
	1 parcheggio pubblici	mq 270	
	<del>2. Strada</del> <del>mq. 475</del>		
Su	Su edificabile totale		<del>Esistente + Mq. 420</del> <b>Mq 305</b>

~~Testo eliminato~~

Testo inserito

Tabella di dimensionamento :

VIGENTE		VARIANTE	
	SU		SU
scheda	420 mq	ACER Zona B0	(657*0.67) 440 mq
esistente	<u>325 mq</u>	P.priv. scheda S7	<u>305 mq</u>
<b>Tot.</b>	<b>745 mq</b>	<b>Tot.</b>	<b>745 mq</b>

Per quanto riguarda la scheda del *PU: P.Z.6 - S.7* si evidenzia che in relazione alle condizioni della zona di intervento restano a carico

dei privati gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come previsti all' Art. 18 del PRG.

La variante della scheda non aumenta la superficie utile edificabile e propone una riduzione della “*superficie territoriale*” interessata da 2335 mq a 1607 mq (950+657) con un ripristino della Zona E agricola di 728 mq.

## **Norme di Attuazione 01**

### **Art. 48** Sottozone C0: “PUA/PU in corso di realizzazione”

Questo articolo garantisce la possibilità di terminare gli interventi nei “piani particolareggiati” che sono stati approvati in base al previgente PRG 88. Per dare la medesima possibilità ai piani approvati in base al vigente PRG 97, approvato in data 29/07/2003, l'art 48 viene aggiornato inserendo al comma 1 la seguente frase “*i PUA/PU in corso di attuazione del PRG97 già approvati e convenzionati.*”.

### **Art.81** Zone “G2” per parcheggi pubblici (P2)

### **Art.82** Zone “G3” per verde pubblico attrezzato

In questi articoli è già prevista la possibilità di potere svolgere attività commerciali, tuttavia le superfici ammesse non prevedono la realizzazione di costruzioni stabili. La variante specifica propone che in tali zone di proprietà pubblica sia possibile per alcune attività la realizzazione di strutture stabili anche non precarie se convenzionate con l'Amministrazione Comunale per una durata massimo di anni 10 rinnovabili. Viene altresì modificata per gli usi b2.1 (edicole di giornali) e b2.6 (chioschi bar) la prescritta Superficie massima di 30 mq e viene aumentata a 45 mq di superficie utile.

### **Art.79** Definizione e norme di carattere generale

### **Art.113** Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU)

Questi articoli sono modificati al fine di adeguare il PRG del Comune di Coriano ai contenuti di cui alla delibera della Giunta Regionale del 12/09/2011 n.1281/2011 con oggetto: “*Indicazioni applicative in*

merito alle Disposizioni di cui all'articolo 5 del Decreto Legge N. 70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge N. 106/2011, in materia di Titoli Abilitativi Edilizi di Riqualficazione incentivata delle Aree Urbane”.

**Art.94** Assetto geomorfologico

Il presente articolo recepisce l’art 4.1 del PTCP 2007 var. 2012

**Norme di Attuazione 02 SCHEDE**

Vengono proposte le seguenti modifiche

Scheda del PU: P.Z.1 - S.7 - “Area vecchio campo da calcio” a Coriano

La scheda viene variata con redistribuzione di 700 mq di superficie fondiaria pubblica destinata alla costruzione da parte dell’Amministrazione di servizi, in mq 200 di viabilità 250 in parcheggi pubblici e 250 in verde attrezzato come meglio evidenziato nella scheda di seguito riportato

St	superficie territoriale ambito		Mq 7.108
Sf	superficie fondiaria	<del>mq. 3700</del> mq. 3000	
	<b>1 per la residenza (privata) mq. 3000</b>		
	<b>2. per servizi pubblici (Ssu)(Amm. Comunale) <del>mq. 700</del></b>		
Ce	superficie campo edificatorio	<del>mq. 1850</del> mq. 1500	
Vpr	superficie verde privato	<del>mq. 1850</del> mq. 1500	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade	<del>mq. 3.408</del> mq. 4.108	
	di cui:		
	1. Parcheggi pubblici mq. <del>540</del> 790		
	2. verde pubblico mq. <del>2000</del> 2250		
	3 strade <del>apliam. nuova viab. mq. 868</del> 1068		
Su	Su edificabile totale	<del>Mq. 2.040</del> Mq 1540	
	di cui:		
	1. residenza mq. 1.540		
Ssu	2. servizi pubblici (Ssu) <del>mq. 500</del>		

~~Testo eliminato~~

Testo inserito

.....