



Comune di Coriano
Provincia di Rimini

AREA 5
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

Piazza Mazzini n.15 – 47853 CORIANO (RIMINI)
<http://www.comune.coriano.rn.it>
Tel. 0541/659811 (Centralino)
Tel. 0541/659829 (Segreteria Area)
PEC: comune.coriano@legalmail.it
E-mail: protocollogenerale@comune.coriano.rn.it
P.IVA: 00616520409

Oggetto: CONSIDERAZIONI PRELIMINARI DELL'UFFICIO URBANISTICA IN MERITO ALLA PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 3 L.R. 46/88 IN COMBINATO DISPOSTO CON ARTT. 21 E 25 L.R. 47/78 PER QUANTO CONCESSO DALL'ART. 4, COMMI 4 E 5, DELLA L.R. N. 24/2017 RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA N. 21 DELL'ALLEGATO B ALLE NDA DEL PRG (PZ1-S.22 – ZONA C2 – DENOMINATA "ESPANSIONE RESIDENZIALE, CIRCONVALLAZIONE EST E ROTATORIA A CORIANO"

Con la presente nota si formulano considerazioni preliminari in merito alla proposta di Piano Particolareggiato in variante al PRG pervenuta agli atti comunali con nota prot. 30849 del 22/12/2021 e correlate, necessarie per il corretto inquadramento normativo dell'istanza e fermo restando quanto potrà emergere nel corso dell'istruttoria.

La proposta pare formalmente completa degli elaborati previsti all'art. 49 della L.R. 47/78 e all'art. 116 delle Nda delle Nda del PRG.

La stessa, insistendo su area già convenzionata in data 08/04/2011 (v. atto del Notaio Luigi Ortolani rep. 100407 racc. 17757), deve intendersi sostitutiva del Piano Particolareggiato precedentemente approvato con delibera di C.C. n. 62 del 17/08/2009 e di quanto stabilito con delibera di G.C. n. 43 del 17/02/2011 relativa alla permuta dell'obbligo realizzativo di 87 mq di superfici pubbliche da destinare a servizi sociali di base, in luogo dell'impegno di realizzare parte della viabilità extra comparto (50% della rotatoria su via Il Balcone).

Sono coinvolte aree di proprietà comunale distinte catastalmente al fg. 30 coi mappali 283 e 284 che contribuendo alla capacità edificatoria andranno opportunamente valorizzate ai fini della determinazione dell'ammontare del diritto edificatorio.

Per quanto è possibile evincere dalla Tav. n. 31 (Relazione illustrativa della variante urbanistica) la variante al PRG si configura come variante normativa della scheda progettuale n. 21 (ex PZ1-S.22). Tale postulato presuppone che le opere fuori comparto, consistenti nelle scarpate di raccordo tra il rilevato stradale e l'andamento naturale del terreno e nel percorso di accesso alla centrale di sollevamento della fognatura nera (gestita da Hera), siano ritenute compatibili con l'ambito E2 (zona agricola di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario) in cui ricadono. In merito al percorso di accesso alla centrale Hera, si rappresenta sin d'ora che la soluzione ipotizzata non risulta perseguibile perché impegna l'area finalizzata alla realizzazione del tracciato viario di PRG: a tal fine si renderà necessario sostituire l'impegno con un più esteso raccordo tra l'area oggi recintata e l'ipotizzato "stradello" da cedere all'amministrazione comunale.

Il contenuto della proposta normativa e progettuale prefigura i seguenti contenuti:

- una **riduzione della capacità edificatoria** da 3.960 mq a 2.960 mq di superficie totale (S_T), circostanza che di per sé avrebbe potuto non implicare una modifica al PRG, ben potendo il soggetto attuatore decidere autonomamente di ridurre la capacità insediativa anche senza introdurre modifiche alla norma di Piano che ne fissa il solo limite massimo; in questo caso tuttavia la riduzione viene richiesta dal soggetto proponente al fine di calmierare le controprestazioni in termini di opere pubbliche;
- la **cancellazione dell'uso extra-residenziale b4.1** (attrezzature per servizi sociali di base) prescritto all'art. 3 comma 2 della scheda di PRG vigente e ivi quantificati nel 15% circa della potenzialità edificatoria totale (3.960 mq x 0,15 = 594 mq), che viene declassata ad una semplice destinazione d'uso ammessa tra le altre;
- **eliminazione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune un edificio pubblico di 320 mq**, precedentemente tradotto in "4 appartamenti e/o uffici" (v. art. 11 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 8/4/2011);

- **eliminazione dell'obbligo realizzativo della rotatoria sulla Via il Balcone** a carico del privato; secondo quanto approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 62/2009 tale obbligo era riconducibile ad una porzione della stessa mentre secondo quanto approvato con atto di G.C. n. 43 del 17/02/2011 e successivamente convenzionato (08/04/2011) l'obbligo venne esteso all'intera rotatoria in cambio della riduzione (87 mq) di superfici pubbliche da edificare e cedere gratuitamente; con la presente proposta tale ipotesi viabilistica rimane quindi al livello di mera fattibilità tecnica, lasciando ogni onere progettuale ed esecutivo a carico del Comune;
- **eliminazione dell'obbligo realizzativo a carico del privato di un tratto di strada** (cd "nuova circonvallazione est" di Coriano) dell'estensione di circa 186 ml, computabili dal punto in cui è presente la cabina di sollevamento Hera alla Via Guido Rossa (zona Conad) e riduzione dimensionale del tratto tra via del Balcone e il braccio di collegamento con via C.A. Dalla Chiesa, posto che alcune delle pertinenze stradali sono state traslate al di fuori del perimetro del comparto;
- **riduzione delle aree pubbliche in cessione** ($A_{PU} = S_{SU} + S_E$) che passano da 13.245 mq (9.195 + 4.050 mq) a 12.927 mq (9.972 + 2.955) con un differenziale di -318 mq, non meglio motivato nella relazione di piano (Tav. 31) ma in parte giustificabile con la riduzione della potenzialità edificatoria ed in parte con la proposta riduzione di 138 mq di superficie territoriale (S_{TER}); per la corretta quantificazione dei valori sopra riportati si rimanda a verifiche successive, in quanto parte delle aree dovranno essere riclassificate da S_E a S_{SU} (ingombro futura strada), e parte da parcheggi a Strade per tener conto del rapporto massimo tra numero di stalli e aree di manovra come meglio esplicitato nel proseguo.

La proposta non risulta compiutamente definita riguardo ai contenuti urbanistici correlati al tratto di viabilità compresa tra la centrale di sollevamento Hera e la via Guido Rossa, poiché se alla Tav. 6bis (Planimetria zonizzazione con PRG) si tratteggia l'ingombro della viabilità di previsione, nella Tav. 4 (Planimetria generale di progetto) si zonizza il medesimo sedime come superficie extra (S_E) anziché come viabilità. Si reputa pertanto opportuno correggere tale discrepanza di azionamento riportando in ogni tavola grafica la previsione di zona F8 (art. 77) e correggendo conseguentemente tutti gli elaborati testuali (Norme di Piano, Convenzione, Relazioni);

Allo stesso modo per il braccio di collegamento tra l'ipotizzata futura circonvallazione e la via C.A. Dalla Chiesa, la Relazione della variante al PRG non chiarisce se lo scostamento di tracciato debba o meno costituire variante cartografica allo strumento urbanistico generale, visto che tale asse viario si sovrappone al lotto edificabile proposto in cessione. Sotto tale aspetto si ritiene applicabile quanto disposto nelle norme generali dell'allegato B alle NdA del PRG, laddove al punto 13 è sancito che: *"il PUA può modificare non sostanzialmente, qualora non esplicitamente prescritto dalla specifica scheda, il posizionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria senza incrementare la potenzialità edificatoria, né ridurre le aree ad uso pubblico"*;

La Tav. 24 (Calcolo del contributo straordinario) e la Tav. 20 (Relazione opere di urbanizzazione) rappresentano erroneamente che la proposta implica la riclassificazione del tratto di strada da realizzare tra la via Del Balcone e lo snodo verso via C.A. Dalla Chiesa da categoria "D – Urbana di scorrimento" a categoria "E – Urbana di quartiere". Si rappresenta infatti che il PRG non ha mai prefigurato alcuna strada di tipo D per la nuova circonvallazione essendo cartografato un ingombro di 12,0 ml mentre se avesse ipotizzato una strada di tipo D avrebbe dovuto impegnare una larghezza almeno pari a 20,8 ml (v. fig. 3.6.e DM 5 novembre 2001). Si ritiene quindi opportuno correggere gli elaborati testuali ed integrare quelli grafici con idonei riferimenti alla strada di categoria "F" o al massimo "E".

La correzione della superficie territoriale della scheda PUA n. 21 non risulta comprovata da verifiche analitiche, non essendo indicato se tale scostamento è derivato dalle normali tolleranze geometriche o correlato ad una riperimetrazione; sul punto si rimanda a ulteriori approfondimenti in sede d'istruttoria del Piano.

La quantificazione delle dotazioni di parcheggi pubblici (1.454 mq) riportata nella Tav. 4 (Planimetria generale di progetto) e replicata nella scheda progettuale n. 21 di variante non pare congrua rispetto al rapporto massimo tra numero di stalli e aree di manovra; infatti a fronte di n. 42 stalli corrisponde una quantità di aree di manovra che eccede il 50% del totale; una parte della superficie destinata ad aree di manovra, ed esattamente 404 mq, dovrà quindi essere classificata strada.

E' opportuno che l'Amministrazione comunale definisca sin d'ora:

- le destinazioni d'uso che ritiene di insediare sul lotto di 512 mq che il privato propone di riservare, individuandole nella rosa di quelle ammesse ed in particolare di quelle indicate al vigente art. 3.3 (nuovo 3.2 della scheda in variante): A2, A3, B1, B2, B3, B.4, E1 ed E3;
- se la potenzialità edificatoria del lotto, così come proposta dal privato (360 mq), sia congrua o meno rispetto alle esigenze, anche tenuto conto del fatto che sebbene il lotto proposto sia configurato da 512 mq potrebbero individuarsi nuove superfici fondiari all'interno delle aree extra oppure elevare l'indice fondiario;

- se ritiene soddisfacente il fatto che il lotto a Lei riservato, collocato a ridosso della viabilità di raccordo con via C.A. Dalla Chiesa, sia sprovvisto di parcheggi pubblici in sua prossimità, posto che, alla luce delle scelte di cui al primo alinea, potrebbe anche ospitare funzioni ad alta affluenza di utenza;
- all'interno della scheda progettuale e/o della normativa di attuazione del PUA le modalità e i tempi di realizzazione dell'ulteriore tratto di viabilità e della rotonda che il privato chiede di essere esentato dal realizzare.

La scheda PUA proposta in Variante:

- all'art. 5, nel punto in cui modifica le entità vigenti dei parametri di C_E e V_{PR} , non tiene conto della S_F pubblica, in quanto la loro sommatoria ($4.883 \text{ mq} + 1.150 \text{ mq}$) risulta pari alla sola S_F privata (6.033 mq) e non al totale aritmetico della S_F (6.545 mq); inoltre, detti valori devono essere resi congruenti con la prescrizione disposta all'art. 2.5 delle NdA del PTCP 2007, recentemente declinata all'art. 10 comma 6 delle NdA della Variante specifica al PRG recentemente adottata con delibera di C.C. n. 57 del 25/11/2021, che impone una percentuale minima di superficie permeabile in profondità; poiché la quantificazione del campo edificatorio per la scheda progettuale di che trattasi non è allineata al disposto dell'art. 50 comma 4 delle NdA che prevede un'equa suddivisione della S_F in V_{PR} e C_E ($C_E = 50\%$ di S_F e $V_{PR} = 50\%$ di S_F) si prospetta la necessità che il V_{PR} sia elevato al 30% della S_F onde evitare conflitti normativi ed aspettative non assentibili;
- non mette in gioco il contenuto dell'art. 7 comma 2 lett. a) che prevede testualmente: *"l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (S_{SU}) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; ciò comporterà lo scomputo dei contributi di costruzione, come previsto dalla L.R. 20/2000, Art. A-26, comma 4, per la porzione di dotazioni territoriali (in particolare strade) che non siano a diretto servizio dell'insediamento, da definire in sede di convenzione"*; tuttavia l'art. 10 della schema di convenzione proposte non tiene conto di tale condizione, proponendo lo scomputo indistinto di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3, sia quelle a diretto servizio dell'insediamento che non, mentre la scheda di PRG prevede la realizzazione diretta a onere del privato delle prime e la possibilità di scomputo solo per le seconde. Si rende quindi necessario un'espressione del Consiglio Comunale in merito ad una ulteriore rettifica dei contenuti della variante (es. rivisitazione dell'art. 7 comma 2 lett. a) oppure alla correzione dello schema di convenzione in senso coerente con l'impostazione della scheda; d'altra parte la qualificazione di tutta o parte la viabilità pubblica principale come "opera di urbanizzazione secondaria o opera di urbanizzazione primaria non a diretto servizio dell'insediamento" in virtù della possibilità di scomputo dagli oneri concessori la assoggetterebbe ad appalto pubblico di lavori e non potrebbe usufruire della realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore in deroga al D.Lgs. 50/2016 come dispensata dall'art. 16 comma 2bis del DPR 380/2001 e dall'art. 36 commi 3 e 4 dello stesso D.Lgs. 50/2016.
- non mette in gioco il contenuto dell'art. 7 comma 2 lett. b) in merito al richiamo ad un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 che non è mai stato sottoscritto e che il soggetto attuatore non ha chiesto in questa sede di sottoscrivere; si reputa a tal proposto opportuno stralciare da tale articolato le parole: *"che sarà oggetto di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000"*; inoltre si rende opportuno integrare il testo con la precisazione che il lotto oggetto di cessione gratuita sia "urbanizzato", cioè dotato di tutte quelle predisposizioni necessarie affinché possa essere servito di tutte le reti tecnologiche (sottoservizi);
- non mette in gioco il contenuto dell'art. 7, comma 2, lett. c), per le stesse circostanze fattuali evidenziate all'alinea precedente;
- non mette in gioco il contenuto dell'art. 7 comma 2 lett. g), che si ritiene possa essere stralciato per intervenuta approvazione della Variante specifica al PRG n. 19 che ha riclassificato e ripermetrato la frana quiescente che interessava le aree oggetto d'intervento.

In riferimento ai risvolti economici della proposta si prospettano le seguenti valutazioni di massima:

- 1) **Minori costi OO.UU.**: tenuto conto che il piano particolareggiato approvato prevedeva opere di urbanizzazione per € 685.000 circa, che rivalutate dai nuovi progettisti (v. pag. 4 della Tav. 31) ammontano ad € 1.200.000, mentre il nuovo computo metrico allegato alla proposta ne prevede per € 739.000 circa, le minori opere di urbanizzazione determinano un risparmio teorico di € 461.000, riconducibili alla mancata realizzazione del tratto di strada di collegamento prevista dalla centrale Hera sino a via G. Rossa nonché nella quota parte dei costi della rotonda su via Il Balcone (porzione entro perimetro PUA); nell'ottica dell'Amministrazione comunale tale rinuncia costituisce un onere futuro per il completamento delle opere di urbanizzazione determinato dalle opere stesse che sommate alle spese tecniche (40.000 € circa), all'IVA (46.000 € circa), oneri finanziari, sicurezza e imprevisti (13.000 € circa) si stima complessivamente pari a 560.000 € circa.
- 2) **Azzerramento costi di realizzazione e cessione superfici pubbliche**: tenuto conto della richiesta di cancellazione degli obblighi di esecuzione di 320 mq previsti all'art. 5 e 7 comma 2 lett. b) della scheda progettuale PUA (tradotti in "4 alloggi e/o uffici" nella convenzione a suo tempo sottoscritta) e del valore unitario già valutato da questo Ente con

delibera di G.C. n. 43/2011 (1.900 €/mq, che si può ritenere congruo del reale costo di costruzione se omnicomprensivo di tutte le spese dirette ed indirette), si configura un risparmio teorico di: $1.900 \text{ €/mq} \times 320 \text{ mq} = 608.000 \text{ €}$; nell'ottica dell'Amministrazione comunale tale rinuncia costituisce un minor valore patrimoniale stimabile invece in 800.000 € pari al valore unitario medio OMI di 2.500 €/mq (Semestre 1/2021, zona B1/centrale/capoluogo, destinazione: residenziale; stato conservativo: ottimo = valore normale $\times 1,25$);

3) **Valorizzazione delle proprietà comunali interne al comparto:** l'Amministrazione detiene attualmente 595 mq di aree adibite a viabilità di accesso alla centrale di sollevamento fognaria gestita da Hera; per la disamina dei benefici reciproci pubblico/privati, è necessario evidenziare che tale proprietà è imprescindibile per l'attuazione del PUA, (non essendo collocata in porzione marginale dell'area di trasformazione) e ne deve essere attribuito un valore economico; secondo le tabelle IMU approvate con Decreto del C.P. con i poteri della delibera di G.C. n. 55 del 15/03/2012, alle aree classificate "C2" è attribuito il valore venale medio di 99 €/mq, che porta quindi un valore complessivo di 58.905 € ($595 \text{ mq} \times 99 \text{ €/mq}$); si ritiene che tale valore possa essere compensato dal valore del lotto n. 9 che il privato prevede di assegnare all'Amministrazione comunale e dalla cessione del frustolo fuori comparto per il mantenimento dell'accessibilità all'impianto Hera; sul punto, le valutazioni di questo Ufficio divergono da quelle dei progettisti che ne stimano il valore tra i 212.000 € (v. pag. 16 della Tav. 24) e i 220.000 € (pag. 15 della Tav. 31) che risulta comprensivo invece del valore di un diritto edificatorio ivi attribuito; tale diritto edificatorio si ritiene infatti impropriamente valutato e conglobato nel valore del lotto mentre dovrebbe essere scorporato, perché promanazione di una potestà pianificatoria connaturata in questo Ente;

4) **Minore introiti da contributo di costruzione e scomputi:**

- la scelta di ridurre la potenzialità edificatoria privata da 3.640 a 2.600 mq determina potenziali minori entrate come di seguito evidenziato:
 - $U1 = (3.640 - 2.600) \times 43,45 \text{ €/mq} = 45.188 \text{ €}$
 - $U2 = (3.640 - 2.600) \times 56,10 \text{ €/mq} = 58.344 \text{ €}$
 - $Qcc = (3.640 - 2.600) \times \text{coeff ragg. tra } S_T \text{ e } S_C \times \text{coeff B} \times \text{coeff P (All. 2 Scheda A tabella 4 Delib. C.C. 71/2019)} = 1.040 \text{ mq} \times 1,45 \times 1.050 \times 1,2 \text{ €/mq} \times 0,07 = 133.005 \text{ €}$
 - potenziali minori entrate a seguito dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (opere di urbanizzazione secondaria non previste) pari a $U1 = 2.600 \times 43,45 \text{ €/mq} = 112.970 \text{ €}$ a fronte di un preventivo di spesa per opere di urbanizzazione da realizzare a carico del privato stimato in 738.888 € (da verificare a consuntivo)
- per un totale di 349.507 €

Per ciò che attiene alla Tav. 24 (Calcolo del Contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 e paragrafo 4 della DAL 186/2018, come recepita con delibera di C.C. n. 71/2019), si demanda ogni valutazione ed approfondimento alla fase istruttoria del PUA allorquando si potrà concretamente verificare l'effettiva debenza ed applicabilità della metodologia al caso di specie.

Ufficio Urbanistica

Geom. Massimo Ghinelli

(documento firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE AREA 5

Servizio Urbanistica ed Edilizia

Arch. Pietro Masini

(documento firmato digitalmente)