

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. Delibera: 60 Data: 29/12/2021	Oggetto: AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL PRG EX ART.3 L.R. 46/88 RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE DI CUI ALLA SCHEDA N. 21 (P.Z.1-S.22) DENOMINATA "ESPANSIONE RESIDENZIALE, CIRCONVALLAZIONE EST E ROTATORIA A CORIANO"

L'anno duemilaventuno, il giorno ventinove, del mese di dicembre alle ore 20:09, nella sala delle adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale. Alla prima convocazione, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di Legge, risultano all'appello nominale i Sigg.ri:

ROSA PRIMIANO	P	MAZZOTTI LORIS	R
SPINELLI DOMENICA	R	FABBRI GIANLUCA	R
UGOLINI GIANLUCA	A	PECCI ANNA	R
BIANCHI ROBERTO	P	LEONARDI ALESSANDRO	A
SANTONI GIULIA	R	INNOCENTINI ENRICA	R
PAZZAGLIA ANNA	A	PAOLUCCI CRISTIAN	R
CODECÀ GAIA CECILIA	A	TALACCI ROBERTA	R
ALUIGI STEFANO	R	MORETTA STEFANO	A
BOSCHETTI BEATRICE	R		

P: Presente; **R:** in collegamento remoto; **A:** assente

È altresì presente, senza diritto di voto, il seguente assessore esterno:

Presiede Primiano Rosa nella sua qualità di Presidente Del Consiglio.
Partecipa il Vicesegretario Comunale Dott.ssa Carla Franchini.

La seduta è ordinaria.

OGGETTO:

AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL PRG EX ART.3 L.R. 46/88 RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE DI CUI ALLA SCHEDA N. 21 (P.Z.1-S.22) DENOMINATA "ESPANSIONE RESIDENZIALE, CIRCONVALLAZIONE EST E ROTATORIA A CORIANO"

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza formulata in data 22/12/2021 (prot. 30849 del 22/12/2021) dai Sigg. **Vilma Righetti e Tiziano Balacchi** nonché da **Don Danilo Manduchi** in qualità di legale rappresentante dell'ente ecclesiastico denominato "Chiesa Madonna della Scala" per l'approvazione della "Variante urbanistica e del nuovo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria relative al PUA PZ1-S.22 denominato espansione residenziale, circonvallazione est e rotatoria a Coriano";

DATO ATTO che l'ambito di riferimento è classificato dal vigente PRG come "C2 - Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PUA (Art. 50)";

VISTO altresì che relativamente all'istanza sono stati trasmessi i seguenti elaborati progettuali:

- Tav. 1	Stralcio di PRG.....	(prot. 30849 del 22/12/2021)
- Tav. 1bis	Abaco delle Proprietà	(prot. 30849 del 22/12/2021)
- Tav. 2	Stato di Fatto - Piano Quotato	(prot. 30971 del 22/12/2021)
- Tav. 3	Documentazione Fotografica.....	(prot. 30973 del 23/12/2021)
- Tav. 4	Planimetria di Progetto	(prot. 30849 del 22/12/2021)
- Tav. 5	Profili di Progetto	(prot. 30849 del 22/12/2021)
- Tav. 6	Zonizzazione	(prot. 30972 del 23/12/2021)
- Tav. 6bis	Zonizzazione con PRG.....	(prot. 30849 del 22/12/2021)
- Tav. 7	Rete Acque Bianche.....	(prot. 30971 del 23/12/2021)
- Tav. 8	Rete Acque Nere.....	(prot. 30971 del 23/12/2021)
- Tav. 9	Profili Longitudinali Fognature Bianca e Nera	(prot. 29413 del 09/12/2021)
- Tav. 10	Particolari Fognatura	(prot. 29413 del 09/12/2021)
- Tav. 11	Pubblica Illuminazione.....	(prot. 30977 del 23/12/2021)
- Tav. 12	Rete Gas Metano	(prot. 30971 del 23/12/2021)
- Tav. 13	Rete Enel.....	(prot. 30971 del 23/12/2021)
- Tav. 14	Rete Telecom	(prot. 30972 del 23/12/2021)
- Tav. 15	Rete Idrica	(prot. 30977 del 23/12/2021)
- Tav. 16	Sezione Stradale Tipo	(prot. 29414 del 09/12/2021)
- Tav. 17	Verde Pubblico / Segnaletica Stradale	(prot. 30972 del 23/12/2021)
- Tav. 18	Tipologie Edilizie.....	(prot. 29414 del 09/12/2021)
- Tav. 19	Relazione Tecnica Illustrativa.....	(prot. 30850 del 22/12/2021)
- Tav. 20	Relazione Opere di Urbanizzazione	(prot. 29415 del 09/12/2021)
- Tav. 21	Norme di Piano.....	(prot. 30850 del 22/12/2021)
- Tav. 22	Pareri Enti.....	(prot. 29557 del 10/12/2021)
- Tav. 23	Computo Metrico Estimativo.....	(prot. 29415 del 09/12/2021)
- Tav. 24	Calcolo Contributo Straordinario	(prot. 29557 del 10/12/2021)
- Tav. 25	Rapporto Preliminare Ambientale.....	(prot. 30850 del 22/12/2021)
- Tav. 26	Valutazione Previsionale del Clima Acustico.....	(prot. 29415 del 09/12/2021)
- Tav. 27	Schema Nuova Convenzione	(prot. 30850 del 22/12/2021)
- Tav. 28	Relazione Illuminotecnica.....	(prot. 29416 del 09/12/2021)
- Tav. 29	Relazione Geologica - Aggiornamento.....	(prot. 29557 del 10/12/2021)
- Tav. 30	Elenco Allegati.....	(prot. 30850 del 22/12/2021)
- Tav. 31	Relazione illustrativa della variante urbanistica	(prot. 30977 del 23/12/2021)

ATTESO che:

- la stessa istanza, sebbene non espliciti esattamente il procedimento, sia da qualificarsi come "Variante vigente PRG" ai sensi del combinato disposto dell'art. 3 della L.R. n. 46/88 e degli artt. 21 e 25 della L.R. n. 47/78", leggi abrogate dalla L.R. 20/2000 ma tutt'ora applicabili per quanto ancora concesso dall'art. 4, commi 4 e 5, della L.R. n. 24/2017;

- la competenza ad avviare il procedimento di variante specifica al PRG, seppur correlata ad un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è riposta in capo agli Organi d'indirizzo politico-amministrativo, ed in particolare al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. b) e l) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- ulteriore competenza del Consiglio comunale è da individuarsi negli aspetti patrimoniali della procedura, stante il coinvolgimento di proprietà comunali interne al perimetro del Piano Particolareggiato, ed esattamente le aree distinte catastalmente al fg. 30 particelle 283 (parte) e 284 di complessivi 595 mq circa;
- la variante non può essere assimilata a quelle di cui all'art. 22, comma 6, della L. 136/1999; conseguentemente non si ritengono applicabili al procedimento in parola le tempistiche di cui al comma 1 dello stesso dispositivo di legge;
- l'atto di coordinamento tecnico in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della L.R. 24/2017 approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2022 dispone al paragrafo 2 che: *"... a decorrere dal 1° gennaio 2022 (termine di conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dalla L.R. n. 24/2017) qualora non abbia provveduto all'avvio dell'iter di approvazione del PUG, cessa la possibilità per i Comuni di predisporre e avviare l'iter approvativo degli strumenti urbanistici diretti a dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE e PRG) nonché di apportare quelle variazioni specifiche della medesima pianificazione vigente che risultino necessarie per la loro immediata esecuzione. Infatti, l'alinea del comma 4 dell'art. 4, L.R. n. 24/2017, stabilisce che, nel corso della prima fase del periodo transitorio (quindi entro il 1° gennaio 2022), i Comuni possono "adottare" i seguenti strumenti: [...] b) i piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata, e gli altri strumenti attuativi del PRG, anche in variante, di cui all'art. 3 L.R. n. 46/1988. Per i piani attuativi di iniziativa privata, non essendone prevista l'adozione, fa fede la data di presentazione dello strumento al Comune; [...]";*
- sulla medesima scheda PZ1-S.22 ed ambito territoriale oggetto di istanza è tutt'ora vigente il Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di C.C. n. 62 del 17/08/2009 e successivamente convenzionato in data 08/04/2011 con atto a rogito del Notaio Luigi Ortolani (rep. 100407 racc. 17757 registrata a Rimini il 11/04/2011, trascritta a Rimini il 11/04/2011, R.G. 5293, R.P. 3002);
- in riferimento a tale Piano Particolareggiato:
 - con delibera di G.C. n. 43 del 17/02/2011 venne permutato l'obbligo realizzativo di 87 mq di superfici pubbliche da destinare a servizi sociali di base, con l'impegno di realizzare parte della viabilità extra comparto, ed in particolare il 50% delle opere relative alla rotatoria su via Il Balcone, previa acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale della proprietà dell'area interessata;
 - con note acquisite agli atti prott. n. 26658 e ss. del 24/12/2019 nonché con le note integrative prot. n. 717 del 10/01/2020 e prot. 7334 del 06/04/2020 è stata formalizzata istanza di approvazione di variante al PUA convenzionato PZ1-S22 "Espansione residenziale, circonvallazione Est e Rotatoria a Coriano", sulla quale istanza con nota prot. 11581 del 15/06/2020 l'Area 5 ha formalizzato una richiesta di integrazione documentale necessaria per la corretta qualificazione della variante al PUA, richiesta che è rimasta inesa;
 - con nota prot. 19764 del 25/08/2021 i soggetti attuatori hanno comunicato l'intenzione di usufruire della proroga di cui all'art. 10 comma 4bis del D.L. 76/2020 (cd Decreto Semplificazioni) come convertito in L. 11/09/2020 n. 120, che testualmente recita: *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98."*

APPURATO che, a fronte di un'autonoma scelta del soggetto attuatore di operare una riduzione della capacità edificatoria da 3.960 mq a 2.960 mq di superficie totale (S_T) – circostanza che di per sé non necessiterebbe di alcuna modifica della scheda – i contenuti della variante (solo in parte evincibili dalla Tav. n. 31 trasmessa) consistono in:

- eliminazione dell'obbligo realizzativo a carico del privato delle rotatorie sulla Via il Balcone;
- eliminazione dell'obbligo realizzativo a carico del privato di un tratto, pari a circa 186 ml, della nuova circonvallazione est di Coriano (dalla zona ove 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;
- eliminazione della prescrizione di riservare a funzioni di servizio di interesse generale (uso b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base) una quota della potenzialità edificatoria totale quantificata in circa il 15% della superficie totale (S_T), secondo l'art. 3.2 della scheda n. 21 riportata nell'appendice B alle NdA del vigente PRG;

- 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);

RICHIAMATO l'art. 3 della previgente L.R. n. 46/1988 il quale testualmente dispone: *"I comuni sono tenuti a trasmettere alla Giunta provinciale, prima dell'approvazione, copia degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai punti 1), 2), 3), e 5) del comma secondo dell'art. 18 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, adottati a norma dell'art. 21 della medesima legge regionale, nonché contestualmente al relativo deposito, copia degli strumenti urbanistici attuativi di cui al n. 4) del secondo comma dell'art. 18 della legge regionale predetta, predisposti dai proprietari o aventi titolo a norma dell'art. 25 della stessa legge regionale qualora tutti i suindicati strumenti urbanistici attuativi: a) comportino variante al PRG, peraltro limitate alle modifiche delle previsioni del PRG vigente di cui al comma 4, lett. c), dell'art. 15 della L.R. 47/78, come sostituito; [...]"*;

EVIDENZIATO che la proposta di che trattasi, seppure traslando parzialmente a carico del soggetto pubblico una previsione di piano come la cd "circonvallazione est", garantisce la fattibilità di un'opera pubblica apprezzabile per sgravare i flussi di traffico attualmente sopportati dalle strade provinciali SP.31 e SP.50 che attraversano l'abitato del capoluogo;

RITENUTO opportuno avallare la proposta di variante al PRG relativamente al calmieramento delle prestazioni esecutive a carico del privato in termini di opere pubbliche, attualmente economicamente sbilanciate, a fronte della riduzione della potenzialità edificatoria e l'acquisizione di un lotto urbanizzato da destinare al perseguimento delle politiche abitative a carattere sociale;

DATO ATTO che l'art. 3 succitato risulta ancora un riferimento operativo per l'approvazione di Piani Particolareggiati in variante al PRG per quanto disposto all'art. 4 comma 4 lett. b) della L.R. 24/2017 e al paragrafo 2 della DGR 1956 del 22/11/2021;

VISTE:

- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m.i.;
- la L.R. 7/12/1978, n. 47 (Tutela e uso del territorio) con particolare riferimento agli artt. 15, 21 e 25 per quanto concesso dall'art. 4 della L.R. 24/2017;
- La L.R. 8/11/1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni urbanistiche) con particolare riferimento all'art. 3, per quanto concesso dall'art. 4 della L.R. 24/2017;
- la Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i. (Norme sul procedimento amministrativo) con particolare riferimento agli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies;
- il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. (Testo unico degli enti locali);
- il D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni);
- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i. (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) con particolare riferimento all'art. 54 (Localizzazione delle opere di interesse statale);

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area 5 – Servizio urbanistica ed Edilizia ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi;

VISTA la dichiarazione del Responsabile dei Servizi Finanziari sull'irrelevanza contabile della proposta di cui trattasi;

DATO ATTO che la presente proposta è stata presentata alla II^a Commissione Consiliare ai sensi del Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 07/08/2013;

DELIBERA

- 1) di autorizzare alle condizioni di cui al successivo punto 4) il deposito del del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/88, in combiato disposto con gli artt. 21 e 25 della L.R. 47/78 per quanto concesso dall'art. 4 comma 4 lett. b) della L.R. 24/2017 richiesto in data 22/12/2021 (prot. 30849) dai Sigg. Vilma Righetti e Tiziano Balacchi nonché da Don Danilo Manduchi in qualità di legale rappresentante dell'ente ecclesiastico denominato "Chiesa Madonna della Scala" relativo alla scheda progettuale n. 21 dell'Allegato B delle NdA del PRG (ex PZ1-S.22) denominata "Espansione residenziale, circonvallazione est e rotatoria a Coriano";

- 2) di dare atto che, per quanto rappresentato nella relazione istruttoria dell'Ufficio Urbanistica prot. 31374 del 28/12/2021 richiamata in narrativa, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato A), le modifiche oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata da apportare allo strumento urbanistico generale (PRG'97) sono normative, riconducibili a quanto previsto all'art. 15 comma 4 lett. c) della L.R. 47/78, e riguardano:
- una riduzione della capacità edificatoria da 3.960 mq a 2.960 mq di superficie totale (ST), 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 (STER); per la corretta quantificazione dei valori sopra riportati si rimanda a verifiche successive, in quanto parte delle aree dovranno essere riclassificate da SE a SSU (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.
- 3) di avallare la proposta avanzata dai soggetti attuatori che sul lotto n. 9, in cessione all'Amministrazione comunale, prevede una potenzialità edificatoria di 360 mq di ST, precisando che le destinazioni insediabili siano ricondotte ad un intervento di edilizia convenzionata – ERS orientato a particolari categorie sociali (giovani coppie, anziani) in coerenza con il perseguimento delle politiche abitative regionali e provinciali;
- 4) di condizionare il deposito al recepimento dei seguenti aspetti:
- all'implementazione degli elaborati del Piano Particolareggiato con la progettazione di massima dell'intera viabilità di collegamento tra via Il Balcone e via Circonvallazione, onde verificare l'effettiva fattibilità tecnica dell'opera, a prescindere dall'esecuzione futura a carico dell'Amministrazione comunale;
 - agli opportuni approfondimenti e integrazioni della Valsat in merito agli aspetti della variante al PRG quali le ripercussioni sulla mobilità della rete stradale esistente (via C.A. Dalla Chieda, Via G. Rossa e Via Bachelet) in nello scenario di breve-medio periodo cioè sino a quando non sarà realizzato l'auspicato sfondamento della strada che si diparte da via del Balcone su via Circonvallazione;
 - all'integrazione dell'art. 7 comma 2 lett. a) della scheda progettuale n. 21 di PRG in senso coerente con l'art. 10 dello schema di convenzione ovvero rivedendo l'impostazione vigente di subordinare lo scomputo degli oneri di urbanizzazione alle sole opere non a diretto servizio dell'insediamento in quanto contrario agli orientamenti giurisprudenziali;
 - prevedere una quota di parcheggi pubblici a ridosso del lotto n. 9, proporzionalmente alla potenzialità edificatoria prevista su tale superficie fondiaria;
 - stabilire nell'ambito delle Norme del Piano Particolareggiato e nella Convenzione tempistiche attuative più stringenti rispetto ai 10 anni, in coerenza con quanto dettato dalla Regione Emilia Romagna all'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 e alle relative disposizioni o circolari attuative;

- alla modifica degli elaborati trasmessi in coerenza con quanto indicato dall'Ufficio Urbanistica nella nota prot. 31374 del 28/12/2021 (Allegato A) e con quanto contenuto nel presente atto entro 30 gg. dalla notifica della presente e comunque preventivamente al deposito del Piano Particolareggiato;
 - di rettificare conseguentemente, fatto salvo ogni ulteriore precisazione richiesta ai sensi del presente punto 4), la scheda progettuale n. 21 delle Norme di Attuazione acquisita agli atti con nota prot. n. 30977 del 23/12/2021 (Elaborato n. 31 degli elaborati trasmessi) con quella allegata alla presente (Allegato B);
- 5) di riservarsi ogni più ampia valutazione in merito ai contenuti della Pianificazione attuativa in esito al procedimento, allorquando saranno rese le valutazioni dell'organo provinciale deputato ad esprimersi sulla variante al PRG, acquisiti i pareri degli Enti preposti ad esprimersi per legge e l'istruttoria tecnica dell'Ufficio urbanistica comunale, e controdedotte eventuali osservazioni presentate;
- 6) di dare atto che con la presentazione della proposta di che trattasi devono intendersi implicitamente abrogati i seguenti atti:
- la Delibera di Consiglio Comunale n. C.C. n. 62 del 17/08/2009;
 - la convenzione urbanistica sottoscritta in data 08/04/2011 con atto a rogito del Notaio Luigi Ortolani (rep. 100407 racc. 17757 registrata a Rimini il 11/04/2011, trascritta a Rimini il 11/04/2011, R.G. 5293, R.P. 3002);
 - la delibera di G.C. n. 43 del 17/02/2011 relativa all'approvazione della permuta dell'obbligo realizzativo di 87 mq di superfici pubbliche da destinare a servizi sociali di base, con l'impegno di realizzare parte della viabilità extra comparto (50% delle opere relative alla rotatoria su via Il Balcone, previa acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale della proprietà dell'area interessata);
- 7) di allegare alla presente, a carattere meramente illustrativo e non esaustivo di quanto sarà successivamente integrato e quindi sottoposto a deposito, i seguenti elaborati del PUA trasmessi dai soggetti proponenti (Allegato C):
- Tav. 1 Stralcio di PRG..... (prot. 30849 del 22/12/2021)
 - Tav. 4 Planimetria di Progetto..... (prot. 30849 del 22/12/2021)
 - Tav. 6bis Zonizzazione con PRG..... (prot. 30849 del 22/12/2021)
 - Tav. 19 Relazione Tecnica Illustrativa..... (prot. 30850 del 22/12/2021)
 - Tav. 20 Relazione Opere di Urbanizzazione..... (prot. 29415 del 09/12/2021)
 - Tav. 21 Norme di Piano..... (prot. 30850 del 22/12/2021)
 - Tav. 23 Computo Metrico Estimativo..... (prot. 29415 del 09/12/2021)
 - Tav. 25 Rapporto Preliminare Ambientale..... (prot. 30850 del 22/12/2021)
 - Tav. 27 Schema Nuova Convenzione..... (prot. 30850 del 22/12/2021)
 - Tav. 31 Relazione illustrativa della variante urbanistica..... (prot. 30977 del 23/12/2021)
- 8) di precisare, ai fini dei riflessi finanziari e patrimoniali, che il presente provvedimento comporta minori opere pubbliche da acquisire al patrimonio comunale e minori potenziali oneri di urbanizzazione i quali non alterano gli equilibri sia patrimoniali che finanziari in quanto il bilancio di previsione 2022-2024 non tiene in considerazione i proventi da permessi di costruire derivanti dall'attuazione del presente Piano; d'altra parte la mancata approvazione del presente provvedimento comporterebbe la rinuncia del privato alla realizzazione del comparto con riflessi finanziari e patrimoniali ben più gravosi;
- 9) di disporre che la presente deliberazione venga pubblicata:
- all'albo pretorio on-line per la durata di 15 gg. consecutivi come previsto dall'art. 124 del D.Lgs. 267/2000;
 - nell'apposita sezione dell'amministrazione trasparente, sottosezione pianificazione e governo del territorio, ai sensi dell'art. 39, del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii.;
- 10) di dare mandato al Responsabile dell'Area 5 – Servizio Urbanistica ed Edilizia di adempiere a tutti gli atti necessari e conseguenti all'adozione del presente provvedimento;
- 11) di autorizzare altresì lo stesso Responsabile ad apportare eventuali ulteriori correttivi, integrazioni e precisazioni alla documentazione oggetto di istanza che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il rispetto delle condizioni di cui al precedente punto 4) e la coerenza delle previsioni urbanistica da sottoporre a deposito rispetto a quanto autorizzato con il presente atto;
- 12) Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 onde garantire, per quanto di competenza di questo Ente locale, onde provvedere al tempestivo deposito della proposta e della necessità di attivazione delle fasi conseguenti ai fini operativi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Illustra la proposta il Sindaco Domenica Spinelli, seguono i seguenti interventi:

Consigliere Paolucci Cristian;

Consigliere Talacci Roberta;

Sindaco;

Dato atto che la verbalizzazione integrale della Seduta risulta da registrazione acquisita al Protocollo Generale dell'Ente con nota prot. n. 936/2022 in formato digitale ed inviata per conservazione sostitutiva al Polo Archivistico Regionale dell' Emilia Romagna (PARER);

Vista la surriportata proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 27.12.2021;

Visti i pareri richiesti ai sensi del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, così precisati:

- Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 28/12/2021 dal Responsabile Area Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, Dott. Pietro Masini;
- Parere favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 28/12/2021 dal Responsabile Area Servizi Finanziari Dott.ssa Elena Masini;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con il seguente risultato della votazione:

Votanti n.	12		
Favorevoli	9	Aluigi	Stefano
		Bianchi	Roberto
		Boschetti	Beatrice
		Fabbri	Gianluca
		Mazzotti	Loris
		Pecci	Anna
		Rosa	Primiano
		Santoni	Giulia
		Spinelli	Domenica
Contrari	3	Innocentini	Enrica
		Paolucci	Cristian
		Talacci	Roberta
Astenuti	0		

DELIBERA

di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000 il quale stabilisce che: *“Nel caso di urgenza le deliberazioni del consiglio o della giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti.”*

Con il seguente risultato della votazione:

Votanti n.	12		
Favorevoli	9	Aluigi	Stefano
		Bianchi	Roberto
		Boschetti	Beatrice
		Fabbri	Gianluca
		Mazzotti	Loris
		Pecci	Anna
		Rosa	Primiano
		Santoni	Giulia
		Spinelli	Domenica
Contrari	3	Innocentini	Enrica
		Paolucci	Cristian
		Talacci	Roberta
Astenuti	0		

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente proposta di deliberazione.

Alle ore 21:00 si collega alla seduta l'Assessore Anna Pazzaglia.

La votazione termina alle ore 21,15.

PUA	TAVOLA PRG P.Z.1 - CORIANO	SCHEDA 21
P.Z.1 – S.22	ESPANSIONE RESIDENZIALE, CIRCONVALLAZIONE EST E ROTATORIA a Coriano	



1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla edificazione di un completamento residenziale ai margini del capoluogo, all'acquisizione di aree per la realizzazione del tratto meridionale della circonvallazione est di Coriano e di una rotatoria su via del Balcone, alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di ~~una porzione dell'edificio da destinare a servizi di interesse generale~~ un'area edificabile per la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata (ERS) per 360 mq di (S_T).
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all'Art. 50 Sottozone C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.
4. Il calcolo della superficie delle aree da destinare a standards urbanistici (S_{SU}) ed a superfici extra (S_E) è stato effettuato verificando il rispetto di quanto stabilito dall'Art. A-26, comma 2, della L.R. 20/2000, in relazione alle tipologie ed alle dotazioni minime di Attrezzature e spazi collettivi previste e prescritte dall'Art. A-24, commi 1 e 2, ed utilizzando le facoltà di cui all'Art. A-22, comma 3, della medesima legge.

2. Usi ammessi

1. Sono ammesse le seguenti funzioni:
 - A) Funzione abitativa
 - A1 Residenza
 - A2 Residenze collettive
 - A3 Residenze speciali
 - B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili
 - B1 Funzioni direzionali
 - b1.1 Direzionale diffuso e non specializzato
 - b1.2 Direzionale specializzato
 - B2 Funzioni commerciali
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
 - B3 Funzioni artigianali di servizio
 - b3.1 Servizi per la persona

- b3.2 Servizi per la casa
- b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
 - b4.1 Attrezzature per servizi sociali di base
 - b4.2 Attrezzature sanitarie
 - b4.3 attrezzature culturali
 - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
 - b4.5 Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
 - b4.6 Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale
- E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo
 - E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L. n. 217/1983
 - E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall'art. 6, L. n. 217/1983
- F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto
 - F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci
 - F2 Parcheggi pubblici in sede propria
- G) Funzioni speciali
 - G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
 - G4 Opere per la tutela idrogeologica
 - G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
 - G6 Aree per emergenze e protezione civile

3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (S_T) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (S_T) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati e riservati all'Amministrazione Comunale;
2. ~~Funzioni di servizio di interesse generale b4.1 attrezzature per servizi sociali di base: circa il 15% della (S_T), da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, nella misura riportata al successivo comma 5;~~
32. Usi B1, B2, B3, B4, E1, E3, sino al raggiungimento della (S_T) max consentita, al netto delle (S_T) ~~eventualmente~~ destinate dal PUA ~~ad gli usi A2, A3, b4.1~~ un intervento di edilizia convenzionati ~~ea~~ (ERS) riservata all'Amministrazione Comunale;

4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

5. Ripartizione funzionale e superfici

S_{TER}	superficie territoriale ambito	19.610 19.472 mq
S_F	superficie fondiaria privata	6.545 6.033 mq
S_F	superficie fondiaria pubblica.....	512 mq
C_E	superficie campo edificatorio.....	5.295 4.363 mq
V_{PR}	superficie verde privato	1.250 2.182 mq
S_{SU}	superfici per standards urbanistici e strade.....	9.195 9.972 mq
	di cui: parcheggi pubblici	1.005 1.050 mq
	verde pubblico.....	2.300 3.793 mq
	strade	5.710 5.129 mq
S_E	altre aree destinate ad acquisizione pubblica	4.050 2.955 mq
	di cui: verde pubblico.....	4.050 2.955 mq
S_T	S_T edificabile di proprietà privata.....	3.640 2.600 mq
	S_T edificabile servizi di interesse generale pubblica (ERS).....	320 360 mq
	S_T edificabile	3.960 2.960 mq

6. Indici urbanistico-ecologici

H max = 10,50 m

$I_{PF} (A_{PU}) = 90\% S_{SU}$ (escluse strade)

$I_{PF} (S_F) = 40\% S_F$

$I_{PF} (V_{PR}) = 80\% V_{PR}$

A = 80 alberi/ha

$A_R = 120$ arbusti/ha

7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art. 112.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) 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;
 - b) negli elaborati del PUA dovrà essere individuata la quota della ~~(S_T), pari a 320 mq~~ (S_F) ~~pari a 512 mq~~, da realizzare e cedere urbanizzato gratuitamente all'Amministrazione Comunale; la convenzione da sottoscrivere con i soggetti attuatori del PUA dovrà prevedere e regolamentare tale ~~realizzazione e cessione gratuita, che sarà oggetto di accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000;~~
 - c) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (S_E) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione ~~e che saranno oggetto di accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000;~~
 - d) il verde privato è inedificabile;
 - e) dovrà essere rispettata la disciplina sui contenuti della pianificazione di cui all'allegato alla L.R. 24 marzo 2000, n. 20;
 - f) il progetto dell'infrastruttura stradale deve prevedere la realizzazione e il monitoraggio di opere di sistemazione, bonifica e consolidamento delle aree interessate a garanzia della sicurezza dell'intervento e in modo da non alterare negativamente la stabilità complessiva dei versanti interessati;
 - g) ~~la predisposizione del PUA è subordinata agli approfondimenti e ricognizioni prescritti alle lettere a) e b) dell'art.17 delle Norme del PAI finalizzati a verificare e definire preventivamente le condizioni di stabilità dell'area.~~

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 78 del 27/12/2021

Delibera nr. 60 del 29/12/2021

Deliberazione C.C. ad oggetto:

AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL PRG EX ART.3 L.R. 46/88 RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE DI CUI ALLA SCHEDA N. 21 (P.Z.1-S.22) DENOMINATA "ESPANSIONE RESIDENZIALE, CIRCONVALLAZIONE EST E ROTATORIA A CORIANO"

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile dell'Area, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 28.12.2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Pietro MASINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 78 del 27/12/2021

Delibera nr. 60 del 29/12/2021

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL PRG EX ART.3 L.R. 46/88 RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE DI CUI ALLA SCHEDA N. 21 (P.Z.1-S.22) DENOMINATA "ESPANSIONE RESIDENZIALE, CIRCONVALLAZIONE EST E ROTATORIA A CORIANO"

Parere attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e 147 bis comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 28.12.2021

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

dott.ssa Elena MASINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

C O M U N E D I C O R I A N O

PROVINCIA DI RIMINI

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE **N. 60 del 29/12/2021**

OGGETTO:

**AUTORIZZAZIONE AL DEPOSITO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL PRG
EX ART.3 L.R. 46/88 RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE DI CUI ALLA SCHEDA N. 21
(P.Z.1-S.22) DENOMINATA "ESPANSIONE RESIDENZIALE, CIRCONVALLAZIONE EST E
ROTATORIA A CORIANO"**

Letto e sottoscritto.

FIRMATO
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ROSA PRIMIANO

FIRMATO
IL VICESEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA FRANCHINI CARLA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).