



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

ORIGINALE ATTO DI CONSIGLIO

Seduta del 28/12/2018 n. 68

Oggetto: VARIANTE PARZIALE 1/2018 al P.R.G. di Poggio Berni, per modifiche normative e cartografiche, secondo la procedura di cui all'art. 15 della L.R. 47/1978, ex art. 41 della L.R. 20/2000, ora art. 4 L.R. 24/2017 - ADOZIONE.

L'anno duemiladiciotto il giorno ventotto del mese di dicembre, alle ore 18:30, nella Sala Consiliare di Poggio Berni, si e' riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in prima convocazione e in seduta Pubblica.

Risultano presenti ed assenti i seguenti Consiglieri Comunali:

N	Componente	Carica	Presenza
1	AMATI DANIELE	SINDACO	Sì
2	ANTONINI FRANCO	CONSIGLIERE	Sì
3	GUIDI VERENA	CONSIGLIERE	Sì
4	MAIULLO ALDO	CONSIGLIERE	Sì
5	RENZI NICOLA	CONSIGLIERE	Sì
6	RONCONI RITA	CONSIGLIERE	Sì
7	BARTOLINI ANGELA	CONSIGLIERE	Sì
8	RAGGINI RONNY	CONSIGLIERE	No
9	MUCCIOLI MIRKO	CONSIGLIERE	No
10	VALLI ANTONIO	CONSIGLIERE	No
11	D'AMICO FRANCESCA	CONSIGLIERE	No
12	SANTONI ENRICO	CONSIGLIERE	No
13	BIONDI SILVIO	CONSIGLIERE	No

Presenti N. 7

Assenti N. 6

Partecipa alla seduta il Il Vice Segretario **Dott.ssa Barbara Roccoli**.

Daniele Amati nella sua qualita' di Sindaco ,dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri a discutere sull'argomento in oggetto.



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

Scrutatori:

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la Legge Regionale 7 Novembre 2013 n. 19, avente ad oggetto "*Istituzione del Comune di Poggio Torriana mediante fusione di Comuni di Torriana e Poggio Berni nella Provincia di Rimini*";

PREMESSO che l'ex Comune di Poggio Berni è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 349 del 18.12.2001, ancora vigente ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 19/2013 e già oggetto di modifica nel corso della sua attuazione;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Provinciale n. 61 del 23.11.2008, con la quale la Provincia di Rimini ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2007) e la deliberazione di Consiglio Provinciale n. 12 del 23.04.2013, con la quale è stata approvata la variante al PTCP 2007 (Variante 2012);

RICONOSCIUTO che l'art. 4 della Legge Regionale 21.12.2017, n. 24, consente ai Comuni, in attesa dell'adeguamento della strumentazione urbanistica ai contenuti della medesima legge regionale, di adottare varianti al P.R.G. nei limiti fissati ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 47/1978;

RITENUTO pertanto di apportare alcune modifiche di tipo normativo e cartografico, per rispondere ad esigenze del territorio e orientare l'ordinato sviluppo urbanistico, secondo le motivazioni indicate nella *Relazione Tecnico Illustrativa (Allegato 1)*, che qui di seguito si riportano:

- a specifica richiesta formulata da cittadini in considerazione dell'importante miglioramento paesaggistico e ambientale ottenuto in accordo tra privati, a seguito della demolizione di capanni esistenti posti in prossimità di Palazzo Marcosanti, ritenuti incongrui dal vigente PRG;
- a proposte di modifica normative concordate tra Giunta e uffici comunali che vanno nella direzione di semplificare le procedure e le modalità di presentazione delle istanze edilizie. In ordine a quest'ultimo aspetto, si evidenzia che le modifiche normative proposte eliminano l'obbligo di presentare il Piano Urbanistico Preventivo (PUP) applicato solo ad alcune Unità Minime di Intervento inserite in zona omogenea "B" di completamento residenziale (n. 8 su un totale di n. 30). Tale obbligo, era stato inserito solo per alcune UMI (Unità Minime d'Intervento) con la Variante specifica 2/2010 al PRG di Poggio Berni, ritenendo che ciò potesse portare ad una migliore concertazione pubblico/privata. Ora, a distanza di quasi un decennio, in considerazione del fatto che tale indicazione crea una disparità di trattamento fra aree comunque appartenenti alla stessa zona urbanistica "B" di Completamento Residenziale e del fatto che si è assistito in questi ultimi anni ad un sostanziale snellimento di tutte le procedure edilizie imposte dalle continue modifiche normative, oltre al prolungarsi del periodo negativo che sta vivendo il comparto edilizio, si reputa superfluo subordinare l'edificazione di un'area posta in zona di completamento residenziale alla presentazione di apposito PUP con incremento di tempo e di spese.



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

Allo stesso modo, per dare più ampia possibilità alle esigenze di chi vuole investire o ha necessità di realizzare la propria abitazione, è volontà dell'Amministrazione Comunale di non obbligare gli interessati a fare scelte progettuali che, in alcuni casi, potrebbero imporre vincoli troppo restrittivi. Per questo motivo è stata eliminata l'indicazione (prevista in taluni casi) del numero massimo degli edifici in progetto e/o della distanza massima dal confine stradale.

DATO ATTO che le modifiche, apportate per le motivazioni di cui alla relazione illustrativa, sono dettagliatamente esplicitate nei seguenti elaborati, facenti parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione:

- per le modifiche normative: *Allegato 2 - Norme Tecniche di Attuazione - Stralcio Norme variate;*

- per le modifiche cartografiche: *Allegato 3 - Stralcio Tav. P.4.1 "Zonizzazione";*

Allegato 4 - Stralcio Tav. P.3.1 "Zone di vincolo e tutela";

VISTI i seguenti elaborati, costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- *l'Allegato 5 - Rapporto preliminare di Verifica di Assoggettabilità e Valutazione Ambientale Strategica*, redatto dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Poggio Torriana, sulla base del lavoro svolto dal tecnico di fiducia della ditta richiedente;
- *l'Allegato 6 - Relazione Geologica* predisposto dal tecnico di fiducia della ditta richiedente e successivamente controfirmato dal Responsabile del Settore per approvazione dei contenuti;

PRESO ATTO che il D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. riguardante la Valutazione Ambientale Strategica e la Legge Regionale n. 9 del 13.06.2008 che ha specificato le modalità attuative transitorie di tale Decreto e ritenuto che la presente variante, per la dimensione dell'area interessata e per la scarsa rilevanza delle modifiche apportate, possa assumere le caratteristiche di cui all'art. 6 comma 3 del suddetto DLgs 152/2006 che recita *".....uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12";*

RITENUTO pertanto non necessaria la valutazione ambientale strategica, secondo le indicazioni del suddetto articolo 12 del DLgs 152/2006, così come dimostrato nell'elaborato *"Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica"* redatto sulla base delle indicazioni dell'allegato 1 al suddetto D.Lgs. 152/2006, facente parte della variante al PRG in oggetto;

EVIDENZIATO altresì che:

- il *"Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica"* è stato predisposto esclusivamente per la modifica relativa all'inserimento di nuova area



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

edificabile, e non anche per le altre modifiche normative, in quanto rientranti nei casi di esenzione dalla Valutazione Ambientale (VAS), così come precisato al punto 3.1.3.4, lettera c) della Circolare della Regione Emilia Romagna prot. PG/2010/23900 del 01/02/2010, in quanto trattasi di modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;

- ugualmente la Relazione Geologica è stata predisposta per la nuova area edificabile, non essendo necessaria per le altre modifiche proposte;

RICHIAMATA la propria Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 22.12.2014, con la quale, tra l'altro, sono state recepite le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, ai sensi dell'art. 57 c. 4 della Legge Regionale 30.07.2013, n. 15, a cui è seguita la Determina n. 42/TER del 23.12.2017 di presa d'atto delle modifiche relative alle definizioni uniformi di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017;

DATO ATTO altresì che, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/2017, la vigente Tav. P.3.1 del P.R.G., per le aree oggetto di variante di cui a presente atto, è da considerarsi "Tavola dei Vincoli", attestando pertanto che la presente Variante al P.R.G. è conforme a quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 37 della L.R. 24/2017 (ex comma 3 ter. dell'art. 19 della L.R. 20/2000, così come modificato dall'art. 51 della L.R. 15/2013);

CONSIDERATO inoltre che la Variante in oggetto:

- non individua aree interessate dall'apposizione del vincolo espropriativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 e segg. della Legge Regionale 37/2002;
- modifica leggermente la capacità insediativa residenziale del vigente P.R.G., prevedendo un incremento delle capacità edificatorie residenziali previste dal vigente P.R.G. di Poggio Berni di 180 mq di SLP, ora pari a 153 mq di S.U. di cui alla Definizione n. 18 (definizioni uniformi regionali). Ciononostante, in considerazione dell'avvenuta riduzione dell'edificabilità residenziale di oltre 600 mq di SU, che ritornava nella disponibilità del vigente P.R.G. di Poggio Berni, di cui alla VARIANTE 2/2015, con questa proposta di variante si riutilizza parte della superficie stessa, rimanendo ancora a disposizione - oltre al previsto incremento di cui alla L.R. 47/1978 - circa altri mq. 450 di SU;
- rientra nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 4, della Legge Regionale n. 47/1978, per le disposizioni transitorie previste dall'art. 4 della Legge Regionale 21.12.2017, n. 24;

EVIDENZIATO che l'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 prevede l'obbligo del pagamento di un contributo straordinario qualora l'intervento edilizio consegua da una variante urbanistica ovvero da un permesso di costruire in deroga o con cambio di destinazione d'uso che comportino un maggior valore delle aree o immobili;

RICHIAMATI in tal senso anche:

- la nota della Regione Emilia Romagna prot. 0442803 del 21.11.2014 "*Indicazioni applicative conseguenti l'entrata in vigore del D.L. n. 133/2004, convertito con modificazioni dalla Legge n. 164/2014*";
- l'art. 8 "*Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana*" della L.R. 21.12.2017, n. 24, ed in particolare il comma 1 lett. a);



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

VISTA ora la Delibera di Giunta Regionale n. 1136 del 16.07.2018, pubblicata sul BUR n. 308 del 03.10.2018, avente ad oggetto "[Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e ss.mm.ii. In attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e modifiche alla deliberazione della Giunta regionale 28 giugno 2017, n. 922](#)";

RITENUTO opportuno demandare a successivo atto o regolamento comunale la definizione delle modalità di calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

REPUTATO pertanto evidenziare, relativamente all'inserimento di nuova possibilità edificatoria di cui alla presente Variante, che il contributo straordinario spettante verrà determinato successivamente, in fase di istruttoria del Permesso di Costruire relativo all'intervento di nuova costruzione, a seguito di approvazione di specifico atto/regolamento per la determinazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

PRESO ATTO che l'approvazione della variante al PRG in oggetto è di competenza del Consiglio Comunale con la procedura ex art. 21 della L.R. 47/78, integrata da quanto disposto dal comma 5, art. 15, della medesima;

DATO ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata nella Sezione "*Pianificazione e governo del territorio*" della Pagina Istituzionale conforme all'art. 51 D.Lgs n. 33/2013 istituita presso la Gazzetta Amministrativa della Repubblica Italiana (Amministrazione Trasparente), ai sensi di quanto stabilito dall'art. 39.1 del D.Lgs. n. 33/2013;

VISTA la Legge Regionale 07.12.1978 n. 47 e successive modifiche;

VISTA la Legge Regionale 21.12.2017 n. 24;

ACQUISITI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive modifiche;

RITENUTO di dover procedere in merito;

Il Sindaco legge l'oggetto della proposta di deliberazione e lascia la parola all'assessore competente Franco Antonini che ne effettua la relazione.

L'assessore Franco Antonini spiega che con la variante oggetto di approvazione si tenta di ripristinare l'ambiente paesaggistico intorno al Palazzo Marcosanti.

Si è concordato con la parte privata una sorta di traslazione dei volumi con la trasformazione di un'area agricola in un'area residenziale.

La variante di cui si discute va in parte a modificare quanto previsto dall'art. 15 del PRG di Poggio Berni.



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

Si attuerà una modifica cartografica in Via delle Ginestre, con una di superficie utile di circa 154 mq di edilizia convenzionata; si tratterà di un'area edificabile soggetta a tutte quelle che sono le prescrizioni urbanistiche.

La variante verrà approvata poi ci saranno tutti i procedimenti da rispettare. Poi ci sarà l'adozione.

Terminata la relazione il Sindaco chiede se vi sono degli interventi.

Interviene la Consigliera Rita Ronconi la quale chiede se i 154 metri quadrati concessi sono gli stessi delle superfetazioni collegate al Palazzo Marcosanti.

L'assessore Franco Antonini dice che i metri quadrati concessi sono leggermente di più rispetto alle superfetazioni presenti che erano circa 120 mq. Si è dato qualche metro in più per uniformare le UMI.

Non essendovi altri interventi, il Sindaco rilegge l'oggetto della proposta di deliberazione e la mette ai voti con il seguente esito:

Con n. 7 voti favorevoli resi per alzata di mano, nessun voto contrario, nessun voto di astensione,

DELIBERA

1. **di APPROVARE** la narrativa che precede quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di ADOTTARE** la variante parziale al PRG di Poggio Berni, per le modifiche normative e cartografiche, ai sensi ex art. 15, commi 4 e 7 della Legge Regionale n. 47/78, modificata ed integrata, per le disposizioni transitorie previste dall'art. 41 della Legge Regionale n. 20/2000 e dall'art. 4, comma 4, della L.R. 21.12.2017, n. 24 e con il procedimento disposto dall'art. 21 della citata Legge Regionale n. 47/78, composta dagli elaborati tecnico – amministrativi di seguito elencati, facenti parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione:
 - Allegato 1 - *Relazione Tecnico Illustrativa*
 - Allegato 2 - *Norme Tecniche di Attuazione – Stralcio Norme variate*
 - Allegato 3 - *Stralcio Tav. P.4.1 "Zonizzazione";*
 - Allegato 4 - *Stralcio Tav. P.3.1 "Zone di vincolo e tutela";*
 - Allegato 5 - *Rapporto preliminare di Verifica di Assoggettabilità e Valutazione Ambientale Strategica;*
 - Allegato 6 - *Relazione Geologica;*
3. **di DARE ATTO:**
 - che la *Relazione Geologica* è stata predisposta dal tecnico di fiducia della ditta richiedente e successivamente controfirmata dal Responsabile del Settore per approvazione dei contenuti;
 - che il *Rapporto preliminare di Verifica di Assoggettabilità e Valutazione Ambientale Strategica* è stato redatto dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Poggio Torriana, sulla base del lavoro svolto dal tecnico di fiducia della ditta richiedente;



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

4. di DARE ATTO altresì che la presente Variante:

- rientra nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 4, della Legge Regionale n. 47/1978, per le disposizioni transitorie previste dall'art. 4 della Legge Regionale 21.12.2017, n. 24;
- non individua aree interessate dall'apposizione del vincolo espropriativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 e segg. della Legge Regionale 37/2002;
- la presente proposta di Variante al P.R.G. incrementa leggermente la capacità insediativa residenziale del vigente P.R.G., ma in considerazione dell'avvenuta riduzione dell'edificabilità residenziale di cui alla VARIANTE 2/2015, si riutilizza parte della superficie stessa, rimanendo ancora a disposizione – oltre al previsto incremento di cui alla L.R. 47/1978 - circa altri mq. 450 di SU;
- ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 la tav. P.3.1 – stralcio –, di cui all'allegato 4, per le aree oggetto di variante di cui a presente atto, è da considerarsi "Tavola dei Vincoli"; attestando pertanto che la presente Variante al P.R.G. è conforme a quanto stabilito dal comma 3 ter. dell'art. 19 della L.R. 20/2000, così come modificato dall'art. 51 della L.R. 15/2013;
- il "rapporto preliminare" redatto sulla base delle indicazioni dell'allegato 1 al DLgs 152/2006 dimostra la non necessità della valutazione ambientale, secondo le indicazioni dell'articolo 12 del DLgs 152/2006;
- il "*Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica*" è stato predisposto esclusivamente per la modifica relativa all'inserimento di nuova area edificabile, e non anche per le altre modifiche normative, in quanto rientranti nei casi di esenzione dalla Valutazione Ambientale (VAS), così come precisato al punto 3.1.3.4, lettera c) della Circolare della Regione Emilia Romagna prot. PG/2010/23900 del 01/02/2010, in quanto trattasi di modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- ugualmente la Relazione Geologica è stata predisposta esclusivamente per la nuova area edificabile, non essendo necessaria per le altre modifiche proposte;
- la proposta della presente deliberazione sarà pubblicata nella Sezione "*Pianificazione e governo del territorio*" della pagina istituita sul sito web istituzionale "*Amministrazione Trasparente*", conforme al D.Lgs n. 33/2013 e ai sensi di quanto stabilito dall'art. 39.1 del D.Lgs. n. 33/2013;

5. di DEMANDARE a successivo atto o regolamento comunale la definizione delle modalità di calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

6. di EVIDENZIARE, relativamente all'inserimento di nuova possibilità edificatoria di cui alla presente Variante, che il contributo straordinario spettante verrà determinato successivamente, in fase di istruttoria del Permesso di Costruire relativo all'intervento di nuova costruzione, a seguito di approvazione di specifico atto/regolamento di cui al precedente punto;

7. di DARE MANDATO al Settore Territorio, Innovazione e Sviluppo, per gli adempimenti successivi previsti dalla vigente legislazione;

IL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere in merito,

Votazione n. 7 voti favorevoli resi per alzata di mano, nessun voto contrario, nessun voto di astensione,

DELIBERA

8. **di DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile sotto l'osservanza dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000.

Terminato l'esame e la discussione di tutti i punti presenti all'ordine del giorno, il Sindaco fa gli auguri a tutti i consiglieri anche a quelli assenti.

Il Consiglio Comunale termina alle 19.15.



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

Del che s'è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto

IL PRESIDENTE

Daniele Amati

Il Vice Segretario

Dott.ssa Barbara Roccoli