



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

PROVINCIA DI RIMINI

SETTORE 1: TERRITORIO - INNOVAZIONE - SVILUPPO

Ufficio Urbanistica

Municipio di Poggio Berni: Via Roma loc. Poggio Berni n. 25 - 47824 Poggio Torriana (RN)

Tel: 0541.629701 int. 1.3.2 - Fax: 0541.688098 - e-mail PEC: comune.poggiotorriana@legalmail.it

PIANO REGOLATORE GENERALE POGGIO BERNI VARIANTE GENERALE – 1998/2001

VARIANTE PARZIALE 1/2018

(Art. 15 L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.)

SINDACO: (F.to Daniele Amati)
SEGRETARIO: (F.to Dott. Roberto Severini)
RESPONSABILE DI SETTORE: (F.to Geom. Corrado Ciavattini)
PROGETTISTI: (F.to Geom. Corrado Ciavattini)
(F.to Geom. Francesca Gobbi)

Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ALLEGATO **1**

Adozione: Deliberazione di C.C. n. del
Approvazione: Deliberazione di C.C. n. del
Pubblicato sul BUR n. del

Comune di Poggio Torriana - P.I. 04110220409 - e-mail PEC: comune.poggiotorriana@legalmail.it

Sede legale-amministrativa: Municipio di Poggio Berni - Via Roma loc. Poggio Berni n. 25 - 47824 Poggio Torriana (RN)

Altra sede amministrativa: Municipio di Torriana - Via Roma loc. Torriana n. 19 - 47824 Poggio Torriana (RN)



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

PROVINCIA DI RIMINI

SETTORE 1: TERRITORIO - INNOVAZIONE - SVILUPPO

Ufficio Urbanistica

Municipio di Poggio Berni: Via Roma loc. Poggio Berni n. 25 - 47824 Poggio Torriana (RN)

Tel: 0541.629701 int. 1.3.2 - Fax: 0541.688098 - e-mail PEC: comune.poggiotorriana@legalmail.it

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

A – OBIETTIVO DELLA VARIANTE PARZIALE

Con Legge Regionale n. 07 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”* è stato istituito dal 01 Gennaio 2014 il Comune di Poggio Torriana.

Nella stesura di tale L.R., ed in particolare all’art. 3 comma 4, è stabilito che gli strumenti urbanistici in essere dei due ex Comuni rimangono validi, sino alla redazione di nuovo strumento urbanistico da parte del costituito Comune di Poggio Torriana.

La stesura vigente del Piano Regolatore Generale dell’ex Comune di Poggio Berni è stata definitivamente approvata con:

- Delibera di Giunta Provinciale n. 349 del 18.12.2001 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 020 del 06.02.2002;

a cui sono succedute diverse Varianti, tra cui si ricordano, in particolare:

- L’approvata Variante 1/2007 con cui si è proceduto alla riproposizione dei vincoli prima che questi perdessero validità con il compimento del quinquennio;
- Successiva variante 2/2007 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 025 del 27.06.2008 pubblicata sul B.U.R. n. 142 del 13.08.2008;
- Variante specifica 2/2010 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 038 del 14/10/2010 pubblicata sul B.U.R. n. 154 del 10.11.2010.

Dal 2001 ad oggi sono succedute quindi varianti parziali e specifiche che hanno apportato modifiche cartografiche e normative. Con la variante 2/2007 si è provveduto alla digitalizzazione di alcune tavole, del PRG tra cui quella della zonizzazione e quella dei vincoli.

Ai fini della presente Variante, importante è anche la VARIANTE 2/2015, riduttiva della capacità edificatoria residenziale;

Da ricordare e richiamare inoltre la 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;

In attesa di adeguare la pianificazione ai contenuti della nuova Legge Regionale 21.12.2017, n. 24 *“Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”*, con la presente variante si vuole dare una risposta a specifica richiesta formulata da cittadini, soprattutto 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, oltre che a proposte concordate tra Giunta e Tecnici Comunali che vanno nella direzione di semplificare le procedure e le modalità di presentazione delle istanze edilizie.



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

PROVINCIA DI RIMINI

SETTORE 1: TERRITORIO - INNOVAZIONE - SVILUPPO

Ufficio Urbanistica

Municipio di Poggio Berni: Via Roma loc. Poggio Berni n. 25 - 47824 Poggio Torriana (RN)

Tel: 0541.629701 int. 1.3.2 - Fax: 0541.688098 - e-mail PEC: comune.poggiotorriana@legalmail.it

In particolare si evidenzia che le modifiche proposte, in parte vanno a eliminare l'obbligo di presentare il Piano Urbanistico Preventivo (PUP) per alcune Unità Minime di Intervento inserite in zona omogenea "B" di completamento residenziale. Tale obbligo era stato inserito normativamente con la già citata Variante specifica 2/2010, ritenendo che ciò potesse portare ad una migliore concertazione pubblico/privata. Ora, a distanza di quasi un decennio, anche in considerazione dello "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.

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.

La Variante di cui trattasi rientra tra quelle previste dall'art. 15 comma 4 della L.R. 47/78. La disposizione transitoria dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, ammettono l'adozione di tale procedimento.

La presente Variante – per le caratteristiche sopra citate - ha carattere parziale e modifica leggermente le previsioni complessive contenute nel P.R.G. vigente.

Per la tipologia della Variante stessa, si omettono quindi tutte le documentazioni di carattere generale e si rimanda a quelle allegate al P.R.G. vigente.

Per una corretta lettura si rimanda alla documentazione elencata nell'ultimo paragrafo della presente relazione. Gli elaborati di variante sono stati redatti dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Poggio Torriana, la Relazione Geologica è stata predisposta dal tecnico di fiducia della ditta richiedente, e successivamente sottoscritta dal Responsabile del Settore per validazione della stessa. Per quanto concerne il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., questo 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.

IN TERMINI SPECIFICI

Si propongono le seguenti modifiche cartografiche e normative:

- 1) **Modifiche cartografiche dell'azzoneamento (Tav. P.4.1):** Su richiesta degli interessati, si modifica la cartografia relativamente a:

Via delle Ginestre: Inserimento della previsione di zona edificabile e prevalente destinazione residenziale B.2 "Zona a intervento edilizio convenzionato" denominata "UMI SA.16". L'area attualmente posta in zona omogenea "E" verrà trasformata in area



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

PROVINCIA DI RIMINI

SETTORE 1: TERRITORIO - INNOVAZIONE - SVILUPPO

Ufficio Urbanistica

Municipio di Poggio Berni: Via Roma loc. Poggio Berni n. 25 - 47824 Poggio Torriana (RN)

Tel: 0541.629701 int. 1.3.2 - Fax: 0541.688098 - e-mail PEC: comune.poggiotorriana@legalmail.it

edificabile prevedendo la possibilità di costruire un edificio, soggetto alle prescrizioni edilizie/urbanistiche riportate in normativa.

- 2) **Modifiche cartografiche al sistema dei vincoli (Tav. P.3.1):** Al fine di consentire la nuova possibilità edificatoria, verrà leggermente ridotta l'area a "Vincolo Paesistico", vincolo imposto dal Comune, a protezione del Palazzo Marcosanti.
- 3) **Modifica normativa conseguente alle modifiche cartografiche di cui al precedente punto 1:**
Art. 75: Inserimento della normativa di zona edificabile e prevalente destinazione residenziale B.2 "Zona a intervento edilizio convenzionato": Nuova Unità Minima di Intervento denominata "UMI SA.16" - Via delle Ginestre;
- 4) **Modifiche normative non soggette a alcuna modifica cartografica:**
Art. 75: Modifica della normativa di zona edificabile e prevalente destinazione residenziale B.2 "Zona a intervento edilizio convenzionato": Possibilità di monetizzazione degli spazi pubblici (verde e parcheggi), eliminazione del limite del numero di edifici, modifica/eliminazione dell'indicazione della distanza massima dal confine stradale, eliminazione dell'obbligo – previsto in alcune UMI di intervento – di presentazione del Piano Urbanistico Preventivo, introdotto con Variante al PRG 2/2010.

VERIFICA DELL'AUMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA CONSEGUENTE ALLE VARIANTI INTRODOTTE.

Le modifiche apportate (modifiche normative e cartografica) prevedono nel complesso - con l'inserimento della UMI SA.16 - la previsione di un leggero incremento delle capacità edificatorie residenziali previste dal vigente P.R.G. di Poggio Berni. Si tratta di incremento di 180 mq di SLP: 153 mq di S.U. di cui alla Definizione n. 18 (definizioni uniformi regionali).

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.

MODALITA' DI APPROVAZIONE

Dovrà seguire l'iter previsto dallo stesso Art. 15 della L.R. 47/78, come modificato, con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Si procederà, a seguito dell'adozione, alla pubblicazione ed al deposito della variante stessa, nei modi e termini previsti dalla vigente legislazione regionale, evidenziando tra l'altro che la stessa è soggetta al rapporto preliminare di Valutazione Ambientale (VAS), esclusivamente relativa all'inserimento di nuova possibilità edificatoria, redatto sulla base dell'allegato 1 del DLG n.152/2006 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 - P.I. 04110220409 - e-mail PEC: comune.poggiotorriana@legalmail.it

Sede legale-amministrativa: Municipio di Poggio Berni - Via Roma loc. Poggio Berni n. 25 - 47824 Poggio Torriana (RN)

Altra sede amministrativa: Municipio di Torriana - Via Roma loc. Torriana n. 19 - 47824 Poggio Torriana (RN)



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

PROVINCIA DI RIMINI

SETTORE 1: TERRITORIO - INNOVAZIONE - SVILUPPO

Ufficio Urbanistica

Municipio di Poggio Berni: Via Roma loc. Poggio Berni n. 25 - 47824 Poggio Torriana (RN)

Tel: 0541.629701 int. 1.3.2 - Fax: 0541.688098 - e-mail PEC: comune.poggiotorriana@legalmail.it

Si evidenzia nel contempo che la Variante, per le altre modifiche introdotte con la presente Variante, è esentata 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.

A seguito dell'adozione la delibera e gli elaborati della presente Variante, saranno pubblicati nella Sezione "Pianificazione e governo del territorio" della pagina istituita sul sito web istituzionale "Amministrazione Trasparente" conforme all'art. 51 D.Lgs n. 33/2013 e ai sensi di quanto stabilito dall'art. 39.1 del D.Lgs. n. 33/2013.

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 si da atto che la tav. P.3.1, per le aree oggetto di variante di cui a presente atto, è da considerarsi "Tavola dei Vincoli". Si attesta 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.

ADEMPIMENTI ALLA IMPOSIZIONE DI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Non si prevede la necessità di imporre vincoli espropriativi.

DOCUMENTAZIONE

La documentazione di Variante, denominata "VARIANTE PARZIALE 1/2018", è costituita dai seguenti elaborati:

- Allegato 1 - *Relazione Tecnica Illustrativa;*
- Allegato 2 - *Stralcio Norme Tecniche di Attuazione – Norme attuali e modificate;*
- Allegato 3 - *Stralcio Tav. P.4.1 "Zonizzazione" - stato attuale e modificato;*
- Allegato 4 - *Stralcio Tav. P.3.1 "Zone di vincolo e tutela" - stato attuale e modificato;*
- Allegato 5 - *Rapporto preliminare per la Verifica di Assoggettabilità e Valutazione Ambientale Strategica;*
- Allegato 6 - *Relazione Geologica.*