



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

PROPOSTA

VARIANTE SPECIFICA 2/2017 UMI STORICHE

SINDACO:	(Daniele Amati)	_____
VICE SEGRETARIO:	(Dott.ssa Barbara Roccoli)	_____
RESPONSABILE DI SETTORE:	(Geom. Corrado Ciavattini)	_____
PROGETTISTI:	(Geom. Corrado Ciavattini)	_____
	(Geom. Francesca Gobbi)	_____
	(Geom. Roberto Pazzini)	_____

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

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Adozione: Deliberazione di C.C. n. 06 del 30.01.2017
Approvazione: Deliberazione di C.C. n. 33 del 26.06.2017
Pubblicato sul BUR n. del 26.07.2017



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:

- 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 varianti 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.

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;

In attesa di adeguare la pianificazione ai contenuti della Legge Regionale 20/2000, con la presente variante si vuole dare una risposta ad alcune richieste formulate da cittadini che riguardano specifiche esigenze legati a **Unità Minime di Intervento di valore Storico-Testimoniale (UMI STORICHE)** ricadenti tutte all’interno della zona di completamento edilizio B “**Zone edificate a prevalente destinazione residenziale di completamento**”, che così come individuate cartograficamente e normativamente, evidenziano contrasti fra le previsioni urbanistiche, lo stato degli immobili ed il loro contesto ambientale.

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, ammette l’adozione di tale procedimento.

La presente Variante – per le caratteristiche sopra citate - ha carattere parziale e non modifica le previsioni complessive contenute nel P.R.G. vigente. Si omettono quindi tutte le documentazioni di carattere generale e si rimanda a quelle allegate al P.R.G. vigente.



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

Per una corretta lettura viene allegata la documentazione elencata al successivo paragrafo G della presente relazione. Gli elaborati di variante sono stati redatti dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Poggio Torriana e sottoscritti dal Responsabile del Settore.

B – MODALITA' DI APPROVAZIONE

Dovrà seguire l'iter approvativo previsto dallo stesso Art. 15 della L.R. 47/78, come modificato, con l'approvazione finale 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 presente Variante è esentata dalla Valutazione Ambientale (VAS), così come precisato al punto 3.1.3.4, lettera b) della Circolare della Regione Emilia Romagna prot. PG/2010/23900 del 01.02.2010, in quanto trattasi di modifiche normative e cartografiche che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previste.

Prima dell'adozione la proposta di delibera e gli elaborati della presente Variante, saranno pubblicati 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.

C – DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE

Si propongono le seguenti modifiche normative e cartografiche:

1) Modifiche normative:

Si modifica e si integra la normativa relativamente all'art. 78 comma 12bis *"E.4 – Zone agricole d'interesse storico-testimoniale, ambientale o paesistico"*, ed in particolare il punto (78) 12bis.5:

1.1 UMI n. 33 - Immobile in via Roma, Loc. Poggio Berni, nc. 31: modifica come di seguito indicato

interventi ammissibili: Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Ristrutturazione Edilizia (RisE), Interventi sulle pertinenze (IP), Mutamento di destinazione d'uso (MDU).

L'intervento di RisE dei fabbricati accessori esistenti (costituenti di fatto superfetazioni legittimate del fabbricato storico) consiste nella loro demolizione e ricostruzione all'interno della UMI, in corpo staccato dall'edificio storico

destinazioni d'uso ammissibili: Funzione abitativa (AB) e residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'attività agricola (AG2).

1.2 UMI n. 35bis - Immobile in via Roma, Loc. Poggio Berni, nc. 11 (ex centro della Coop. Sociale Edith Stein): inserimento come di seguito indicato.

interventi ammissibili: Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Ristrutturazione Edilizia (RisE), Interventi sulle pertinenze (IP), Mutamento di destinazione d'uso (MDU)

destinazioni d'uso ammissibili: Funzione abitativa (AB)

1.3 UMI n. 39 - Immobile in via Santarcangelo, Loc. Poggio Berni, nc. 4516 (ex forno): modifica come di seguito indicato



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

interventi ammissibili: Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Ristrutturazione Edilizia (RisE), Interventi sulle pertinenze (IP), Mutamento di destinazione d'uso (MDU).

L'utilizzo di immobile e/o porzione di esso per artigianato di servizio (T4) è subordinato alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali da prevedersi sul retro dell'edificio

destinazioni d'uso ammissibili: Funzione abitativa (AB) e Artigianato di servizio (T4)

- 1.4 UMI n. 64** - Immobile in Santarcangelo n.6576: modifica come di seguito indicato
interventi ammissibili: Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RRCb), Interventi sulle pertinenze (IP), Mutamento di destinazione d'uso (MDU) e Ristrutturazione Edilizia (RisE).

L'intervento di RisE del fabbricato esistente comprende anche la possibilità di modesto innalzamento del piano di posa dello stesso e spostamento della posizione attuale, in arretramento rispetto la strada provinciale, rimanendo all'interno della UMI.

destinazioni d'uso ammissibili: Funzione abitativa (AB) e residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'attività agricola (AG2).

2) Modifica cartografica del sistema insediativo: Zone "A" e "E4" – Complessi ed edifici isolati di interesse storico-testimoniale (Tav. P.4.4.1):

Si modifica la cartografia relativamente a:

- 2.1 UMI n. 35**: Immobili in via Roma, Loc. Poggio Berni: conseguentemente alle modifiche normative di cui al precedente punto 1.2, suddivisione dell'attuale UMI n. 35 in due distinte UMI: UMI N. 35 relativa al fabbricato identificato come Palazzo Comunale – Municipio di Poggio Berni e UMI n. 35Bis, identificativo dell'immobile posto in via Roma, Loc. Poggio Berni nc. 11 (ex centro della Coop. Sociale Edith Stein)

D – TAVOLA DEI VINCOLI

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 si dà 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.

E – VERIFICA DELL'AUMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA CONSEQUENTE ALLE VARIANTI INTRODOTTE.

Trattasi di semplici modifiche normative e cartografiche che lasciano immutate le capacità insediative per le aree/Unità Minime di Intervento interessate dalla presente Variante, non si prevede alcun incremento delle capacità edificatorie previste dal P.R.G. vigente, rispettando quanto previsto all'art. 15 comma 4. punto c. (1) della L.R. 47/1978.



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

F – ADEMPIMENTI ALLA IMPOSIZIONE DI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Non si prevede la necessità di imporre vincoli espropriativi.

G – DOCUMENTAZIONE

La documentazione di Variante, denominata “VARIANTE SPECIFICA 2/2017 – UMI STORICHE”, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione – stato attuale e modificato (stralcio);
- Tav. P.4.4.1 – stato attuale e modificato (stralcio);