

	Comune di Coriano Provincia di Rimini	AREA 5 SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA Ufficio del Responsabile	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.I./C.F.: 00616520409
---	---	--	---

Oggetto: Relazione pre-istruttoria relativa al permesso di costruire in deroga (pratica edilizia n. 171/2019 del 19/09/2019) per l'intervento di ristrutturazione con ampliamento di superficie utile e contestuale cambio d'uso dell'edificio situato in via Piane n. 23/a da destinare a l'insediamento di una nuova struttura di assistenza sanitaria in regime ambulatoriale.

La presente riguarda la richiesta di permesso di costruire in oggetto formulata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013 dalla Soc. "Immobiliare Flaminia srl" nella figura del legale rappresentante, Sig. Vanni Igeo (CF: VNNGIE38B28F244B), nato a Misano Adriatico il 28/02/1938, residente a Coriano in Piazza F.lli Cervi n. 4 e corredata da elaborati grafici redatti dal tecnico incaricato Ing. Lascaro Vincenzo, con studio in Cattolica, via Dei Tigli n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n. 522/A;

La disamina che ci si appresta a compiere assume carattere preliminare e dovrà necessariamente essere integrata e conclusa entro i termini del procedimento allorquando si avranno tutti i riscontri richiesti alla ditta intestataria con nota di richiesta integrazioni prot. 19603 del 03/10/2019. La stessa viene quindi formulata al solo fine di consentire una valutazione consiliare al fine dell'espressione del nulla osta in ordine alla richiesta derogatoria allo strumento urbanistico comunale e non costituisce pertanto assenso in ordine alla completa regolarità dell'istanza ai fini del rilascio del permesso di costruire.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO E PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

A tal riguardo si rileva che:

- l'immobile oggetto d'intervento è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 840 subalterno 6; l'unità immobiliare risulta accatastata alla categoria B/4 (corrispondente alla destinazione "uffici") in classe 1, avente una consistenza di 3.139 mc e superficie catastale di 889 mq, intestata alla Soc. Immobiliare Flaminia srl;
- l'edificio fa parte di un complesso unitario di fabbricati costruiti in aderenza tra loro ed è articolato su 3 livelli:
 - piano interrato, in cui sono presenti alcuni locali adibiti ad archivio e deposito, porzione del quale si estende al di sotto dell'unità immobiliare contigua, appartenente ad altra ditta;
 - piano terra, adibito ad attività principale;
 - piano primo, adibito ad attività accessorie e classificato "soppalco".
- costituisce pertinenza dell'edificio la corte esterna dell'estensione di 483 mq circa, adibita a parcheggio e recintata con muretta e soprastante ringhiera metallica; un cancello carrabile ed uno pedonale rendono accessibile tale corte ai fruitori dell'immobile; un congruo numero di parcheggi pubblici sono presenti nell'area adiacente al fabbricato;
- l'area, ben accessibile da via Piane, risulta collocata al margine di una zona produttiva interna al territorio urbanizzato (TU) e costituisce elemento di testa di un complesso artigianale di recente realizzazione determinatosi con il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "NQU 1/03", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 26/11/1999, il cui processo attuativo si è concluso con Delibera di G.C. n. 380 del 11/12/2008 relativa all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree pubbliche di urbanizzazione primaria di cui al permesso di costruire n. 116/2001 del 22/05/2001;
- quanto alle destinazioni d'uso originarie, l'edificio è stato licenziato con Permesso di costruire rilasciato il 08/01/2004 (rif. pratica edilizia n. 256/2003) per la destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" sebbene tale utilizzazione non si sia mai insediata, contrariamente ai restanti fabbricati del complesso, previsti ed effettivamente adibiti ad uso artigianale;

- il primo utilizzo effettivo dell'immobile si ha quando, con progetto in deroga autorizzato con delibera di C.C. n. 28 del 29/05/2007, venne destinato ad ospitare gli uffici comunali del Corpo della P.M. e della direzione didattica dell'istituto comprensivo; alla scadenza del contratto di locazione (31/08/2013) le funzioni ivi insediate sono state collocate in altre sedi del patrimonio pubblico, nel frattempo resesi disponibili; tale uso precedente risulta quindi dismesso e l'immobile non più utilizzato da allora, se non per le porzioni interratae.
- in data 13/08/2019 risulta pervenuta da parte della Proprietà comunicazione di avvenuta rimozione di opere di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 28/2007;
- lo stato di fatto rappresentato nell'istanza è quello conseguente alla presentazione della CILA in sanatoria del 03/09/2019 (pratica edilizia n. 162/2019) e risulta certificato dalla nota prot. 21542 del 29/10/2019 recante verbale di sopralluogo dell'Ufficio controlli edilizi, effettuato presso l'immobile in data 20/08/2019.

OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso all'interno dell'edificio sito in via Piane n.23/A. I lavori edili ed impiantistici da eseguire porteranno alla completa trasformazione dell'immobile con rivisitazione dei locali di deposito al piano interrato e creazione di locali adibiti ad ambulatori ed uffici ai piani terra e primo, oltre alla necessaria dotazione di servizi igienici, spogliatoi per il personale ed altri locali di servizio.

Per maggiore dettaglio circa le modifiche impiantistiche e distributive si rinvia alla relazione tecnica a corredo della richiesta di deroga, a firma del progettista incaricato.

Relativamente alla destinazioni d'uso proposte, emerge che i locali posti al piano terra e primo, saranno utilizzati ad ambulatori, uffici e sala attesa, atti al trasferimento della locale "Casa della Salute" gestita dall'AUSL che sottoscriverà con il privato proprietario un contratto d'affitto sessennale, rinnovabile di ulteriori 6 anni, come risulta dallo schema preliminare sottoscritto in data 05/04/2019 (allegato all'istanza).

Al piano interrato due locali continueranno ad essere utilizzati come archivio (fino al giugno 2020 in locazione al Comune di Coriano) mentre ulteriori 3 locali saranno adibiti ad uso deposito-stoccaggio temporaneo rifiuti sanitari (in locazione ad AUSL).

La destinazione d'uso prevalente, quindi, è rappresentata dall'uso proposto ai piani terra e primo, urbanisticamente configurabile come b.4.2 (attrezzature sanitarie).

Per i locali interrati ad uso archivio (attività distinta con codice 34.1.B del D.P.R. 151/2011) il Comando Provinciale VV.F. di Rimini, a seguito della presentazione di specifica istanza di valutazione progetto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 151/2011 (pratica VV.F. n. 44398), con nota n. 9332 del 16/07/2019 ha rilasciato parere favorevole. Nello stesso parere viene rappresentato che prima dell'inizio dell'attività dovrà essere presentata SCIA ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Per i locali interrati ad uso deposito e deposito-stoccaggio temporaneo rifiuti sanitari e per quelli posti al piano terra e primo da adibire a struttura di assistenza sanitaria in regime ambulatoriale (rif. pratica VV.F. n. 44397) il tecnico incaricato dalla proprietà per la prevenzione incendi dichiara che trattandosi di attività classificata con codice 68/2/A del DPR 151/2011 è soggetta anch'essa a visite e controlli in materia ma risulta esercitabile senza preventivo nulla-osta VV.F., previa presentazione di SCIA a lavori ultimati.

ANALISI URBANISTICA

In merito agli aspetti più propriamente urbanistici si rileva che:

- per quanto riguarda il vigente PRG, l'ambito d'intervento ricade nella zonizzazione D1 "tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione" (v. tav. P.Z.1 Coriano¹) regolamentata dall'art. 54 delle NdA in combinato disposto con gli artt. 12 (categorie di destinazione d'uso) e 19 (dotazione minima di parcheggi pubblici e privati) delle stesse Norme di Attuazione;
- nella zona D1 il PRG vigente ammette le seguenti destinazioni d'uso: A1 (Residenza), b.2.1 (Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio), b.2.6 (Pubblici esercizi), b.2.8. (Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso), b.3.2. (funzioni artigianali di servizio per la casa) b.3.3. (altri servizi), C1 (artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale) C2 (manifatture industriali ed artigianali); C6 (depositi all'aperto) mentre è prescritto che gli usi della Funzione C) costituiscano almeno il 70% della (Su) complessiva e che possano insediarsi altri usi fino al

¹ L'area risulta zonizzata D1 a partire dal 26/03/2009, data di approvazione della variante specifica n. 10 del PRG, avvenuta con atto deliberativo di C.C. n. 21. In precedenza l'ambito era classificato D0 in quanto il PRG/97 alla data di sua approvazione (29/07/2003) fotografava la situazione attuativa in corso sull'area del P.P. I/03 approvato con delibera di C.C. n. 85 del 26/11/1999 e convenzionato il 24/04/2001.

raggiungimento della (Su) consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire ad alloggio per il custode.

- gli indici e parametri d'intervento dettati dall'art. 54 delle NdA del vigente PRG sono i seguenti:
Uf max= 0,50 mq/mq
Rc < 50%
Hmax = 10,50 m per i capannoni
Hmax = 12,50 m per uffici di pertinenza dell'attività
P1 = quantità prescritta dall'art. 19 NdA
P2 = quantità prescritta dall'art. 19 NdA
- le modalità attuative per la sottozona D1 prevedono l'intervento diretto sulla singola unità edilizia, mentre per i più rilevanti interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia è prescritto il PUA;
- in merito alla sussistenza di vincoli edificatori, l'area risulta in parte interessata dalla fascia di rispetto dall'elettrodotto di tipo aereo di media tensione (15 kV), così come individuabile nella Tav. PSA.3 (Sant'Andrea Besanigo), circostanza che risulta disciplinata all'art. 108 delle NTA. Relativamente a tale vincolo si rileva che l'ambito d'intervento, pur essendo cartografato, come detto, entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto, un puntuale riscontro in sito ha potuto accertare l'assenza di qualsiasi manufatto (traliccio o linea aerea) da cui possa derivare uno specifico obbligo conformativo o procedurale. L'insussistenza materiale del suddetto vincolo urbanistico risulta conclamata e probabilmente è attribuibile al fatto che la linea in questione sia stata smantellata ovvero interrata nell'ambito del processo urbanizzativo successivo alla redazione della tavola di PRG;
- tra i vincoli si annovera anche quello aeroportuale, ex art. 707 del Codice della Navigazione, determinato dall'aeroporto internazionale di Rimini-San Marino, in base al quale l'area d'intervento ricade nell'ambito della superficie conica (CS) della suddetta infrastruttura; tuttavia, sulla scorta delle modalità di verifica concordate con ENAC (v. delibera di C.C. 92/2018 e Determinazione del Resp. Servizio n. 69/2019), poiché la quota orografica del sito corrisponde a mt 38,10 slm e l'altezza dell'edificio sfiora gli 8 mt, la combinazione dei fattori in gioco (collocazione geografica dell'edificio, andamento inclinato della superficie conica e somma dell'altezza del fabbricato con la quota orografica del sito) non determina la foratura della suddetta superficie conica, il che rende ammissibile l'intervento (la circostanza ostativa si verificherebbe in loco solo se la predetta sommatoria superasse mt. 80).

PARAMETRI EDILIZI OGGETTO DI DEROGA

Da quanto è possibile ricavare dalla documentazione a corredo, la deroga attiene i seguenti 3 aspetti:

- 1) **la possibilità di incremento della superficie utile, in eccedenza rispetto a quella consentita dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto per l'area;**
- 2) **cambio di destinazione d'uso dell'immobile;**
- 3) **realizzazione di una scala esterna, in struttura metallica, a distanza non regolamentare dal confine.**

- 1) L'incremento di superficie utile prospettato dalla società Immobiliare Flaminia determina il superamento dei vigenti indici di edificabilità previsti per la zona D1. Il prospetto seguente riassume i dati salienti del progetto di trasformazione, da intendersi sostitutivi e rettificati rispetto a quelli riportati nell'istanza.

Superfici Stato di Fatto:

P.Interrato.....439,07 mq (Sa)
Soppalchi 185,62 mq (Sa)
Totale**624,69** mq (Sa)

P.terra.....277,15 mq (Su)
.....
.....
Totale**301,58** mq (Su)

Superfici di progetto:

P. interrato.....449,13 mq (Sa)
.....
Totale**449,13** mq (Sa)

P. terra277,15 mq (Su)
P. Primo286,33 mq (Su)
Totale**563,48** mq (Su)

Si andrà quindi ad ottenere un edificio di superficie utile pari a 563,48 mq partendo da una iniziale superficie utile di 301,58 mq, con un incremento pari a **261,90 mq**.

Tenuto conto che l'ambito d'intervento risulta essere stato ripianificato dal Comune nel 2009 dopo la conclusione del processo attuativo di primo impianto svoltosi con PUA di iniziativa pubblica "NQU 1/03", le indagini e le verifiche degli

indici di edificabilità possono essere svolte sia sull'originaria previsione attuativa (e conseguente permesso di costruire unitario) sia su quella sopravvenuta.

Avendo a riferimento l'estensione fondiaria del solo lotto d'intervento (estensione del subalterno 6 rispetto limitatamente al piano terra e primo, senza cioè tenere in conto la maggiore estensione nell'interrato) e tenuto conto della superficie fondiaria reale (mq. 812) più cautelativa rispetto a quella catastale (889 mq), in termini di indici edificatori si passa da un indice di utilizzazione fondiaria (UF) esistente di 0,37 mq/mq (a fronte di un UF max di 0,50 mq/mq) ad un UF di circa 0,69 mq/mq (UF = SU : SF = 563,48 : 812,00) per un incremento rispetto all'esistente di circa 0,32 mq/mq e di 0,19 mq/mq rispetto a quello ammesso dalla norma di zona;

Considerando invece il lotto nella sua dimensione originaria, determinatasi con l'approvazione del PUA (lotto E di mq 1641 di SF) nonché quello riscontrato con il conseguente rilascio del permesso di costruire unitario (lotti D + E pari a mq. 2628 mq di SF) di cui alla pratica edilizia n. 256/2003, i parametri di riferimento sarebbero:

stato legittimato lotto E: SU = 883 mq; SF = 1.641 mq; UF = 0,54 mq/mq

stato pdc in deroga lotto E: SU = 1.144,90; SF = 1.641 mq; UF = 0,70 mq/mq

stato legittimato lotti D+E: SU = 1.423 mq; SF = 2.628 mq; UF = 0,54 mq/mq

stato pdc in deroga lotti D+E: SU = 1.684,90; SF = 2.628 mq; UF = 0,64 mq/mq

- 2) Il mero cambio d'uso non comporta aumento del carico urbanistico in quanto la dotazione di standards prevista dalla tabella di cui all'art. 19 comma 5 delle NdA è la medesima (1 mq/4 mq Su) per la categoria "terziario diffuso" (in cui è inquadrabile l'uso b.4.2) e per la categoria Commercio al dettaglio (b2.1) autorizzato precedentemente, pertanto l'incremento di carico urbanistico è unicamente ascrivibile all'incremento di superficie utile.
- 3) Quanto al tema delle distanze, si evidenzia la richiesta di deroga attiene alla possibilità di disattendere le misure disposte dall'art. 52, comma 6, delle NdA del PRG (5,00 mt dai confini) sia per quanto riguarda la distanza dal limite di zona che al contempo per la distanza dal limite di proprietà. Il parametro oggetto di richiesta è circa 0,00 mt. (ovvero pressoché zero tenuto conto che andrà a collocarsi in aderenza alla recinzione esistente e quasi in allineamento con la facciata retro), motivato dalla necessità di realizzare una scala di sicurezza sul fianco del fabbricato, in prossimità dell'area pubblica retrostante l'immobile. Per il resto vengono mantenute le distanze preesistenti, non essendo previste variazioni all'involucro del fabbricato.

Non si riscontra modifica all'altezza preesistente del fabbricato.

Si rimanda a successivi approfondimenti le verifiche in ordine:

- alla dotazione di parcheggi P1 e di altre dotazioni pertinenziali (anche tenuto conto dei pregressi titoli abilitativi a carattere unitario);
- alla quantificazione degli importi economici derivanti dalla monetizzazione della quota aggiuntiva di parcheggi pubblici P2 (circa 66 mq);
- al calcolo del contributo di costruzione ed in particolare del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 ed alla DAL 186/2018, così come recepita con delibera di Consiglio Comunale n. 71/2019;
- a quant'altro dovesse emergere dai necessari pareri di soggetti terzi e dalla documentazione integrativa richiesta con nota prot. 19603 del 03/10/2019;

Il Responsabile Area Servizio Urbanistica ed Edilizia

f.to Arch. Pietro Masini