	Comune di Coriano Provincia di Rimini	AREA 5 SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA	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.IVA: 00616520409
---	---	--	---

Alla **Giunta COMUNALE**
SEDE

Oggetto: OSSERVAZIONE D'UFFICIO ALLA VARIANTE SPECIFICA AL PRG'97 N. 28

In relazione alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 25/11/2021 con cui è stata adottata la Variante specifica al PRG vigente finalizzata alla correzione di errori materiali, ad apportare aggiornamenti normativi e cartografici, cancellazioni di ambiti edificabili e limitate modifiche di azionamento, con parziale adeguamento della disciplina del territorio rurale, con la presente si formulano le seguenti osservazioni:

- 1) Si propone la modifica dell'art. 10 co. 5 punto 5 (Sistemazioni delle aree cortilizie e dei lotti edificabili) che nella attuale stesura consente la realizzazione di sterri e riporti solo se correlati alla realizzazione di corselli o rampe di servizio alle autorimesse interrate integrandola con la possibilità di fare salve le modifiche morfologiche di dettaglio previsti nell'ambito dei PUA e dei PU e di realizzare piccoli movimenti terra al fine di garantire un armonico raccordo dell'edificio con il terreno circostante anche al di fuori delle rampe per autorimesse, con ciò escludendo espressamente sbancamenti e terrazzamenti eccedenti i 50 cm di dislivello; a tal fine si chiede di correggere il testo della disposizione sopra richiamata come segue:
 - alla lett. b), dopo le parole "sono consentiti riporti e sterri correlati" aggiungendo le parole **"ad un armonico raccordo dell'edificio con il terreno circostante (es. piccoli terrazzamenti o sbancamenti non superiori a 50 cm) ed"**;
 - alla lett. c) aggiungendo la frase: **"sono fatte salve le modifiche morfologiche di dettaglio prefigurate planivolumetricamente nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi (PUA e PU), purché realizzate in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati; di norma, gli eventuali muri di cinta o di sostegno a confine degli spazi pubblici o di uso pubblico non potranno avere una altezza superiore a ml 0,50 e, qualora adiacenti spazi verdi, dovranno essere mitigati con elementi arbustivi;"**;
 - il contenuto adottato sotto la lett. c) viene rubricato con la nuova lett. d).
- 2) Si propone di aggiornare la tavola dei Vincoli V.01 e l'art. 109 delle NdA alla procedura abilitativa speciale già valutata dal Consiglio Comunale con la deliberazione di C.C. n. 48 del 09/11/2021 relativa al procedimento regionale di autorizzazione ai sensi dell'art. 52-quater del DPR 327/2001, per la costruzione e l'esercizio delle opere connesse al rifacimento del metanodotto Ravenna-Chieti, tratto Ravenna-Jesi, nei comuni di Bellaria Igea Marina, Cattolica, Coriano, Misano Adriatico, Morciano di Romagna, Riccione, Rimini, San Giovanni in Marignano e Santarcangelo di Romagna". In particolare si ritiene opportuno:
 - riportare nell'art. 109 delle NdA la dimensione delle servitù sancite nell'ambito del suddetto procedimento, con l'aggiunta di opportune note a piè di pagina;
 - inserire nella tavola dei Vincoli V.01 i tracciati e relative fasce di rispetto del nuovo metanodotto indicate con le frecce rosse in fig. 1;

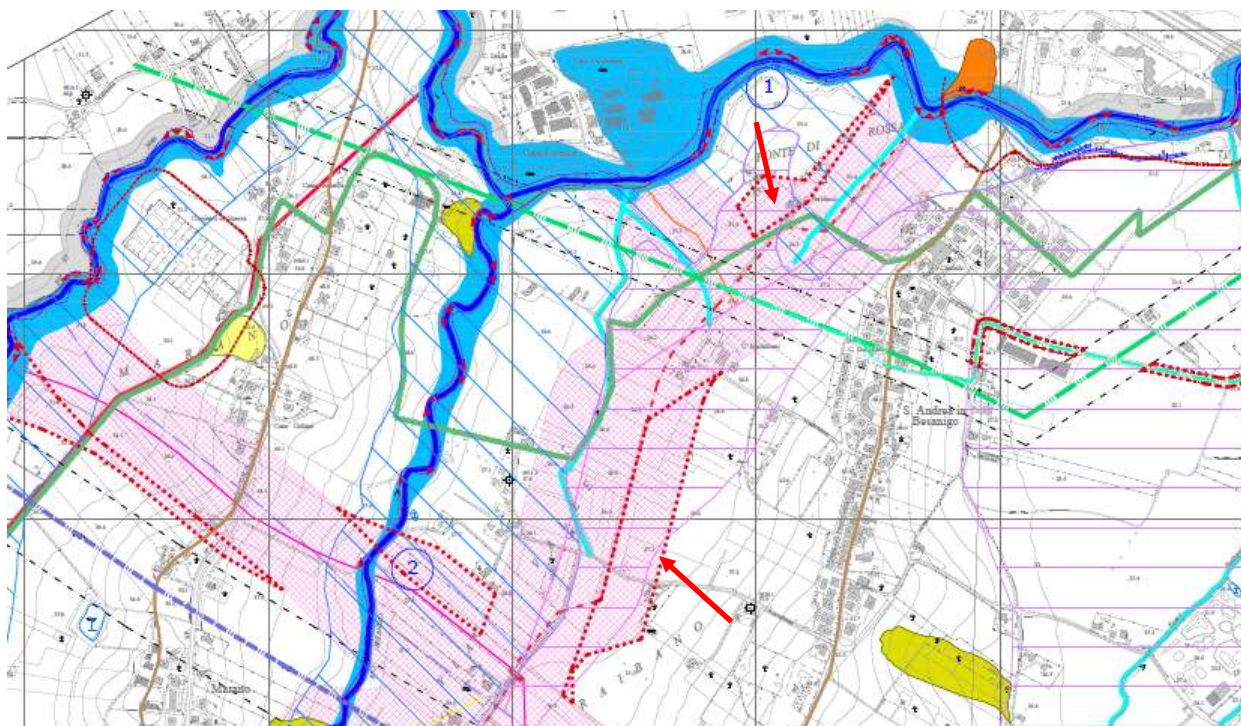


Fig. 1: Stralcio Tav. V 01

- 3) Per prevenire possibili interpretazioni divergenti dallo scopo prefissato, si propone la modifica dell'Art. 63 comma 1.4, primo periodo, con la sostituzione della congiunzione copulativa positiva "e" con quella disgiuntiva "o" inserita tra le parole "stradale" e "degli elettrodotti" in sostituzione di precedente virgola. Ne consegue un miglior chiarimento l'ambito di applicazione della norma adottata, volta a consentire la possibilità di intervento non solo nei casi di sovrapposizione di vincoli ma anche nel caso di singola sussistenza, come del resto lasciava intendere la stesura vigente che forniva l'elencazione delle tipologie di vincolo separate da punteggiatura. Il periodo in parola assumerebbe il seguente letterale tenore: "Per le abitazioni agricole e civili esistenti al momento dell'adozione del presente PRG, ricadenti in fascia di rispetto stradale, **e o** degli elettrodotti, di cui di cui ai successivi artt. 105 e 108 sono ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, S, Ra, Rb, T ed RE conservativa."
- 4) Per colmare una discrepanza testuale commessa nella riformulazione dell'art. 63 comma 1.4, contraria allo scopo prefissato di migliorarne la comprensibilità, a tale comma si propone di aggiungere un ultimo periodo avente il seguente letterale tenore: **"Per le unità edilizie ad uso civile abitazione esistenti alla data di cui sopra, l'intervento di AM contestuale all'intervento DR di cui al periodo precedente, è ammesso solo se ricadenti in fascia di rispetto stradale di cui all'art. 105, con i medesimi limiti di riposizionamento di cui sopra e subordinatamente al ricorrere delle condizioni di al successivo comma 2.2."**
In tale riscrittura, infatti, si aveva erroneamente omissso la trattazione degli interventi di ampliamento per edifici di civile abitazione esistenti ricadenti in fascia di rispetto stradale, già contemplata nella norma vigente. Il testo colma tale lacuna e la coordina con la rivisitazione dimensionale degli ampliamenti conseguente alla cancellazione dell'art. 60-bis, disciplinata al comma 2.2 dello stesso art. 63.
- 5) Per rendere di più facile comprensione l'indicazione riportata all'Art. 70, comma 2.2 ed evitare così la consultazione dei previgenti elaborati di Variante, si propone la riformulazione testuale: **"Relativamente al comparto F1 in località Sant'Andrea in Besanigo, l'edificabilità è consentita esclusivamente nella porzione di zona F1 già edificata e individuata nella Variante generale al PRG approvata con delibera di G.P. n. 154 del 29/07/2003 come zona G a destinazione "ar" ricadente all'interno del territorio urbanizzato T.U.⁵⁷".**
Tale modifica non determina alcuna modifica sulla disciplina e deriva dalla constatazione che la porzione di zona F1 ove è ammessa l'edificazione, rappresentato il confine della previgente zona G(ar) della Variante generale approvata il 27/07/2003, coincide con l'attuale perimetro del T.U. come riportato nello stralcio di fig. 2. Si rammenta che tale formulazione presuppone comunque la correzione dell'incongruenza tra le tavole alla scala 1:2000 e al 1:5.000 di cui si rappresenta al successivo punto 8).

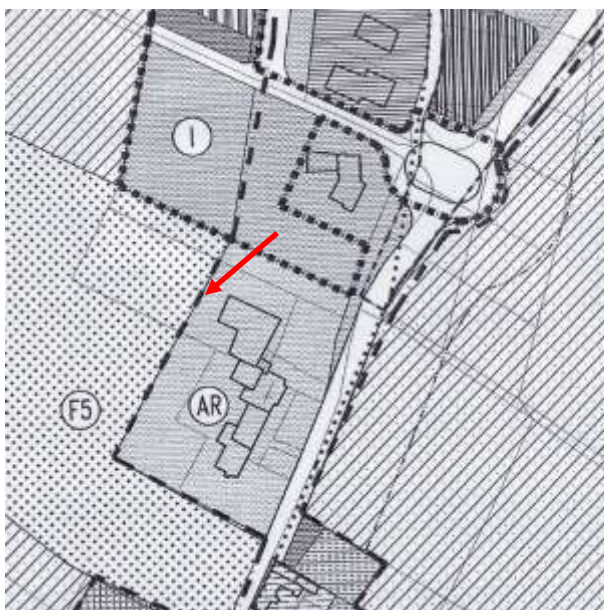


Fig. 2: Stralcio Tav. PZ 2 Approvato con GP 154/2003 (1:2000)



Fig. 3: Stralcio Tav. PZ 2 Variante (1:5000)

- 6) All'art. 54 comma 6.1 si propone l'aggiornamento del riferimento all'art. 88 delle NdA, che con l'adozione della Variante è stato rinominato, sostituendo le parole "Zone di tutela dei corsi d'acqua" con le parole **"Aree esondabili"**.
- 7) Con delibera di giunta comunale n. 12 del 28/02/2022 il Comune di Coriano ha presentato la propria candidatura per la realizzazione del nuovo Polo dell'Infanzia in Coriano capoluogo, da finanziare nell'ambito del PNNR. Tale intervento ricade per lo strumento urbanistico all'interno della scheda progettuale n. 28 (già PZ1-S.31) denominata Sottozona omogenea G1 per attrezzature civiche e scolastiche. Al fine di garantire una più ampia possibilità di attuazione del nuovo intervento, dando la possibilità di riqualificare l'intera area si ritiene opportuno modificare il comma 4.2 della scheda sopra richiamata rimuovendo l'ipotesi di calmierare gli usi scolastici. Si chiede quindi di emendare il testo come segue: "Nel caso d'intervento congiunto è ammessa anche l'omogeneizzazione dei due ambiti in una unica sottozona estesa all'intera area pubblica, fermo restando che ~~la porzione~~ **l'estensione dell'area** riservata ad usi scolastici ~~non potrà subire incrementi né, tanto meno, essere estesa all'intero ambito di zona è subordinata al previo espletamento di idonee verifiche acustiche di cui alla presente scheda.~~".
Si prevede altresì una modifica della relazione illustrativa al solo scopo di raccordo logico-dispositivo con la suddetta correzione.
- 8) Tenuto conto delle finalità della Variante, per come esplicitate nella relazione illustrativa, con particolare riguardo al tema delle incongruenze emerse a seguito della rielaborazione degli elaborati del PRG, si rappresenta che sono emerse ulteriori incongruenze tra le tavole PSZ scala 1:5000 e le tavole PZ scala 1:2000 in merito alla diversa rappresentazione del perimetro del territorio urbanizzato (TU). Le incongruità interessano principalmente ambiti con destinazione agricola (zone E1-E2), compreso quelle interessate dalla simbologia che rinvia alla specifica disciplina dell'art. 60-bis delle NdA del PRG (Edifici residenziali in contesto rurale). Considerato nel TU che possono essere inclusi solo gli ambiti residenziali, produttivi o aree caratterizzate dalla presenza di attrezzature e servizi, impianti tecnologici, viabilità urbana, viabilità extraurbana principale, si ritiene necessario eliminare gli evidenti errori materiali come proposto negli stralci che seguono.

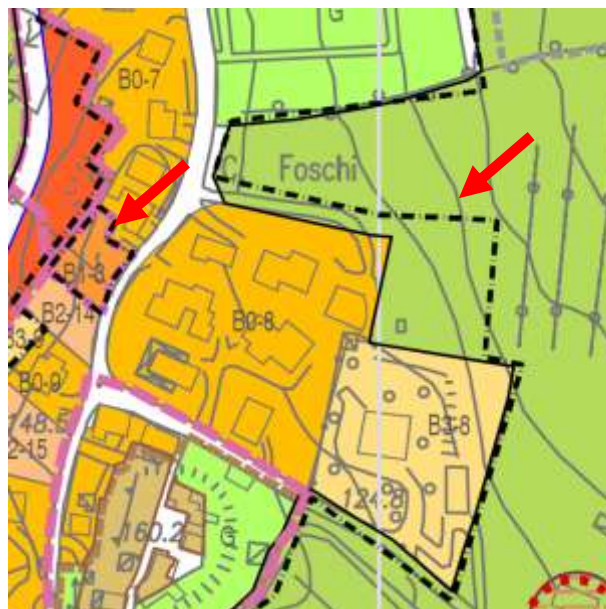
8.1) **Correzione incongruenza T.U. tra la Tav. PZ 6 (1:2000) e la Tav PSZ 1 (1:5000) zona Via Primo Maggio Cerasolo.**

Si propone la correzione della tavola PSZ1 – Nord ovest (1:5000) in due punti:

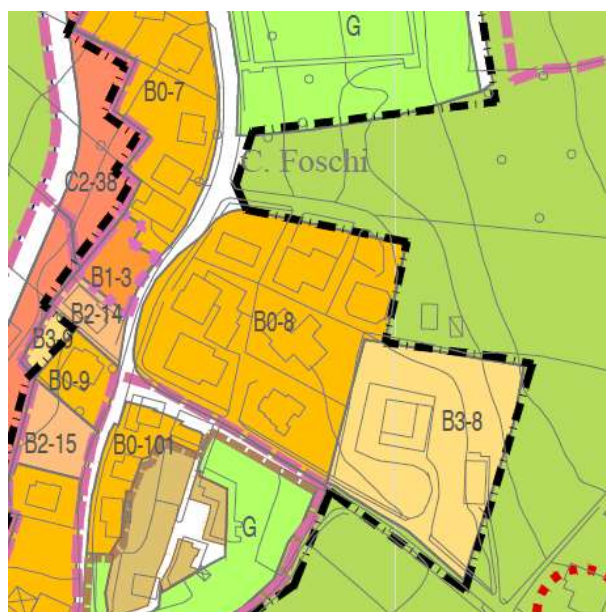
- con la ridefinizione del perimetro del territorio urbanizzato che interessa il territorio agricolo Zona E1 al fine di farlo aderire agli azzonamenti B0-8 e B3-8, come del resto correttamente rappresentato nella tav. PZ6 – Cerasolo (1:2000);
- con la rimozione del sotto-ambito B1-3, in quanto mera ripetizione del più vasto perimetro del TU esteso all'intera località di Cerasolo, uniformandolo a quanto cartografato nella tavola PZ6 – Cerasolo (scala 1:2000).



Stralcio Tav. PZ 6 – Cerasolo (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 1 – Nord ovest (1:5000)



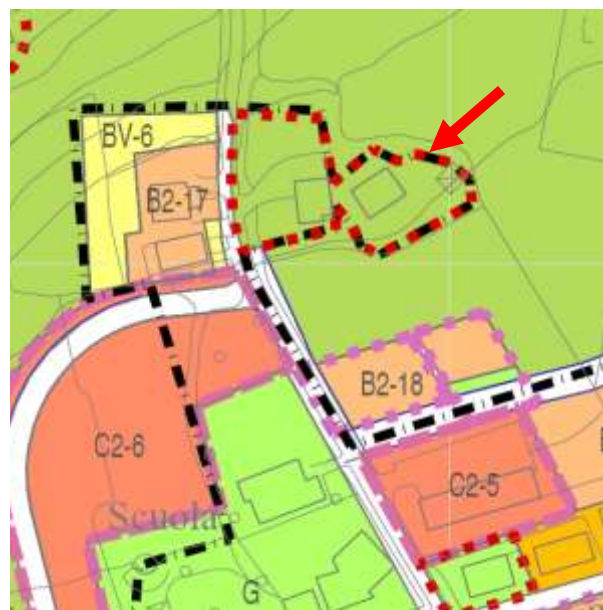
Stralcio Tav. PSZ 1 – Nord ovest (1:5000) modificata

8.2) Correzione incongruenza T.U. tra la Tav. PZ 6 (1:2000) e la Tav PSZ 1 (1:5000) zona Via Ausella Cerasolo.

Si propone la correzione della tavola PSZ1 – Nord ovest (1:5000) con la rimozione della porzione di perimetro del territorio urbanizzato che interessa il territorio agricolo Zona E1, come correttamente cartografato nella tavola PZ6 – Cerasolo (scala 1:2000).



Stralcio Tav. PZ 6 – Cerasolo (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 1 – Nord ovest (1:5000)



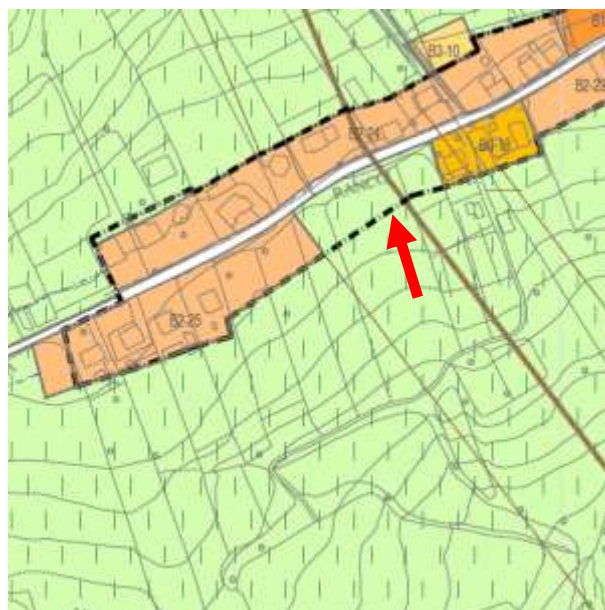
Stralcio Tav. PSZ 1 – Nord ovest (1:5000) modificata

8.3) **Correzione incongruenza TU tra la Tav. PZ 5 (1:2000) e la Tav PSZ 3 (1:5000) zona Via Europa Mulazzano.**

Si propone la correzione della tavola PSZ 3 – Sud ovest (1:5000) con la rimozione del perimetro del territorio urbanizzato che interessa il territorio agricolo Zona E2, come correttamente cartografato nella tavola PZ5 – Mulazzano (scala 1:2000).



Stralcio Tav. PZ 5 – Mulazzano (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 3 – Sud ovest (1:5000)



Stralcio Tav. PSZ 3 – Sud ovest (1:5000) modificata

8.4) Correzione incongruenza nel T.U. tra la Tav. PZ1 (1:2000) e la Tav PSZ2 (1:5000) in via Pedrolara a Coriano

In tale ambito si ritiene necessario proporre le seguenti correzioni:

- alla tavola PSZ 2 – Nord est (1:5000), la rimozione del perimetro del territorio urbanizzato che interessa il sedime stradale frapposto al territorio agricolo e il sottoambito C1-3, in quanto trattasi di area destinata ad ospitare nuovi insediamenti residenziali ancora da urbanizzare; allo stesso modo si propone la correzione del perimetro del TU al fine di farlo aderire agli azzonamenti B2-49 e B0-41;
- alla tavola PZ 1 – Coriano (1:2000), l'inclusione nel perimetro del territorio urbanizzato delle zone G2 (parcheggi pubblici) e G3 (verde pubblico attrezzato), in quanto aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale e completamente urbanizzate, come correttamente cartografato nella tavola PSZ 2 – Nord est (1:5000);



Stralcio Tav. PZ 1 – Coriano (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 2 – Nord est (1:5000)



Stralcio Tav. PZ 1 – Coriano (1:2000) modificata



Stralcio Tav. PSZ 2 – Nord est (1:5000) modificata

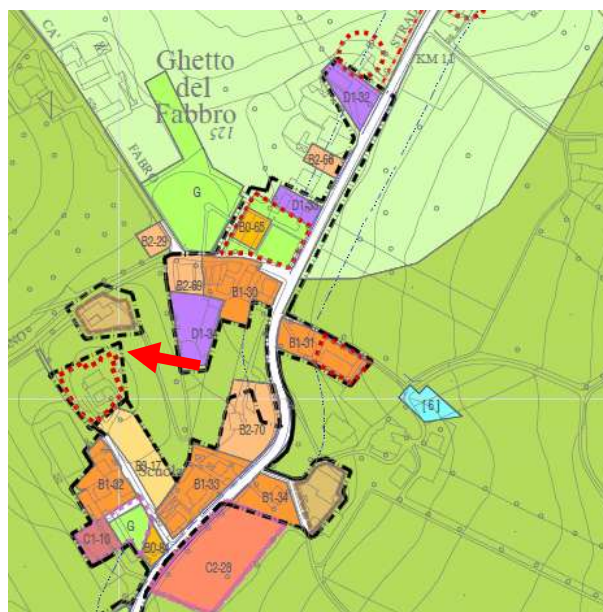
8.5) Correzione dell'incongruenza del perimetro di TU tra la Tav. PZ 4 (1:2000) e la Tav. PSZ 4 (1:5000) in via Flaminia Conca a Passano

In tale ambito si ritiene necessario proporre le seguenti correzioni:

- alla tav. PSZ 4 – Sud est (1:5000) si propone la lieve traslazione del perimetro del TU in corrispondenza della via Flaminia Conca (Strada Provinciale n. 31) al fine di farlo meglio aderire all'intera carreggiata e non solo ad una parte della corsia di marcia;
- alla medesima tavola PSZ 4, la rimozione del perimetro del territorio urbanizzato che interessa il territorio agricolo (Zona E1) da ritenere un refuso riconducibile alla primigenia classificazione in zona B4 (oggetto di riserva provinciale) non corretta in sede di classificazione ex art. 60-bis delle NdA del PRG (Edifici residenziali in contesto rurale); tale modifica è correlata a quanto segnalato nelle osservazioni n. 2 e 3 del registro particolare (rif. prott. gen. n. 2765 e 2766 del 07/02/2022) ed alla relativa controdeduzione;
- alla tavola PZ 4 – Passano (1:2000), la rimozione del perimetro del territorio urbanizzato che interessa il territorio agricolo (Zona E1) per le stesse motivazioni illustrate al punto precedente;



Stralcio Tav. PZ 4 – Passano (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 4 – Sud est (1:5000)



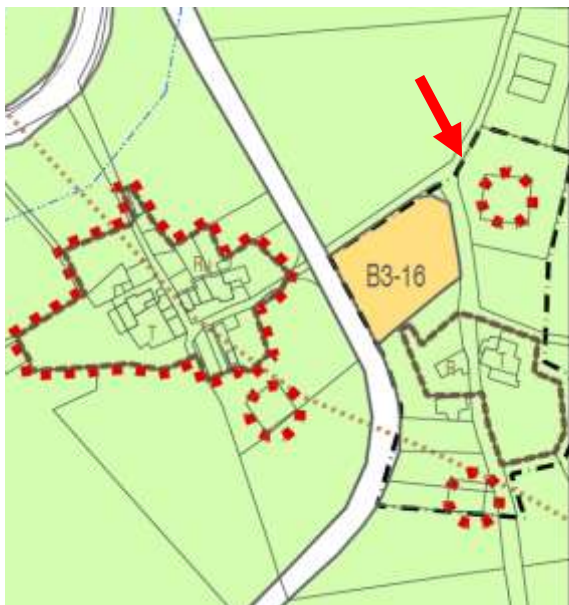
Stralcio Tav. PZ 4 – Passano (1:2000) modificata



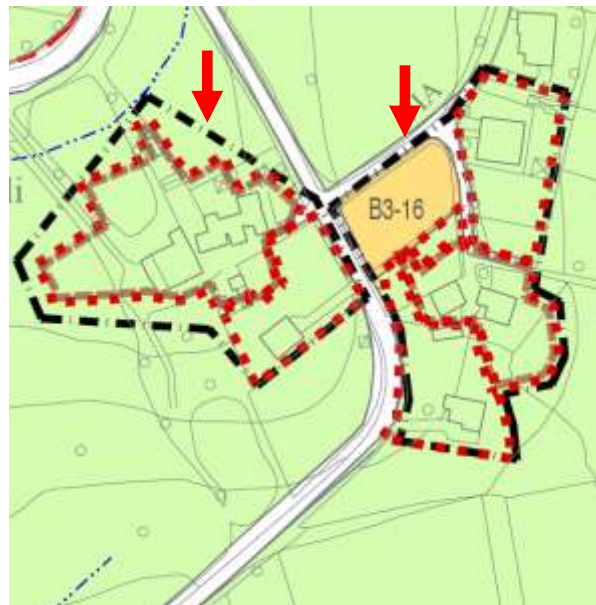
Stralcio Tav. PSZ 4 – Sud est (1:5000) modificata

8.6) Correzione dell'incongruenza nel perimetro del TU tra la Tav. PZ 4 (1:2000) e la Tav. PSZ 4 (1:5000) in via Scaricalasino a Coriano

Si propone la correzione delle tavole PSZ 4 – Sud est (1:5000) e PZ 4 – Passano (1:2000) finalizzata alla rimozione del perimetro del territorio urbanizzato che, impropriamente, interessa il territorio agricolo (Zona E2), con ciò mantenendo l'individuazione del TU per il solo sotto-ambito B3-16.



Stralcio Tav. PZ 4 – Passano (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 4 – Sud est (1:5000)



Stralcio Tav. PZ 4 – Passano (1:2000) modificata



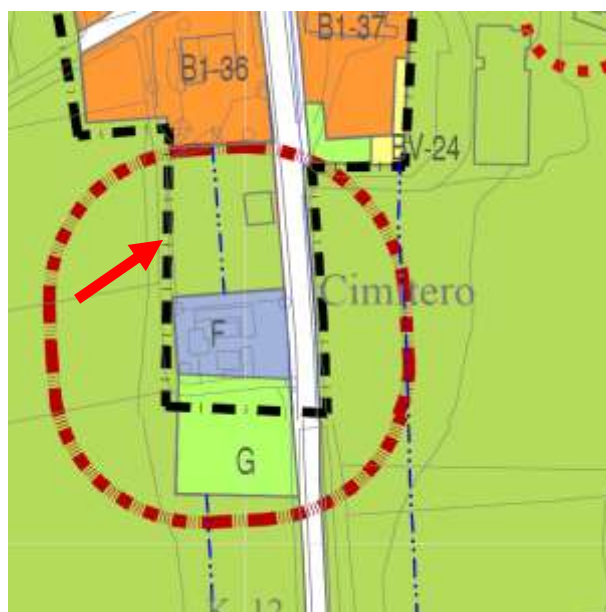
Stralcio Tav. PSZ 4 – Sud est (1:5000) modificata

8.7) Correzione dell'incongruenza nel perimetro del TU tra la Tav. PZ 4 (1:2000) e la Tav. PSZ 4 (1:5000) in prossimità del Cimitero di Passano

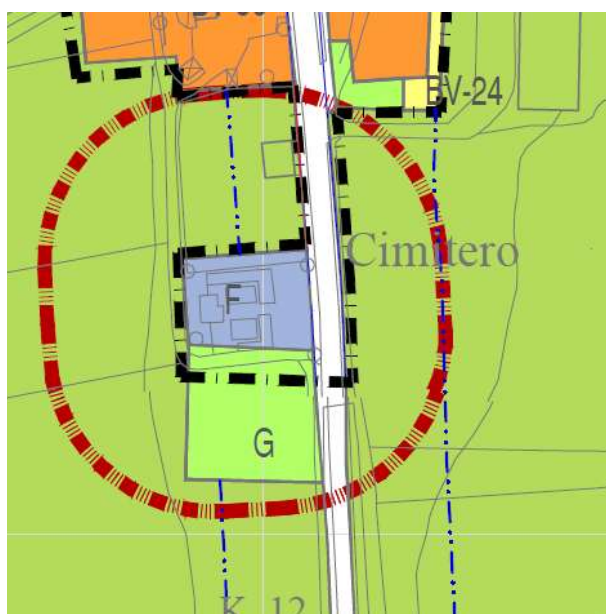
Si propone la correzione della tavola PSZ 4 – Sud est (1:5000) finalizzata alla rimozione del perimetro del territorio urbanizzato che interessa la porzione del territorio agricolo (Zona E1) ricompresa tra l'abitato ed il sito cimiteriale. La correzione è tesa ad uniformare la suddetta Tav. PSZ 4 alla Tav. PZ4 – Passano (scala 1:2000).



Stralcio Tav. PZ 4 – Passano (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 4 – Sud est (1:5000)



Stralcio Tav. PSZ 4 – Sud est (1:5000) modificata

8.8) Correzione dell'incongruenza nel perimetro del TU tra la Tav. PZ 2 (1:2000) e la Tav. PSZ 2 (1:5000) in via della Repubblica a Sant'Andrea in Besanigo

In tale ambito si ritiene necessario proporre le seguenti correzioni:

- alla tavola PSZ 2 – Nord est (1:5000), l'omogeneizzazione del perimetro del TU a quello raffigurato nella tavola PZ 2 – Sant'Andrea in Besanigo (1:2000) dell'ambito che interessa le zone F1 (Attrezzature per presidi sanitari) e G1(ar) (sottozone per attrezzature di interesse collettivo) ritenendo corretta l'individuazione all'interno del TU riportata in quest'ultima;
- alla tavola PSZ 2 – Nord est (1:5000) ed alla tavola PZ 2 – Sant'Andrea in Besanigo, l'eliminazione dell'evidente errore materiale che interessa i sottoambiti B0-96 e B1-53, i quali risultano inopinatamente parte entro il TU e parte fuori. Per tali ambiti si propone la completa inclusione all'interno TU in quanto trattasi di zone residenziali di completamento adiacenti al territorio interamente urbanizzato ed edificato.



Stralcio Tav. PZ 2 – Sant'Andrea in Besanigo (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 2 – Nord est (1:5000)



Stralcio Tav. PZ 2 – Sant'Andrea in Besanigo (1:2000) modificata



Stralcio Tav. PSZ 2 – Nord est (1:5000) modificata

8.9) Correzione dell'incongruenza nel perimetro del TU tra la Tav. PZ 10 (1:2000) e la Tav. PSZ 2 (1:5000) in via Saponi e via Chiesa a Pian della Pieve

Si propone la correzione delle tavole PSZ 2 – Nord est (1:5000) e PZ 10 – Pian della Pieve (1:2000) con la rimozione del perimetro del territorio urbanizzato che interessa il territorio agricolo (Zona E2) nelle porzioni sotto evidenziate.

Altresì pare opportuna la correzione della sola PSZ 2 – Nord est (1:5000) con l'inclusione nel T.U. del sottoambito B2-44 uniformandone la perimetrazione a quanto rappresentato in Tav. PZ 10 – Pian della Pieve (1:2000). Trattasi infatti di zona residenziale di completamento adiacente all'edificato di Pian della Pieve.



Stralcio Tav. PZ 10 – Pian della Pieve (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 2 – Nord est (1:5000)



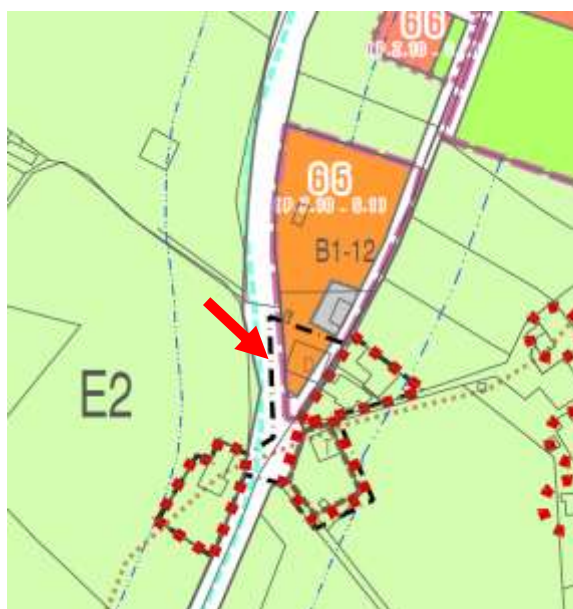
Stralcio Tav. PZ 10 – Pian della Pieve (1:2000) modificata



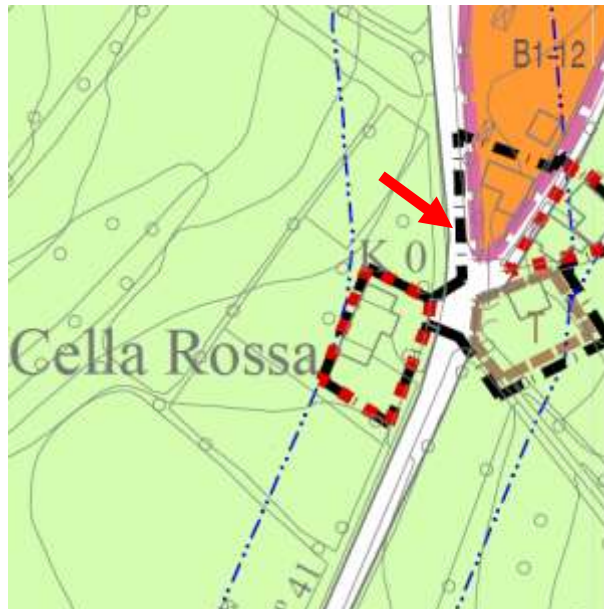
Stralcio Tav. PSZ 2 – Nord est (1:5000) modificata

8.10)Correzione del perimetro del TU nella Tav. PZ 10 (1:2000) e nella Tav. PSZ 3 (1:5000) in via Montescudo e via Chiesa a Pian della Pieve

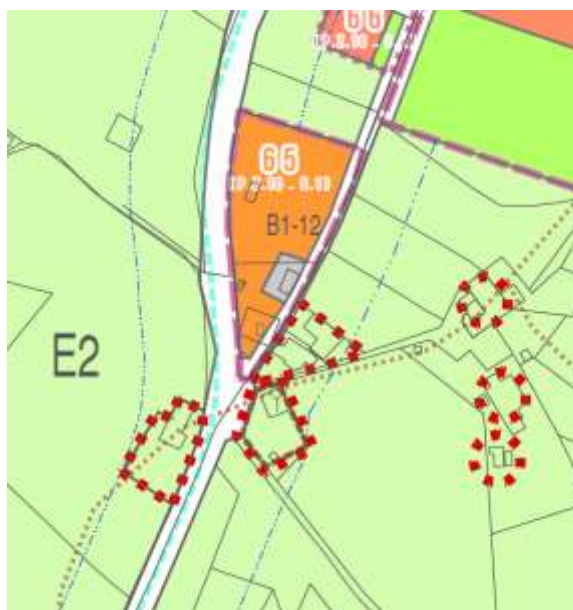
Si propone la correzione delle tavole PSZ 2 – Nord est (1:5000) e PZ 10 – Pian della Pieve (1:2000) con la rimozione del perimetro del territorio urbanizzato che interessa il territorio agricolo (Zona E2) e una modesta parte della scheda progettuale n. 65, non riconoscendo i requisiti minimi di densità edilizia e di urbanizzazione per poterlo mantenere. D'altra parte quest'ultimo ambito riguarda un piano particolareggiato non attuato, confinate unicamente con territorio agricolo, che non ricade in nessuna delle casistiche di cui all'art. 32, comma 2, della L.R. 24/2017.



Stralcio Tav. PZ 10 – Pian della Pieve (1:2000)



Stralcio Tav. PSZ 3 – Sud Ovest (1:5000)



Stralcio Tav. PZ 10 – Pian della Pieve (1:2000) modificata



Stralcio Tav. PSZ 3 – Sud Ovest (1:5000) modificata

Ufficio Urbanistica
Geom. Massimo Ghinelli
(documento firmato digitalmente)