



# Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini  
Servizio Urbanistica – Edilizia Privata

## VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA AL PIANO REGOLATORE GENERALE DENOMINATA "VARIANTE SPECIFICA 2016",

### ART. 15 DELLA L.R. N. 47/1978 E S.M.I..

(adottata con atto C.C. n. 41 del 30.06.2016)

#### Elenco Osservazioni – Parere tecnico

Il "parere tecnico" che viene rilasciato riferisce alle osservazioni presentate. Le osservazioni sono esclusivamente quelle che fanno riferimento alla adozione della variante specifica avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 41 in data 30 giugno 2016; conseguentemente il parere è rilasciato solo su tali osservazioni. Non viene espresso alcun "parere tecnico" su affermazioni dogmatiche, opinioni di natura politica, norme procedurali dei lavori del Consiglio Comunale o su richieste, considerazioni e valutazioni non pertinenti all'oggetto della Variante urbanistica o che non investono normative di tipo tecnico urbanistico o edilizio.

Il riferimento numerico delle modifiche è quello indicato nell'allegato "A" alla delibera C.C. n. 41 del 30 giugno 2016 "Norme di attuazione e relazione illustrativa".

Sono pervenute le seguenti osservazioni:

#### **NEI TERMINI dal 04 settembre al 03 ottobre 2016**

<i>Numero progressivo</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Osservante</i>
1	20.09.2016	9640	QUADRELLI ANNA MARIA
2	20.09.2016	9641	GARATTONI MARIO

#### **FUORI TERMINE dal 04 ottobre 2016**

<i>Numero progressivo</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Osservante</i>
3	04.10.2016	10296	FAYAZ TORSHIZI HOSSEIN

Si provvede a esprimere un parere di fattibilità delle osservazioni presentate:

N	Data e prot.	OSSERVANTE	Oggetto della richiesta	Fattibilità tecnica Parere C.Q.	Decisione Consiglio comunale
1	20.09.2016 prot. n. 9640	QUADRELLI ANNA MARIA	Con l'osservazione presentata si chiede la modifica del lotto di proprietà, posto su via Panoramica, da zona agricola E2a a lotto edificabile.	Si rileva che l'osservazione non è pertinente in quanto non riguarda l'oggetto della variante adottata, ma trattasi di richiesta di una nuova area edificabile peraltro posta al di fuori della perimetrazione dell'assetto insediativo previsto dal PTCP. Per tali motivi si ritiene <b><u>NON accoglibile</u></b> .	<b>Non accoglibile</b>  <b>favorevoli n. 7</b> (Battazza, Giannei E., Dradi, Morganti, Bernabei, Gobbi, Ghigi F.) <b>astenuti n. 5</b> (Cesarotti, Gennari, Staccoli, Ghigi M., Arduini)
2	20.09.2016 prot. n. 9641	GARATTONI MARIO	L'osservazione si riferisce a tre modifiche previste nella variante adottata e, specificatamente alle seguenti proposte: 1. modifica n. 1 "Riperimetrazione della zona B1 via XXV Luglio"; 2. modifica n. 10 "Zona B2 di via Serrata"; 3. modifica n. 11 "Modifica C1 (m21) via Roma angolo via XXV Luglio", ognuna delle quali è suddivisa in diversi punti.	Per quanto concerne la modifica di cui al <b>punto 1</b> si rileva che l'osservante non pone alcuna considerazione sulla modifica urbanistica proposta; anzi utilizza l'"osservazione" per esporre i propri dubbi, ipotesi, supposizioni, convinzioni e altro, sul procedimento attinente l'approvazione del PRU Ghigi. Come indicato nella premessa del presente atto non è dovuto alcun riscontro in questa sede e, quindi, non si esprime nessun parere tecnico, rispetto a richieste non pertinenti l'oggetto del presente procedimento. Pur non ritenuto necessario, si rimarca che, come già riferito negli atti adottati, tale modifica consentirà al Comune di acquisire bonariamente un'area avente destinazione di verde pubblico (zona G1) prevista dal PRG fin dal 1985 e individuata dal percorso di urbanistica partecipata quale percorso pubblico che collega il Fiume alla Collina (Cerniera Verde). Per quanto esposto, non rilevando una specifica proposta/osservazione sulla modifica adottata, si ritiene l'osservazione non pertinente e quindi <b><u>NON accoglibile</u></b> .  Per quanto concerne la modifica di cui al <b>punto 2</b> si rileva che l'osservante prospetta una	<b>Parzialmente accoglibile</b>  <b>favorevoli n. 7</b> (Battazza, Giannei E., Dradi, Morganti, Bernabei, Gobbi, Ghigi F.) <b>astenuti n. 5</b> (Cesarotti, Gennari, Staccoli, Ghigi M., Arduini)

propria idea di capacità edificatoria e una serie di considerazioni dell'area così come modificata. E' necessario ricordare che la capacità edificatoria di un'area è quella massima realizzabile, sia che si sviluppi su un unico livello sia che si sviluppi su più livelli; qualsiasi edificazione deve avvenire sempre nel rispetto delle norme urbanistico-edilizie. I progetti, quando e se verranno presentati, dovranno soddisfare quanto prescritto dalle norme vigenti.

Le motivazioni tese al "ritiro della proposta" nonché le presunte violazioni alle norme esposte non sono pertinenti.

In ogni caso, si rileva che parte delle aree ricadono nel campo di applicazione dell'art. 5.1 "Sistema forestale boschivo" del PTCP, pertanto, per tale ragione si propone di accogliere questa parte dell'osservazione allineandosi con le osservazioni formulate dalla Provincia di Rimini, così come contro dedotte da questo ufficio, proponendo il ripristino della previsione previgente inerente la modifica n. 10.

Per quanto concerne la modifica di cui al **punto 3** si rileva che anche in questo caso l'osservante utilizza l'"osservazione" per elencare una serie di elementi, considerazioni e valutazioni non attinenti alla modifica in oggetto. Come indicato nella premessa del presente atto non è dovuto alcun riscontro in questa sede e, quindi, non si esprime nessun parere tecnico, rispetto a richieste non pertinenti l'oggetto del presente procedimento.

Inoltre l'osservante prospetta una propria idea di capacità edificatoria e una serie di considerazioni dell'area così come modificata. E' necessario ricordare che la capacità edificatoria di un'area è quella

				<p>massima realizzabile, sia che si sviluppi su un unico livello sia che si sviluppi su più livelli; qualsiasi edificazione deve avvenire sempre nel rispetto delle norme urbanistico-edilizie. I progetti, quando e se verranno presentati, dovranno soddisfare quanto prescritto dalle norme vigenti.</p> <p>Per quanto esposto, non rilevando una specifica proposta/osservazione sulla modifica adottata, si ritiene l'osservazione <u>NON accoglibile</u>.</p> <p>Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene l'osservazione, nella sua interezza, <b><u>parzialmente accoglibile</u></b>, nel senso di proporre il ripristino della previsione previgente inerente la modifica n. 10.</p>	
3	04.10.2016 prot. n. 10296	FAYAZ TORSHIZI HOSSEIN	<p>L'osservazione si riferisce a due modifiche previste nella variante adottata e, specificatamente alle seguenti proposte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. modifica n. 10 "Zona B2 di via Serrata"</li> <li>2. modifica n. 11 "Modifica C1 (m21) via Roma angolo via XXV Luglio"</li> </ol> <p>ognuna delle quali è suddivisa in diversi punti.</p>	<p>Si premette che sia il testo sia il contenuto dell'osservazione sulle due modifiche n. 10 e n. 11 sono le stesse dell'osservazione n. 2 (prot. n. 9641/2016) appena esaminata.</p> <p>Pertanto si rimanda al parere tecnico già espresso, ritenendo l'osservazione, nella sua interezza, <b><u>parzialmente accoglibile</u></b>, nel senso di proporre il ripristino della previsione previgente inerente la modifica n. 10.</p>	<p><b>Parzialmente accoglibile</b></p> <p><b>favorevoli n. 7</b> (Battazza, Giannei E., Dradi, Morganti, Bernabei, Gobbi, Ghigi F.)</p> <p><b>astenuti n. 5</b> (Cesarotti, Gennari, Staccoli, Ghigi M., Arduini)</p>