



Comune di Rimini

Settore Urbanistica – Ufficio di Piano
Ing. Dal Piaz Chiara

U.O. Pianificazione Generale
Arch. Turchi Lorenzo

Via Rosaspina,21- 47900 Rimini
tel. 0541 704804 - fax 0541 704810
chiara.dalpiazz@comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

OGGETTO: variante specifica al RUE ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 finalizzata a favorire il trasferimento di proprietà dell'area di proprietà privata a fronte dell'acquisizione di una porzione di area equivalente di proprietà pubblica di cui all'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000, Delibera di G.C. n. 177 del 19/06/2018, e indirizzo per la permuta delle aree – **Relazione tecnica di variante**

1. Proposta di accordo ex art.18 L.R. 20/2000

1.1 Area oggetto d'intervento

La Società Borgheria Uno s.r.l. è proprietaria di un'area sita in Rimini, in via Fada, catastalmente identificata al foglio 88 mappale 2947, di superficie catastale pari a mq 4.146 circa, classificata dagli strumenti urbanistici come "*Ambito urbano consolidato*", secondo la definizione contenuta all'art. 5.2 del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di C.C. n. 15 del 15.3.20116, ovvero, più precisamente, come sub-ambito "*Auc.2-Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente*" con la specifica individuazione di "*Lotti già destinati nel PRG pre-vigente ad attrezzature e spazi collettivi*", secondo l'articolazione contenuta nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con delibera di C.C. n. 16 del 15.3.2016, che ne detta la relativa disciplina al successivo art. 53.

L'area confina su via Lagomaggio con un'area di proprietà comunale, catastalmente identificata al foglio 88 mappale 1404, di superficie pari a circa 4.514 mq, classificata dal PSC come "*Ambito urbano consolidato*" ed individuata nel RUE come "*I - attrezzature per l'istruzione*", regolata dall'art.35 delle norme.

L'area pubblica è pervenuta dalla Provincia di Rimini con atto rep. n. 119.523 del 20/07/2000. Sull'area è stato realizzato da soggetti privati, a metà degli anni '60, un fabbricato (foglio 88 part.2433) ad uso autorimesse e ripostiglio, pertinenze delle unità residenziali adiacenti ed oggetto di concessioni in sanatoria n.18445 del 27/02/2007, n.19756 del 16/05/2007, n.21048 del 29/10/2007. Tale fabbricato, unitamente ad una porzione residuale di area pubblica circostante, rimane escluso dal perimetro dell'accordo ma viene ripianificato nell'ambito della presente variante urbanistica.

1.2 Descrizione della proposta

In data 19/07/17 la Società Borgheria Uno s.r.l. ha presentato istanza di permesso di costruire convenzionato sulla propria area – acquisita agli atti con prot. 182570/17, prot. 182571/17 e prot. 182576/17 (pratica n°2017-462-1984) - ai sensi dell'art.53 del Regolamento Urbanistico Edilizio, per la realizzazione di due fabbricati residenziali. Per la determinazione di tale istanza, con nota prot. 207437 del 21/08/2017, il Comune di Rimini ha indetto una conferenza di servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona (art. 14-

bis della L.241/90), nel corso della quale è stato espresso parere negativo alla proposta progettuale da parte della Direzione Lavori Pubblici e Qualità Urbana in quanto: *“l’area in oggetto, di proprietà privata, nel corso degli ultimi anni, nei quali si è sviluppato in modo significativo il trasporto pubblico a lunga percorrenza, ha assunto una valenza strategica e di pubblico interesse, in quanto naturale estensione dell’attuale area di fermata per i bus turistici (attualmente promiscui con il parcheggio del Centro Studi e le fermate del T.P.L.). Per questo motivo si ritiene che si possa proporre al soggetto privato di modificare la propria proposta per realizzare l’intervento in un’area limitrofa di proprietà Comunale di analoghe dimensioni, a seguito di una permuta delle aree ed eventualmente un adeguamento degli strumenti urbanistici”*.

Per rispettare le richieste emerse in sede di Conferenza di Servizi nel parere sopra citato, la Società ha successivamente presentato una richiesta di accordo, acquisita agli atti con prot. 72007 del 13/03/2018, con il quale poter realizzare la permuta dell’area privata con una porzione equivalente di quella pubblica limitrofa, mantenendo in capo alla Società la stessa capacità edificatoria che già aveva nel lotto di sua proprietà.

In seguito a vari incontri tra le parti e a successive modifiche dello studio di fattibilità allegato alla richiesta di accordo, con deliberazione di Giunta Comunale n°177 del 19/06/2018 è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 tra il Comune di Rimini e la società Borgheria Uno s.r.l., finalizzato alla permuta dell’area privata con una porzione equivalente dell’area pubblica adiacente, per poter da un lato consentire al privato di realizzare il progetto residenziale con la medesima capacità edificatoria e i medesimi obblighi che già il privato aveva sull’area di sua proprietà, dall’altro di ampliare il parcheggio pubblico esistente.

La proposta è da considerarsi di rilevante interesse pubblico in quanto l’Amministrazione comunale ha la possibilità di entrare in possesso di un’area strategica per lo sviluppo del trasporto pubblico, rappresentando la naturale estensione dell’attuale area di fermata per i bus turistici, attualmente promiscui con il parcheggio del Centro Studi e le fermate del T.P.L., comportando il potenziamento qualitativo e quantitativo della città pubblica attraverso l’ampliamento del sistema dei servizi e delle dotazioni a parcheggio pubblico.

L’intervento appare inoltre rispondente agli obiettivi del PSC per il miglioramento della mobilità; in particolare, la norma di PSC all’art. 6.9 comma 1 individua, tra i principali interventi per il completamento del sistema infrastrutturale primario per la mobilità, *“la realizzazione di parcheggi attrezzati di attestamento e di interscambio”* e al comma 2 individua gli interventi necessari per il miglioramento del sistema della mobilità, prevedendo tra questi *“il completamento del sistema dei parcheggi urbani di attestamento intorno al centro storico e presso i nodi del trasporto pubblico”*.

La permuta delle aree consente lo spostamento dell’espansione residenziale sull’area in prossimità di via Deledda, tale da consentire una continuità fisica con l’edificato esistente a cui si relaziona anche per la tipologia insediativa e per caratteristiche dimensionali e prospiciente all’asse commerciale di via Lagomaggio. La soluzione proposta nell’accordo al tempo stesso garantisce un miglior sviluppo delle aree da destinare alla città pubblica unendo l’area in permuta alle aree di supersandart che perverranno alla PA in attuazione del Permesso di costruire convenzionato.

2. Descrizione dei contenuti della variante urbanistica

Il presente provvedimento di variante è ammissibile in applicazione della nuova legge regionale n.24/2017, che stabilisce agli artt. 3 e 4 che nei tre anni successivi all’entrata in vigore della stessa potrà essere attuato quanto previsto dal comma 4, e in particolare

varianti specifiche ai piani vigenti per le quali, per effetto dell'art. 79 comma 1 lettera c), restano validi i riferimenti normativi della L.R. 20/2000.

Il PSC vigente, in attuazione dell'art.29 comma 2 della L.R.20/2000, prevede che la disciplina generale relativa alle trasformazioni negli ambiti consolidati sia competenza del RUE.

Il PSC, all'art. 5.2 comma 7 delle norme, detta la seguente direttiva al RUE: *“Per le aree già destinate dal PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, ma non ancora attuate, il RUE individua e disciplina le modalità attuative, prevedendo anche quote di edificazione privata che comunque non potranno occupare più del 50% dell'areale. Potranno comunque essere assegnati DE per interventi tramite POC”*; in applicazione di tale direttiva, il RUE vigente ha individuato coerentemente l'area privata, censita al catasto terreni al foglio 88 particella 2947, nel subambito Auc.2 in qualità di *“area già destinata nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi”*, per la quale l'art. 53 delle norme di RUE individua specifici limiti attuativi. L'area confinante, invece, in quanto di proprietà dell'Amministrazione Comunale è stata classificata come *“Area per attrezzature e spazi collettivi per servizi scolastici”*.

Sotto un profilo urbanistico le aree oggetto di accordo risultano avere le medesime caratteristiche, in quanto il PRG previgente classificava entrambe le aree in zona G *“aree per i servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale”* e pur con caratteristiche previsionali diverse (l'area in proprietà privata è classificata *“G4.1-aree per parcheggi pubblici non attrezzati”*, l'area di proprietà pubblica *“G2.2-aree per attrezzature di interesse comune”*) entrambe le aree non risultano attuate e quella pubblica non risulta inserita negli atti di programmazione istituzionale (Piano triennale dei LL.PP.).

Poiché anche l'area pubblica deriva da una previsione di standard inattuato di PRG, risulta coerente sotto il profilo urbanistico, in conformità con l'area adiacente di proprietà privata, il suo inserimento nel sub ambito Auc.2 con la specifica di *“area già destinata nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi”*, disciplinata dall'art. 53 delle norme di RUE.

Attraverso l'attribuzione del medesimo sub ambito alle aree oggetto di permuta, la variante al RUE assegna le medesime condizioni urbanistiche, quindi le medesime potenzialità edificatorie alle aree, assicurandone l'equivalenza di valore.

Nello specifico, la variante in oggetto prevede l'identificazione cartografica, con perimetro di accordo di pianificazione, dell'area *“via Fada”*, all'interno del quale individua con le lettere A e B le aree rispettivamente di proprietà pubblica e privata; alle aree sono attribuite le medesime modalità attuative e la medesima capacità edificatoria già previste dalla norma per le aree destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi inattuati, all'area pubblica è consentita inoltre la realizzazione di un parcheggio, anche in soluzione pluriplano, più funzioni complementari.

Più nel dettaglio la norma specifica prevede:

2bis. Area via Fada

Nella tavola 1.8 di RUE è individuata con specifica grafia un'area oggetto di accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, i cui comparti sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- *nel comparto A, in caso d'intervento pubblico, è ammissibile attrezzare l'area come parcheggio anche in soluzione pluriplano (tipo d'uso b6, c3) secondo i seguenti parametri:*
 - *H max: m. 17;*
 - *Sp > 20% della St*
 - *tipi d'uso: sono inoltre ammissibili gli usi b1.1 nella misura max di 200 mq di Sc;*
- *nel comparto B sono ammissibili gli interventi con i medesimi obblighi, parametri, destinazioni e modalità d'intervento indicati dai precedenti commi per le aree già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.*

In riferimento invece alla porzione di area esclusa dall'accordo ex art.18, sulla quale è presente il fabbricato ad uso autorimesse e ripostiglio, si ritiene opportuno inserire l'area in ambito Auc.1 *"Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori"* così da garantire tutti gli interventi conservativi sui fabbricati esistenti, senza però assegnare potenzialità edificatorie per eventuali ampliamenti.

Confrontando il RUE vigente con la stato di variante, si evidenzia una diminuzione della capacità edificatoria complessiva, a seguito della riduzione dell'indice attribuito all'area pubblica, che passa dallo 0,8 mq/mq allo 0,3 mq/mq, determinando una riduzione della capacità edificatoria complessiva di circa 2.000 mq di Sc pur concedendo un ampliamento delle destinazioni ammissibili (residenziale, commerciale, terziario e per servizi alla città). La presente variante comporta modifica alla tavola 1.8 di RUE, alle norme di RUE, mentre non comporta variazione del Rapporto ambientale in applicazione delle disposizioni previste dall'art. 5 comma 5 lettera b) della L.R. 20/2000 e s.m.i., per le riduzioni delle potenzialità edificatorie sopra descritte.

Il presente provvedimento è ammissibile ai sensi dell'art. 4 comma 4 lettera a) e art. 79 della L.R. 24/2017 in forza dei quali seguirà l'iter individuato dagli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000 ovvero:

- adozione della variante e deposito per 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR e osservazioni;
- contemporaneamente al deposito, trasmissione in Provincia ed espressione delle riserve entro 60 giorni dal ricevimento;
- approvazione della variante.

Ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000, l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e verrà sottoscritto poco prima dell'approvazione definitiva della variante.

In sede di presentazione di permesso di costruire è stato rilevato che la superficie catastale nominale della particella 2947 è pari a 4146 mq, mentre quella rilevata e dichiarata come valore di superficie reale è pari a 4.242 mq; in forza di tale rilievo è stata calcolata la quota di superficie edificabile e quella da cedere all'Amministrazione da destinarsi a dotazioni territoriali in attuazione del RUE in qualità di "super standard". Prima della sottoscrizione dell'accordo, e quindi in fase di salvaguardia, verranno svolte le necessarie variazioni catastali; in tale occasione sarà necessario garantire una congruenza tra le superfici catastali e le superfici rilevate.

Il contributo straordinario previsto dall'art.16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 non è dovuto, in quanto la variante urbanistica non determina incremento di valore dell'area privata, ma il semplice spostamento su altra area equivalente della capacità edificatoria già attribuita al soggetto privato.

Rimini, 13/07/2018

il Dirigente del Settore Urbanistica–Ufficio di Piano
Ing. Chiara Dal Piaz
(documento firmato digitalmente)

Il Responsabile dell'U.O. Pianificazione Generale
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)