



Comune di Rimini

Dipartimento territorio

Via Rosaspina,21- 47900 Rimini
tel. 0541 704878 - fax 0541 704035
daniele.fabbri@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 per la modifica della disciplina dell'area oggetto della proposta di accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 Delibera di G.C. n. 53 del 20/02/2018 – **Relazione tecnica di variante**

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

1.1 Area oggetto d'intervento

Con deliberazione di Giunta Comunale n°53 del 20/02/2018 è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 tra il Comune di Rimini e la società Fox Petroli S.p.a. per la riqualificazione di un'area denominata "FOX PETROLI", compresa fra via Bramante e via Circonvallazione Meridionale, di superficie complessiva pari a 6.648 mq circa e comprendente l'area di proprietà Fox Petroli S.p.a. con consistenza pari a 4.674 mq e l'area di proprietà pubblica con consistenza pari a 1.974 mq.

L'area pubblica comprende una particella appartenente al demanio pubblico dello Stato, ramo fluviale, per la quale è stata avviata la procedura di acquisizione con prot. 138200 del 16/05/2018.

L'area di proprietà privata è occupata da alcuni edifici in disuso la cui funzione era legata all'attività dell'impianto di distribuzione carburanti un tempo in essere, mentre l'area di proprietà pubblica è attualmente destinata a parcheggio pubblico a tariffa con un totale di 58 posti auto esistenti.

Analizzando le consistenze edificatorie dell'area Fox Petroli sulla base dei titoli abilitativi rilasciati, si evidenzia che sull'area sono attualmente esistenti strutture aventi una Superficie Complessiva pari a circa 960 mq che determinano un indice edificatorio pari a circa 0,2 mq/mq.

1.2 Descrizione della proposta

Il progetto, così come rappresentato nello studio di fattibilità presentato da parte della società Fox Petroli S.p.a. in data 27/7/2017 e successivamente integrato in data 19/12/2017 e 30/01/2018 prevede la realizzazione di una medio piccola struttura di vendita alimentare di circa 1670 mq di superficie complessiva, e di un parcheggio di complessivi 320 posti auto circa, incrementabili fino a 370, così articolati: 295 posti all'interno della struttura pluriplano, 25 posti auto nell'area esterna.

Successivamente alla sottoscrizione della bozza di accordo, con protocollo n.139672 del 17/05/2018 è stata inoltre presentata un'ulteriore modifica della proposta progettuale, finalizzata a rendere coerente il progetto con le richieste formulate dalla Soprintendenza. Il progetto prevede una riduzione dei posti auto complessivi, che risultano circa 300, ma

risulta comunque coerente con i contenuti dell'accordo che impone la realizzazione di almeno 300 posti auto.

All'interno del parcheggio pluriplano ad uso pubblico troveranno collocazione parcheggi pubblici, privati e pertinenziali, in misura proporzionale a quanto verrà di fatto realizzato.

1.3 Valutazione della proposta in relazione alle potenzialità delle singole aree

La proposta progettuale presentata riveste un rilevante interesse pubblico, rappresentato da un lato dalla riqualificazione dell'area conseguente alla dismissione dell'impianto di distribuzione carburanti e dei fabbricati esistenti ormai obsoleti e dall'altro dalla realizzazione di un parcheggio pluriplano a servizio della città e a ridosso del centro storico.

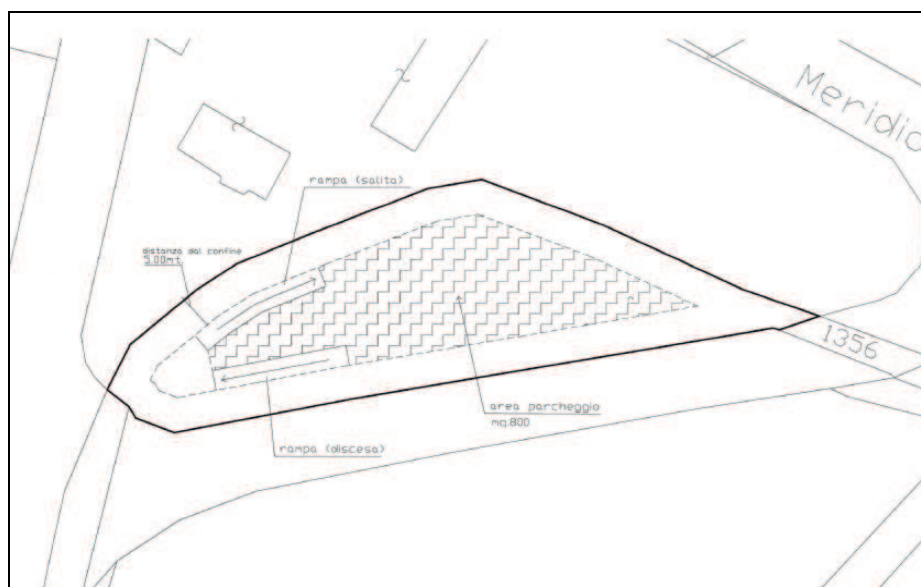
La proposta progettuale appare perfettamente in linea con gli obiettivi delineati dal PSC per la città storica in quanto consente di incrementare l'offerta di sosta in parcheggi attrezzati nelle aree a ridosso del centro storico, creando un parcheggio di attestamento nei pressi delle mura urbane e alleggerendo conseguentemente la città storica dal traffico veicolare.

Il Psc, infatti, all'art. 5.1 c.6 individua la necessità di *"migliorare l'accessibilità del centro storico attraverso il trasporto pubblico e i percorsi pedonali e ciclabili; incrementare l'offerta di sosta in parcheggi attrezzati nelle aree a ridosso del centro storico"* e, all'art.6.9 c.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"*.

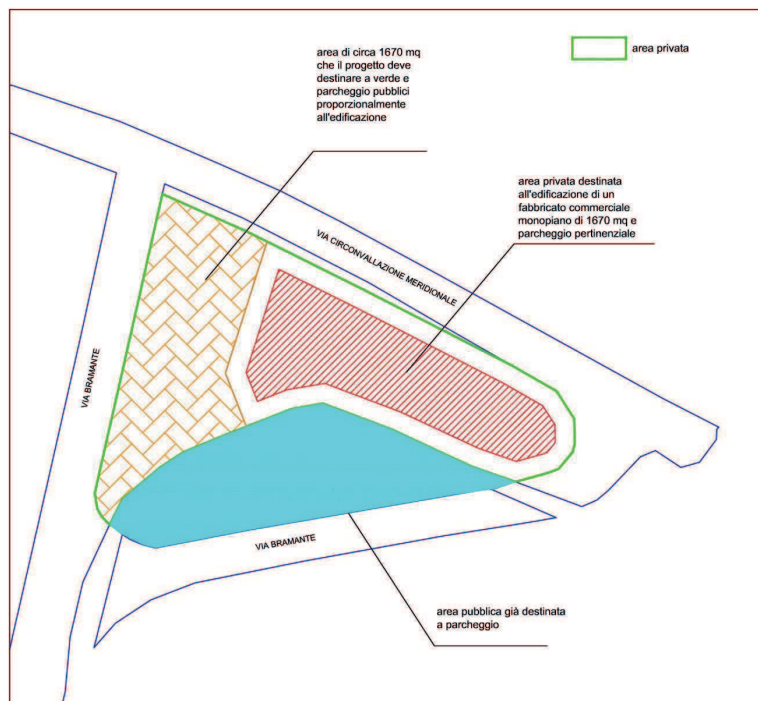
Poiché la proposta progettuale coinvolge l'area di proprietà pubblica, è stato necessario valutare se l'offerta di parcheggi pubblici che l'attuazione del progetto garantirebbe, potrebbe comunque essere ottenuta in via autonoma dall'Amministrazione comunale sull'area di sua proprietà.

Per poter approfondire quest'aspetto, è stata condotta un'analisi considerando dunque l'ipotesi di voler realizzare sull'area pubblica un parcheggio pluriplano con una capacità di parcheggio analoga a quella della struttura pluriplano in progetto.

Detratta la porzione inutilizzabile per garantire il rispetto delle distanze dai confini e le porzioni necessarie per la realizzazione delle rampe d'accesso, sarebbe dunque necessario realizzare un parcheggio di 8/9 piani, notevolmente oneroso oltre che estremamente impattante.



Per contro il privato potrebbe realizzare la struttura commerciale proposta anche senza coinvolgere l'area di proprietà pubblica, potendo infatti realizzare per intero sulla propria area le superfici commerciali di progetto, le relative dotazioni e i parcheggi pertinenziali in parte a raso e in parte in interrato/in copertura.



2. Descrizione dei contenuti della variante urbanistica

La L.R. 20/2000 dispone all'art.29 comma 2, che la disciplina generale relativa alle trasformazioni negli ambiti consolidati sia competenza del Rue; il Psc tuttavia per scelta progettuale ha stabilito che la trasformazione di alcune aree collocate in ambito consolidato, caratterizzate da una bassa densità edificatoria o completamente inedificate, debba essere regolata dal POC, e demanda al Rue l'individuazione in specifico sotto ambito di tali aree.

Il Psc all'art. 5.2 comma 7 delle norme detta infatti la seguente direttiva al RUE finalizzata ad individuare e disciplinare *"in specifico sottoambito o in porzioni di essi aree a bassa densità edificatoria o completamente inedificate, per le quali prevedere: in via ordinaria un loro utilizzo come verde pubblico, in via straordinaria una trasformazione regolata dal POC che potrebbe comportare anche nuova edificazione"*.

All'interno degli ambiti consolidati a destinazione prevalentemente residenziale, il RUE vigente individua, in applicazione di tale direttiva, il sub ambito Auc.6 *"ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente"*.

Poiché l'area in questione non rientra pienamente nella definizione delineata dal PSC, in quanto è edificata e, in relazione agli indici di trasformazione dell'area assegnati dal PSC, non presenta nemmeno una bassa densità edificatoria, e in considerazione del fatto che la legge regionale demanda al RUE la disciplina generale relativa agli ambiti consolidati, si ritiene che la trasformazione di tale area possa essere regolata dal RUE senza necessità

di inserimento nel POC, ma tramite la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Per costruire la norma relativa all'area FOX sono stati analizzati gli indirizzi e le direttive che il PSC assegnava agli ambiti AUC6 per la formazione del POC, al fine di definire la normativa specifica per l'area, nel rispetto dei principi generali del Piano con particolare riferimento agli aspetti di seguito descritti.

Capacità edificatoria

Il PSC all'art. 4.4 definisce classi omogenee di aree che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, alle quali assegna un intervallo di valori relativi al diritto edificatorio, demandando al POC la definizione di tale valore, e nello specifico assegna all'area in oggetto un diritto edificatorio pari a 0,25-0,30 mq/mq, come graficizzato nella tav. 4 di PSC.

Dotazioni territoriali

Il PSC prevede all'art.6.6, la realizzazione e cessione al Comune di quantitativi minimi di aree per attrezzature e spazi collettivi, quantificati in particolare per gli interventi da assoggettare a PUA; tali quantitativi sono superiori rispetto a quanto disposto dall'art.37 di Rue per gli interventi diretti.

Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.5.2 comma 5, negli AUC_U le destinazioni caratterizzanti sono le funzioni residenziali e le attività compatibili, quali il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività socio culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio.

Sulla base degli indirizzi generali del PSC, la norma specifica per l'area FOX potrà prevedere un indice edificatorio fino a 0,30 mq/mq, quali tipi d'uso ammissibili i medesimi usi già previsti dalle norme di Rue per altri ambiti urbani consolidati (Auc.2 ed Auc.3), e dovrà assicurare una quantità di dotazioni territoriali a carico degli attuatori proporzionata a quanto indicato dai commi 2 e 3 bis dell'art. 6.6 di Psc, comunque superiori rispetto a quelle richieste dalla norma di Rue per gli interventi diretti.

Nello specifico, la variante in oggetto prevede l'identificazione cartografica dell'area, alla quale attribuisce la seguente norma specifica:

Area Fox: costituita dalle aree ricadenti in Auc.6 e P; fatto salvo quanto previsto da vincoli e tutele si applicano le seguenti specifiche disposizioni:

- *tipi d'uso ammessi: b1.1, b1. 2 purché la Sv complessiva sia comunque inferiore a 1.500 mq;*
- *Ut max: 0,3 mq/mq da calcolarsi sulla sola porzione di Auc.6 ma realizzabile sull'intero comparto, incrementabile degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";*
- *H max: m. 5,50;*
- *dotazioni territoriali: parcheggi (P1) calcolati sull'incremento della Sc esistente, utilizzando il rapporto di 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio;*
- *modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato.*

Nel rispetto dell'altezza indicata, è prescritta la realizzazione di una struttura pluripiano destinata a parcheggio con almeno 300 stalli, comprensivi anche delle dotazioni pubbliche (P1) e private (P3) relative alla struttura commerciale.

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.

Con prot. 98119 del 06/04/2018 sono pervenuti da parte dei tecnici incaricati dalla società Fox Petroli S.p.a. i seguenti documenti:

- elaborati di VAS-VALSAT;
- relazione geologica e sismica;
- documentazione previsionale di impatto acustico.

Tali elaborati costituiscono parte integrante della variante ed integreranno, a conclusione dell'iter amministrativo, gli elaborati vigenti di RUE.

3. Vincoli e valutazione del progetto

In seguito alla comunicazione della Soprintendenza prot.108885 del 14/04/2018, che ha avviato la procedura per l'apposizione della tutela indiretta sull'area ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la Società dovrà richiedere specifica autorizzazione all'ente competente.

Preso atto che tale iter non è ancora concluso, la fase istruttoria e di verifica del progetto sarà eseguita dagli uffici del S.U.E. sugli elaborati definitivi allegati al permesso di costruire, secondo le norme vigenti al momento del rilascio del titolo.

4. Considerazioni in merito al contributo di valorizzazione

La Legge n.164/2014 con l'art. 17, comma 1, lettera g), ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, nel 4° comma dell'art.16, un nuovo paragrafo distinto dalla lettera d-ter) con il quale è stato istituito un contributo straordinario da versare all'Amministrazione Comunale in seguito all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Nel caso specifico, si ritiene che tale contributo di valorizzazione non sia dovuto in quanto la presente variante non determina incremento dell'indice edificatorio già attribuito all'area dagli strumenti urbanistici vigenti, ma determina esclusivamente la possibilità di attuazione tramite intervento diretto, in coerenza con i principi del Piano e della legge regionale di riferimento, come espresso al paragrafo precedente.

Rimini, 31/05/2018

Il Capo del Dipartimento Territorio
Arch. Daniele Fabbri
(documento firmato digitalmente)