



Comune di **Rimini**

Direzione del Territorio
Settore Infrastrutture, Mobilità e Qualità Ambientale

REALIZZAZIONE PARCHEGGIO KISS AND RIDE
VIA UGO BASSI D.G.C. n. 416 del 17/12/2019

PROGETTO DEFINITIVO

A2

**RELAZIONE ISTRUTTORIA
VARIANTE AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO**

SCALA --

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI
Geom Barbara Cola
(Firmato digitalmente)

SICUREZZA E C.S.E.
Geom Barbara Cola
(Firmato digitalmente)

Collaboratori: P.I. Mario Costanzo

DIRIGENTE SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
Ing. Piacquadio Carlo Mario
(Firmato digitalmente)

U.O. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
Arch. Elena Battarra
(Firmato digitalmente)

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE SETTORE INFRASTRUTTURE
MOBILITA' E QUALITA' AMBIENTALE
Dott. Ing. Alberto Dellavalle
(Firmato digitalmente)



Comune di Rimini

Direzione Generale
Settore Governo del Territorio
U.O. Pianificazione AttuativaVia Rosaspina, n. 21 – 47923 Rimini
Tel: 0541/704927 - c.f.-p.iva 00304260409
e mail: piani.attuativi@comune.rimini.it
pec: dipartimento3@pec.comune.rimini.it

Rimini 25/09/2020

Relazione Istruttoria VARIANTE al Piano Particolareggiato

Oggetto: Piano Particolareggiato d’iniziativa privata a destinazione residenziale denominato “Via Ugo Bassi – Via Fucini”, schede di progetto 8.24/9.1 del P.R.G. '99 in ditta “Mulazzani & D. Building group s.r.l.”

Premessa:

Si prende atto delle motivazioni di pubblico interesse avanzate dall'Assessore alla Mobilità che ha promosso l'intervento avanzando richiesta di attrezzare le aree di cui si tratta a parcheggio, nella forma "Kiss and ride", a supporto dell'attività della vicina scuola materna "Il volo". Poiché l'area si trova all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto che la prevedeva destinata a parco pubblico, la diversa attrezzatura si qualifica come Variante al Piano Particolareggiato stesso, alle condizioni disposte dall'articolo 1.7 delle N.T.A. del P.S.C. vigente.

Il Piano Particolareggiato è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. di C.C. n. 141 del 13/12/2007, divenuta esecutiva dal 29/12/2007;

In data 18/03/2008, è stata sottoscritta specifica Convenzione Urbanistica a rogito del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, Notaio in Rimini, repertorio n. 25823, raccolta n. 10016 relativa al P.P. – Scheda 8.24 e 9.1 del P.R.G, la quale regola i rapporti tra l'Amministrazione ed il soggetto attuatore in merito all'attuazione del Piano stesso.

Il Piano Particolareggiato risulta tutt'ora valido ed efficace in virtù dell'art. 30, comma 3-bis, della Legge n. 98 del 09/08/2013 in quanto la convenzione urbanistica è stata stipulata in data antecedente al 31/12/2012; nonché in virtù dell'art. 10, comma 4bis della Legge 11 Settembre 2020, n. 120 (*conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 16 Luglio 2020 n. 76 recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali" – decreto semplificazioni*). Ai sensi del combinato disposto delle citate norme, il termine di **scadenza viene prorogato al 29/12/2023** (10 anni + 3 anni + 3 dall'esecutività della delibera di approvazione).

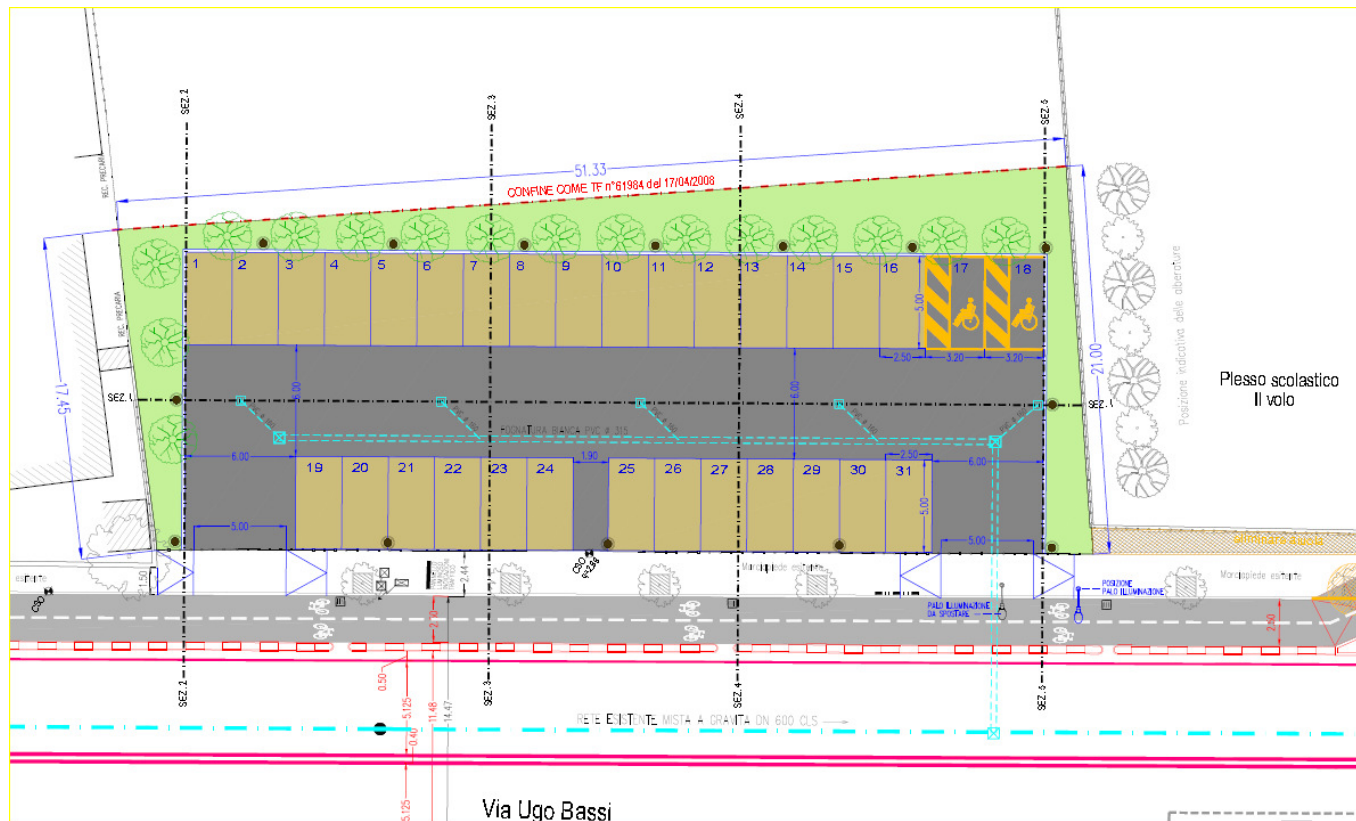
Per la realizzazione delle "Opere di Urbanizzazione", privati hanno recentemente trasmesso specifico Permesso di Costruire (acquisito tramite piattaforma SIEDER in data 13/06/2018 con prot. n. 168382 - pratica n. 2018-462-1598), che ha ottenuto determinazione favorevole condizionata nella Conferenza dei Servizi finale del 10/01/2019; per il rilascio, gli uffici rimangono tutt'ora in attesa dell'aggiornamento della Polizza fideiussoria prestata a garanzia della corretta realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e del versamento degli importi relativi a monetizzazione standard di U2 mancanti e rimborso oneri per attrezzatura aree Via Arnaldo da Brescia..

Ciò premesso e visti gli elaborati di progetto forniti dal Settore Viabilità, la variante si sostanzia nella diversa attrezzatura delle particelle 1779 e 4034 (Fg. 75 N.C.T. del Comune di Rimini), per un totale di 970 mq., identificate dal P.P. come area **ST2 – SS1** (S2 nel P.C. per OO.UU.) e prevista in cessione al Comune attrezzata a verde pubblico.

Poiché le aree in oggetto, risultano zonizzate dal P.R.G. (strumento di Pianificazione Generale al quale accede il Piano Particolareggiato) come "Aree per attrezzature di interesse Comune: Religiose di cui all'art. 26.1.2 delle N.T.A. di P.R.G., si ritiene ammissibile l'attrezzatura a parcheggio come attrezzatura complementare alle "attrezzature Religiose" che, l'articolo citato prevede possano essere attrezzate *con "chiese, oratori e quant'altro previsto dalla normativa vigente ivi compreso scuole"*.

Pertanto, il progetto del parcheggio "Kiss and ride" configura esclusivamente una variante al Piano Particolareggiato che risulta ammissibile alle condizioni di cui all'art. 1.7 del P.S.C..

Stralcio planimetria di progetto fornita dal Settore Infrastrutture, Mobilità e qualità Ambientale



Richiamata la Relazione istruttoria prot. n. 185998 del 20/07/2020 agli atti dell'U.O. Pianificazione Attuativa, nonché l'articolo 1.7, comma 1 delle N.T.A. di P.S.C., il progetto di variante risulta ammissibile in quanto:

- non riduce la quota prescritta di aree da cedere al Comune (Standard e Superstandard)
- non comporta incremento della capacità edificatoria
- non riduce la quota minima prescritta di superficie a verde permeabile (in quanto lo standard a verde di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 a cui si riferisce il Piano Particolareggiato al momento dell'Approvazione non viene variata).

In riferimento al **RUE vigente**, l'ambito è zonizzato come "perimetri di Piani Urbanistici Attuativi", ambito "AUC4": *Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento* (di cui all'art.54 delle relative).

Poiché, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. dello stesso R.U.E. (vigente e adottato), le disposizioni normative e cartografiche previste in tali Accordi negoziali e P.U.A. prevalgono sulle prescrizioni del R.U.E. fino alla scadenza della Convenzione, valutata la pubblica utilità e urgenza dell'Opera pubblica di cui si tratta, si rimanda l'adeguamento delle Tavole di R.U.E. al collaudo favorevole delle stesse ed alla completa realizzazione delle Urbanizzazioni di Piano che potrebbero comportare lievi variazioni non sostanziali ai piani volumetrico.

Il progetto del Parcheggio Kiss & Ride che comporta variante al Piano, è stato recepito nella Tavola 8 di Piano Particolareggiato (parte integrante del progetto di Opera pubblica) che verrà Approvata a sostituzione della precedente Tavola 8 allegata alla delibera di C.C. n. 141/2007.

Con l'approvazione della Tavola di progetto si devono intendere modificate tutte le tavole di Piano Particolareggiato che riportano la precedente attrezzatura a verde pubblico dell'area interessata.

Ai sensi della Convenzione Urbanistica sottoscritta, il soggetto attuatore (e suoi successori e aventi causa a qualunque titolo) si sono impegnati a cedere gratuitamente le aree interessate dal progetto di cui si tratta.

A fronte di una richiesta di **cessione anticipata avanzata dall'Amministrazione Comunale in data 20/06/2019** (prot. n. 170735) e successiva diffida inviata con nota prot. n. 66499 del 4/03/2020, il soggetto attuatore ha risposto con proroghe motivate ed ha, infine, comunicato di essere nell'impossibilità di adempiere in quanto l'area risulta tutt'ora gravata da ipoteca volontaria della quale non è stato possibile operare la restrizione.

Solo in data 10/09/2020, in seguito a contatti diretti dell'U.O. Pianificazione Attuativa con il detentore del credito (REV gestioni Immobiliari s.p.a., nella persona dell'Avvocato Francesca Marani), contatti propedeutici all'avvio del procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017, si sono avute garanzie sul fatto che lo stesso REV, visionata la Convenzione Urbanistica, non abbia nessuna intenzione di assumere un atteggiamento dilatorio ed ostativo alla restrizione ipotecaria.

In data 24/09/2020 la Società Mulazzani & D. Building, tramite i tecnici da Lei incaricati, ha trasmesso alla REV la documentazione da questa richiesta per poter procedere con la restrizione; pertanto, nelle more del procedimento unico di cui si tratta, si presume che l'A.C. potrà procedere all'acquisizione della proprietà delle aree di cui si tratta.

Quanto sopra evidenziato, preso atto delle motivazioni di pubblico interesse avanzate dall'Assessore alla Mobilità che ha promosso l'intervento, si ritiene ammissibile dal punto di vista Urbanistico, la Variante al Piano Particolareggiato proposta dal progetto di Opera pubblica fornito dal Settore Infrastrutture Mobilità e qualità Ambientale in quanto:

- Le letture urbanistiche dell'area (di cui alla Relazione istruttoria prot. n. 185998/2020 depositata agli atti d'ufficio) non hanno evidenziato limitazioni alla realizzazione dell'opera.
- Ai sensi dell'art. 1.7 delle N.T.A. del P.S.C. vigente:
 - *non si riduce la quota prescritta di aree da cedere al Comune;*
 - *non comporta incremento della capacità edificatoria;*
 - *non riduce la quota minima prescritta di superficie a verde permeabile.*

L'opera verrà approvata nell'ambito del procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 e, contestualmente, verrà approvata la variante allo strumento Particolareggiato vigente.

La Responsabile U.O.
Pianificazione Attuativa
Arch. Elena Battarra

Il Dirigente Settore
Governato del Territorio
Ing. Carlo Mario Piacquadio