

**Allegato A**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**variante specifica per l'aggiornamento normativo del R.U.E. ai sensi  
dell'art. 4 comma 4 della L.R.24/2017**

**INDICE**

1. Premessa
2. Iter approvativo
3. Descrizione delle modifiche principali
4. Rispondenza alla VAS - VALSAT

	<b>Comune di Rimini</b>	Settore Governo del Territorio Ufficio del Dirigente	Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini Tel. 0541 704885 URL: <a href="http://www.comune.rimini.it">http://www.comune.rimini.it</a> c.f.-p.iva 00304260409
---	-----------------------------	---	--

## **1. Premessa**

Il 6 aprile 2016 entrava definitivamente in vigore (concludendo un iter approvativo di cinque anni) il RUE, in relazione al quale la modifica delle finalità pianificatorie della nuova Amministrazione – indirizzate maggiormente sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e sulle linee guida elaborate dal “Masterplan Strategico”, piuttosto che su modelli espansivi del territorio – imponeva una drastica revisione del corpo normativo adottato il 29 marzo 2011.

Si impostava pertanto un attento lavoro di analisi e di sintesi della norma allora adottata attraverso il quale, si perveniva ad una decisiva semplificazione del testo che nella stesura finale risultava estremamente “alleggerito” e sintetico.

A due anni dalla sua approvazione, sulla base delle esperienze maturate, dal confronto con le associazioni di categoria, gli ordini professionali, i soggetti interessati e in virtù delle novità normative scaturite nel frattempo, si rende necessario un aggiornamento del solo apparato normativo, RUE.N, allo scopo di renderle più coerenti con le esigenze del territorio e più in linea con le fonti di rango superiore.

A tal proposito, si precisa che gli orientamenti giurisprudenziali prevalenti e la letteratura in materia, descrivono e assegnano nella categoria varianti “specifiche” e non generali, le varianti agli strumenti urbanistici che hanno ad oggetto le sole disposizioni normative.

La riforma urbanistica regionale prevista dalla LR 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, prevede che i Comuni adeguino la propria strumentazione urbanistica entro 1/1/2023 con l’approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) che dovrà limitare il consumo di suolo e favorire la rigenerazione dei tessuti urbani e dell’edificato esistente.

La legge definisce comunque una fase transitoria, della durata di tre anni che terminerà il 1/1/2021, nella quale i Comuni potranno continuare a dare attuazione alle previsioni della strumentazione urbanistica vigente così come disposto negli articoli 3 e 4 della medesima legge.

In attuazione di tale legge e seguendo i principi e gli obiettivi da questa descritti ed elencati nel secondo comma dell’articolo 1 è stata predisposta la presente variante che si prefigge di stimolare gli operatori privati in operazioni di miglioramento della qualità urbana ed edilizia.

La presente variante costituisce un prezioso apporto al programma di rigenerazione urbana intrapreso già da tempo da questa Amministrazione sia con gli strumenti urbanistici P.S.C. e R.U.E. entrati in vigore il 6/4/2016, e con i nuovi progetti specifici di rigenerazioni di aree strategiche come: il Centro Storico, la marina con il Parco del Mare e l’Area Stazione; ed ancora con provvedimenti indirizzati a supportare il lavoro e l’impresa espressi nel Pacchetto Impresa con delibera di C.C. 56 del 24/11/2016 e l’avvio delle procedure per l’esame delle manifestazioni di interesse finalizzate all’attuazione del PSC ai sensi dell’art 4 della LR 24/2017.

Con la dizione di riqualificazione e rigenerazione dell’edificato esistente s’intende un insieme sistematico di azioni rivolte sia agli oggetti edilizi che alle modalità d’intervento. Infatti la variante intende dare maggiori strumenti al fine di incentivare e di semplificare i processi di sostituzione o ristrutturazione del patrimonio esistente.

La nuova norma urbanistica ha previsto un radicale cambiamento rispetto alle precedenti, che rispondevano ad un modello di sviluppo insediativo fondato sul consumo del suolo e che nel tempo ha determinato una significativa dispersione insediativa; la previgente LR 20/2000 era infatti pensata per governare un processo di espansione urbana che si è comunque arrestato prevedendo processi di pianificazione troppo complessi e di lunga elaborazione. La nuova legge ha quindi come obiettivi principali:

- facilitare i processi di riqualificazione e di rigenerazioni della città esistente



- contenere il consumo di suolo vietando la dispersione insediativa;
- accrescere la competitività facilitando i processi di sviluppo imprenditoriali;

Scopo della riforma normativa regionale è favorire quindi la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente incentivandone la razionalizzazione, promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare.

Oltre a quanto indicato, le disposizioni normative tengono altresì conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili ed assicurare il miglioramento e l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

In sintesi, la variante normativa ha previsto la revisione delle seguenti tematiche:

- la modifica complessiva delle forme incentivanti legate al recupero, riformulando le modalità e le premialità per la riqualificazione energetica, sismica, igienico-sanitaria e finalizzata all'abbattimento delle barriere architettoniche dell'edificato esistente;
- una più dettagliata distinzione tra fabbricati esistenti e fabbricati non ultimati, utile ad agevolarne la ristrutturazione ed il completamento ed a scongiurare fenomeni di degrado urbano e sociale;
- miglioramento dell'accessibilità alle residenze aggregate (condomini), grazie alle forme derogatorie per l'installazione di ascensori ed elevamento delle loro qualità attraverso l'incentivazione delle dotazioni private anche in aree pertinenziali;
- una maggiore flessibilità degli usi sia per l'attività privata che per quella pubblica, con particolare riguardo al sistema produttivo (sarà, ad esempio, agevolato l'insediamento dell'attività di logistica per favorire il riutilizzo di capannoni in disuso o per dare impulso alle tante aree artigianali libere presenti sul territorio); in ambito turistico-alberghiero saranno consentite attività di cambio d'uso negli edifici di valore storico testimoniale e nei complessi a prevalente destinazione diversa dall'alberghiero;
- una più chiara definizione degli interventi edilizi per gli edifici appartenenti alla città storica e un particolare incentivo al recupero dei sottotetti e alla definizione di nuovi parcheggi privati interrati; al fine di rendere più attrattivo il centro storico verrà resa più ampia la gamma degli usi ammessi con un occhio di riguardo al settore del commercio;
- un insieme sistematico di disposizioni normative riguardanti l'ambito rurale, volte a garantire una maggiore flessibilità d'intervento sia per l'imprenditoria agricola che per la residenza; né sono dimostrate le possibili forme derogatorie ai limiti di edificabilità attuabili mediante Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) e i possibili frazionamenti dell'edificato residenziale presente.; saranno considerate, ai fini della quantificazione dell'azienda agricola, anche i terreni appartenenti all'azienda agricola ma localizzati su territori amministrativi esterni al Comune di Rimini.

## **2. Iter approvativo**

In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n° 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha riformato la materia urbanistica abrogando la precedente LR 20/2000.

Tuttavia, nella fase transitoria della durata di tre anni (e pertanto fino al 31/12/2020), la nuova legge regionale consente ancora, ai sensi dell'art. 4 – co. 4, l'adozione di specifiche varianti alla pianificazione urbanistica vigente.

	<b>Comune di Rimini</b>	Settore Governo del Territorio Ufficio del Dirigente	Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini Tel. 0541 704885 URL: <a href="http://www.comune.rimini.it">http://www.comune.rimini.it</a> c.f.-p.iva 00304260409
---	-----------------------------	---	--

Tale possibilità, ribadita anche al paragrafo V dalla Circolare regionale avente oggetto “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017)”, chiarisce che i Comuni hanno infatti possibilità di dare attuazione alle previsioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente, nonché di apportare variazioni secondo l’iter della norma previgente.

Pertanto, in coerenza con le disposizioni appena citate, la variante in esame sarà assunta secondo l’iter approvativo stabilito dagli artt. 33 e 34 della LR 20/2000.

### **3. Descrizione delle modifiche principali**

I peculiari aspetti dei principali articoli oggetto di variante si sostanziano nei seguenti contenuti.

#### **A- Recepimento dello “schema di regolamento edilizio-tipo” e delle “definizioni tecniche uniformi” approvati con deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28/6/2017**

Con delibera n°922 del 28/06/2017, la Giunta Regionale ha approvato, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L.R. n. 15 del 2013, l’Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l’uniformazione in materia edilizia, finalizzato in particolare al recepimento da parte dei Comuni dello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all’Allegato I e all’aggiornamento delle definizioni tecniche uniformi di cui all’Allegato II del medesimo atto di coordinamento.

Le disposizioni contenute negli atti di coordinamento hanno effetto dal centottantesimo giorno successivo dalla loro entrata in vigore, superando o integrando le disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente.

Con il presente atto si provvede ad adeguare il RUE introducendo una “Tavola di corrispondenza”.

Tale Tavola è stata redatta riproducendo l’indice generale del regolamento edilizio-tipo riportato nell’Allegato I e richiamando per ogni voce dell’elenco i riferimenti agli articoli corrispondenti del Regolamento Urbanistico Edilizio e, per una maggiore completezza, i riferimenti ad altri regolamenti specifici comunali attualmente vigenti.

L’atto di coordinamento nell’Allegato II contiene le definizioni tecniche uniformi (DTU) che non erano presenti nei precedenti atti di coordinamento regionale, ovvero che sono state variate rispetto al precedente, secondo quanto riportato nell’Allegato II del medesimo atto.

In proposito è il caso di osservare che il PSC ha assunto come parametro dimensionale fondamentale la Superficie Complessiva (SC), così come definita all’epoca dalla DAL-RER n° 279/2010 (precedente versione delle definizioni tecniche).

Valutato che nell’atto regionale di aggiornamento il menzionato parametro ha subito trascurabili modifiche, o comunque tali da non determinare apprezzabili scostamenti delle capacità edificatorie previste dal RUE approvato (e conseguentemente del suo dimensionamento), si precisa che le variazioni normative in tal senso vengono adottate con l’unica finalità di conformarsi alle novità introdotte dal nuovo testo regionale in tema di definizione dei parametri edilizi.

A seguito di tale adeguamento si è reso necessario modificare in particolare gli artt. 11, 12, 13, 14, 15, 17-bis sulla base delle modifiche alle specifiche tecniche apportate dall’atto regionale.

#### **B- Riqualficazione del patrimonio edilizio esistente: art. 6 bis**

Si introduce un nuovo articolo con il quale vengono chiariti i principi derogatori e premianti nei casi di riqualficazione del patrimonio edilizio esistente, secondo i tre regimi normativi che ne consentono la possibilità: DGR n. 967/2015, art 7-ter della LR n. 20/2000, Regolamento delle Misure Volontarie della Bioedilizia.

	<b>Comune di Rimini</b>	Settore Governo del Territorio Ufficio del Dirigente	Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini Tel. 0541 704885 URL: <a href="http://www.comune.rimini.it">http://www.comune.rimini.it</a> c.f.-p.iva 00304260409
---	-----------------------------	---	--

Sono tre normative che regolano incentivi finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificato esistente, lo sviluppo sostenibile, l'energia pulita, ma diverse nei criteri di superamento di norme statutarie riferite al rispetto dei parametri edilizi, che l'articolo 6-bis precisa appunto essere alternative tra loro.

### **C- Fabbricati esistenti: art. 8**

Si modifica un articolo cardine della norma laddove sono meglio precisati i criteri che definiscono i fabbricati "esistenti".

Tenuto conto infatti della peculiarità di alcune norme indirizzate esclusivamente verso tale tipologia di edifici (superficie liberalizzata all'interno del volume in caso di ristrutturazione edilizia, possibilità di accedere alle deroghe dell'art. 7-ter, ecc.), si è provveduto a specificare meglio tutte le condizioni necessarie, in modo da stabilire una netta distinzione tra i fabbricati "esistenti" e quelli "non ultimati" disciplinati dal successivo art. 8-bis.

Si sono inoltre ridefinite le condizioni e le casistiche necessarie per lo spostamento degli edifici da alcune fasce di rispetto considerate "a rischio".

### **D- Fabbricati non ultimati: art. 8 bis**

La crisi economica degli ultimi anni ha certamente contribuito all'accrescimento del numero di fabbricati non ultimati sparsi indistintamente sul territorio, che hanno generato degrado e marginalità sociale.

Con tale articolo si è voluto identificare il loro stato alla data di adozione del RUE per definirne le modalità di completamento, con particolare riferimento alle destinazioni in essi ammissibili.

In sintesi, per la porzione di volume realizzato (individuato della sagoma) e qualora l'ultimazione dell'edificio richieda opere assimilabili alla ristrutturazione edilizia, potranno essere mantenute le destinazioni autorizzate dal titolo abilitativo originario ormai scaduto.

### **E- Legittimità degli edifici: art. 10**

Sono integrate le disposizioni già vigenti in merito alle verifiche di legittimità da espletare sulle costruzioni in funzione del tipo di intervento edilizio.

Il tema, delicato e in costante evoluzione, si pone in particolare nelle situazioni condominiali poiché, tenuto conto dell'orientamento corrente (peraltro non univoco) che individua nella piena legittimità dell'intero fabbricato il presupposto indispensabile alle opere da realizzarsi, comporta che eventuali difformità edilizie – anche non riguardanti le unità immobiliari interessate – costituiscano elemento ostativo per qualsiasi successivo intervento.

Si è valutato pertanto di introdurre una gradualità di verifiche in capo al progettista che assevera la conformità del titolo presentato, in ragione dell'entità complessiva delle opere, allo scopo di limitare i controlli sull'esistente per lavori non aventi incidenza sismica (e cioè riconducibili al protocollo IPRIP), mentre per i restanti interventi il tecnico dovrà asseverare la conformità dell'immobile anche in rapporto alle parti comuni, all'intera sagoma del fabbricato e alle distanze dai confini.

L'utilizzazione di un indice edificatorio comporterà ovviamente la verifica di sussistenza, totale o residuale della capacità edificatoria dell'area.

### **F- Modalità di intervento: artt. da 19 a 24**

In considerazione della continua evoluzione della materia, si sono riviste le modalità di intervento, con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia che è risultata di gran lunga la modalità più utilizzata dall'utenza e che richiede i maggiori chiarimenti in virtù della portata sempre maggiore delle opere ad essa riconducibili.



Per una maggiore coerenza con la definizione contenuta nelle norme nazionali e regionali e con gli indirizzi prevalenti della giurisprudenza, saranno ricondotte a tale fattispecie tutti gli interventi che determinino modifica dei prospetti.

In questo senso ad esempio, sono precisati i limiti di riqualificazione in applicazione del menzionato art. 7-ter con il quale l'attuatore potrà avvalersi di deroghe alle distanze e all'altezza, ma non al volume, poiché verrebbe ad infrangersi l'unico parametro di riferimento della ristrutturazione costituito appunto dal rispetto del volume esistente.

A tal riguardo si è ritenuto opportuno eliminare la disposizione che consentiva un modesto aumento volumetrico qualora necessario per esigenze per lo più strutturali (inserito in ossequio ad una parte di giurisprudenza), dato che durante il periodo di gestione sono emersi svariati tentativi di usufruirne come "bonus volumetrico" piuttosto che come necessità indotta, distorcendo la portata della norma.

Inoltre, la necessità di distinguere gli interventi ricostruttivi da operarsi in regime di ristrutturazione da quelli in regime di nuova costruzione (viste le notevoli ricadute sul rispetto delle distanze e delle superfici ammissibili nei due casi), ha reso necessario definire i limiti di riduzione del volume da ricostruire nel caso l'interessato intendesse operare non volendo usufruire di tutta la consistenza originaria.

In sintesi, nel caso di demolizione totale, sarà consentito ridurre non oltre il 30% dal volume iniziale, mentre saranno ammesse maggiori volumetrie in riduzione nel caso di demolizione parziale, a condizione che la parte in essere resti staticamente e funzionalmente autonoma.

#### **G- Destinazioni d'uso: art. 27**

L'articolazione delle funzioni e dei tipi d'uso operata in fase di approvazione non ha richiesto modifiche, se non qualche marginale precisazione.

Tuttavia, nel rispetto di quanto disposto dalla Regione con DCR n. 1253/1999, dovendosi recepire nel RUE le disposizioni concernenti le diverse forme di aggregazione commerciale, non più rinviabili ad un autonomo piano del Commercio, si è operata un'importante modifica della Funzione Commerciale nella quale è stato chiarito che le medie e grandi strutture di vendita possono essere isolate e aggregate, specificando la definizione di centri commerciale e i limiti imposti dalle art. 8.2 comma 3 lettera e) del PTCP su tali aggregazioni.

A tal proposito sono state inserite disposizioni analoghe in recepimento del medesimo articolo di PTCP all'interno dell'art. 69, come più avanti specificato nel paragrafo "Attuazione del pacchetto imprese".

#### **H- Opere e usi temporanei: art. 27-bis**

Con tale articolo si è voluta facilitare la possibilità di usufruire temporaneamente e per finalità pubbliche di immobili privati.

L'articolato fissa tutta una serie di condizioni a garanzia del carattere di temporaneità dell'intervento.

Il medesimo articolo inoltre consentirà - in caso di titoli edilizi comportanti l'inutilizzabilità temporanea di edifici commerciali, turistici e produttivi - la realizzazione di strutture temporanee.

#### **I- Distanze: artt. da 28 a 33**

Sono state introdotte alcune modifiche in virtù delle problematiche emerse, nonché in relazione ai contenuti della DGR n. 922/17.

Si è provveduto infatti:

	<b>Comune di Rimini</b>	Settore Governo del Territorio Ufficio del Dirigente	Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini Tel. 0541 704885 URL: <a href="http://www.comune.rimini.it">http://www.comune.rimini.it</a> c.f.-p.iva 00304260409
---	-----------------------------	---	--

- a puntualizzare ulteriormente le modalità di misurazione delle distanze da strada, dai confini interni e tra edifici;
- a consentire facilitazioni per la realizzazione di ascensori in fascia di rispetto stradale nel caso di certificata disabilità;
- a prevedere la possibilità di edificare all'interno delle fasce di rispetto stradale, fuori dei centri abitati, seppure nei soli casi di ampliamenti non fronteggianti la strada, e a condizione che non inficino eventuali ampliamenti della sede viaria, non compromettano interventi manutentivi e non creino pregiudizio alla sicurezza stradale;
- a disciplinare l'incidenza di tale fasce di rispetto qualora ricadenti in centro abitato, alla luce delle maggiorazioni previste dal PTCP;
- a favorire attraverso deroghe previste dall'art. 33, la realizzazione di cerchiature finalizzate al miglioramento del comportamento sismico di edifici esistenti.

**L- Dotazioni territoriali: artt. da 35 a 41:**

Le tavole di RUE individuano nelle tavole 1 gli spazi della città pubblica esistenti distinti per destinazione quali: attrezzature collettive (C), servizi scolastici (I), attrezzature religiose (R), e le aree verdi distinte a sua volta in verde pubblico (V) e verde pubblico attrezzato per lo sport (Vs), si tratta di aree pubbliche, di cui l'amministrazione è entrata in possesso anche grazie alla cessione dei "Superstandard" previsti dal previgente PRG, sulle quali, in taluni casi, non sono state ancora realizzate le attrezzature previste al momento della cessione.

Il RUE vigente dispone le modalità attuative all'art. 35, prevedendo tra l'altro anche la possibilità di migliorare le attrezzature individuate concedendo potenzialità edificatorie e tipi d'uso differenziati a seconda della funzione individuata sulle carte.

La distinzione operata nel RUE deriva infatti, dalla distinzione tra urbanizzazione primaria e secondaria contenuta nella Legge 847/1964, non è coerente con le leggi urbanistiche regionali e non è utile al raggiungimento dell'obiettivo posto dall'AC di migliorare la qualità della città pubblica con particolare riferimento agli impianti sportivi coperti. Per tanto la presente variante intende adeguare l'art. 35 del RUE alle disposizioni contenute nell'art. A-24 della LR 20/2000, rendendo equivalenti le destinazioni delle aree verdi, contrassegnate con le sigle "V" e "VS", al fine di poter realizzare in entrambe le attrezzature sportive al coperto, evitando di ricorrere al Procedimento unico definito dall'art. 53 della LR 24/2017.

Il RUE individua cartograficamente come "attrezzature civili", contrassegnate nelle tavole dalla lettera "C", all'interno del centro storico sono così classificati sia gli uffici amministrativi (tipo d'uso c3) che le funzioni specialistiche, con particolare riferimento alle attività culturali (c2). La modifica dell'art. 35 prendendo atto della duplice tipologia compresa in tale raggruppamento prevede l'introduzione del tipo d'uso "c2" (funzioni culturali e associative) tra le funzioni ammissibili, prevede la possibilità che, in caso di cessazione della funzione pubblica per trasferimento in altra sede degli uffici, gli edifici che attualmente li ospitano e che sono limitati solo alle funzioni pubbliche (c2 e c3), in analogia ai restanti edifici privati presenti nel centro storico, potranno essere riconvertiti verso tutti i tipi d'uso previsti dall'art. 50 dal RUE; in modo di far continuare a vivere porzioni importanti del centro storico seppur mantenendo la tutela storica e testimoniale sugli stessi edifici

Negli articoli che regolano la cessione/monetizzazione delle dotazioni territoriali si sono inserite le seguenti modifiche.

Dato che la norma regionale per il recupero a fini abitativi dei sottotetti impone il reperimento o la monetizzazione di tali dotazioni, si è ritenuto di proporre un parametro ridotto allo scopo di agevolare l'applicazione, anche in virtù dell'onerosità da sostenersi come contributo di costruzione, in ragione dell'obbligatoria classificazione come ristrutturazione con aumento del carico urbanistico.

	<b>Comune di Rimini</b>	Settore Governo del Territorio Ufficio del Dirigente	Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini Tel. 0541 704885 URL: <a href="http://www.comune.rimini.it">http://www.comune.rimini.it</a> c.f.-p.iva 00304260409
---	-----------------------------	---	--

Inoltre si è modificato il parametro sulla base del quale calcolare le aree da reperire, passando da superficie complessiva a superficie utile; in sintesi eliminando la superficie accessoria (che unitamente alla superficie utile compone la superficie complessiva) dal parametro su cui calcolare lo standard da reperire (dato che parcheggi pubblici e verde sono percentualizzati su quanto realizzato), si ottiene così una maggiore congruità di quanto dovuto con il concetto di carico urbanistico.

Per contro, si è ritenuto opportuno inserire anche l'intervento di ristrutturazione edilizia tra quelli assoggettati al reperimento di dotazioni seppure, in analogia agli interventi di ricostruzione e ampliamento, per la sola superficie utile incrementata.

Si è provveduto a migliorare la leggibilità del testo con alcune precisazioni, di fatto già operative, come ad esempio che, le aree così reperite sono comprensive degli spazi di manovra e regolamentando più puntualmente i casi di reperimento degli standards in aree esterne a quella di intervento.

#### **M- Attrezzature su aree libere e piscine su aree private: art. 45 bis:**

Con l'introduzione di tale articolo si è pensato di offrire una risposta in territorio urbanizzato, con particolare riferimento all'ambito turistico, tendendo a migliorare attraverso l'offerta di infrastrutture quali i parcheggi a raso e strutture per verde e attività sportivo-ricreative, la funzionalità e la fruibilità del comparto ricettivo.

Analogamente si è formalizzata una serie di prescrizioni per la realizzazione di piscine in tutto il territorio comunale.

#### **N- Recupero del patrimonio edilizio esistente e incentivi costruttivi: artt. 51-57-67-82:**

Tra gli obiettivi che la vigente pianificazione si è voluta prefiggere, uno dei principali è certamente l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente fondato sul principio dello sviluppo sostenibile.

In tal senso, le tre fonti normative (Bioedilizia, art. 7-ter, DGR 967/15), disciplinate con l'art. 6-bis, sono state puntualmente strutturate negli articoli in epigrafe costituenti il cappello generale degli ambiti in cui ne è stata individuata l'applicazione.

In merito all'attuazione di quanto consentito dall'art. 7-ter, va osservato come siano state previste misure applicative svincolate dal Regolamento delle Misure Volontarie in Bioedilizia, per essere parametrare secondo quattro step di premialità costruttive espresse in percentuali (5% - 10% - 15% - 20%), proporzionali alla dimostrazione in fase progettuale di una riduzione dei consumi, da comprovarsi attraverso una diagnosi energetica con simulazione di Attestazione di Prestazione Energetica ante e post intervento, nonché in rapporto alla presenza di fonti energetiche rinnovabili da realizzarsi secondo i parametri stabiliti dalla DGR n. 967/2015 sulla base delle verifiche in capo al competente Servizio Energia.

L'incremento degli incentivi legati ai restanti capi di riqualificazione previsti dalle lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000, passa inoltre dal 5% al 10% negli ambiti residenziali, produttivi e agricoli, e dal 5% al 20% nell'ambito turistico.

Tali incrementi, applicabili alla superficie complessiva (SC), a differenza del testo approvato (allo scopo di consentire la più ampia possibilità di riqualificazione), saranno ammessi anche sugli edifici esistenti con SC di consistenza superiore a quella massima.

Tuttavia, è stato precisato i benefici derivati dall'applicazione dell'art. 7-ter saranno rivolti ai soli edifici con destinazioni coerenti con il sub-ambito di riferimento in cui ricadono.

Si osserva che in ambito agricolo sussiste un'ulteriore possibilità riguardante gli edifici unifamiliari, ricondotti alla trattazione dell'art. 77 sotto riportata.

Si è deciso di separarne la descrizione per alcune differenze nei meccanismi di incentivazione che si discostano dagli articoli sopra riportati e che sono chiariti nel paragrafo successivo.



**O- Edifici non appartenenti ad azienda agricola in territorio rurale e ghetti: artt. da 76 a 78:**

La principale modifica del testo approvato, riguarderà la possibilità di incremento di edifici unifamiliari sia in ambito agricolo che nei ghetti non storici, che nel testo approvato comportava un aumento in termini assoluti di Sc pari a mq. 100 fino ad un massimo di mq. 200 complessivi.

In analogia ai nuovi criteri premianti dell'art. 7-ter sopra illustrati, diversamente da prima, le possibilità di incremento non saranno più assolute, ma graduate (aumento di mq. 30, 60, 90, 120 fino ad un massimo di mq. 200 complessivi), secondo le misure da adottarsi in fase progettuale dal professionista, finalizzate alla riqualificazione energetica dei fabbricati, ferma restando la possibilità in alternativa di avvalersi di quanto concesso dal Regolamento di Bioedilizia o dalla DGR 967/2015, come già affermato dal precedente art. 6-bis.

A questo proposito è il caso di segnalare che diversamente dall'applicazione dell'art. 7-ter o dal Regolamento di Bioedilizia, la DGR 967/2015 potrà consentire incrementi di superficie (secondo differenti modalità) a tutti i fabbricati presenti in territorio agricolo.

Durante il periodo di gestione della norma approvata è parso evidente l'utilizzo strumentale e speculativo del disposto concernente la realizzazione di spazi per ricoveri di animali d'affezione, tale da ritenere opportuna l'eliminazione del comma in esame.

Si sono meglio precisate le condizioni di recupero di manufatti precari in territorio agricolo e si è implementata la possibilità di realizzare parcheggi a raso nei pressi delle principali arterie di traffico.

Nei ghetti è stata parificata a tutto l'ambito agricolo la possibilità di ampliamento dei pubblici esercizi fino ad un massimo di mq. 200 senza aumento delle unità immobiliari.

Si è inoltre provveduto a disciplinare meglio l'utilizzo degli edifici produttivi con la compresenza di unità abitativa, preso atto che la contemporaneità delle due destinazioni poteva identificarli anche come edifici parzialmente residenziali, con la conseguenza di poter destinare a residenza tutto il fabbricato.

**P- Edifici appartenenti ad azienda agricola: artt. da 81 a 88:**

Assieme al comparto turistico e alla riqualificazione del patrimonio esistente, l'ambito agricolo ha rivestito particolare interesse nelle finalità pianificatorie di questo strumento urbanistico, al punto da comportare diverse innovazioni rispetto ai passati strumenti urbanistici.

Al riguardo è il caso di rammentare alcune peculiarità del nostro territorio costituito da aziende di ridotte dimensioni, soggette a continue modifiche di consistenza a seguito dell'estrema "vivacità" degli operatori, che comportano accorpamenti/frazionamenti e conseguenti passaggi di proprietà a volte estranei allo sviluppo dell'organismo aziendale.

Conseguentemente si è inteso introdurre alcuni punti fondamentali che consentissero di cogliere le necessarie opportunità edificatorie se chiaramente indirizzate al miglioramento dell'attività agricola, evitando allo stesso tempo effetti speculativi derivanti dalle possibilità ammesse:

- si è introdotta per la prima volta una data di "azzeramento" dello sfruttamento edificatorio dei terreni, individuata nell'adozione del precedente PRG; infatti si considereranno già utilizzati a fini edificatori solamente quei terreni che hanno generato fabbricati dalla data dell' 8 novembre '94;
- nel rispetto del compendio normativo sovraordinato, si è consentito di raggiungere la massima edificazione per azienda già col minimo di superficie necessaria a costituirne la consistenza; a titolo meramente esemplificativo, dove la consistenza aziendale richiesta risulta essere pari a 4 ha. sarà già possibile raggiungere i 500 mq. massimi consentiti dalle norme per la realizzazione di servizi agricoli;



- per la prima volta, entro un certo grado di parentela/affinità, non saranno necessari passaggi di proprietà o costituzione di soggetti giuridici per la formazione di un organismo che abbia titolo a costruire (padre/figlio, marito/moglie, ecc.);
- possibili forme derogatorie ai limiti di edificabilità ammessa attuabile mediante Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA); restano valide le misure che consentono il superamento di tali limiti attraverso il *riutilizzo e acquisizione* di edifici non appartenenti all'unità agricola, dando la possibilità appunto di avvalersi di maggiori superfici necessarie all'attività lavorativa e nel contempo "ripulendo" il territorio da costruzioni in contrasto con la naturale vocazione dell'ambito;
- tuttavia, i rinnovati contatti con l'Ente provinciale hanno consentito di riformulare il disposto di cui sopra, in virtù del quale motivate e specifiche condizioni permetteranno l'aggiunta di nuove superfici che in ogni caso non verranno assentite attraverso la procedura del Piano Particolareggiato, ma con Permesso di Costruire Convenzionato, certamente più semplice e veloce.

Per contro, allo scopo di contrastare lo smembramento delle realtà produttive locali, ma anche per frenare eventuali effetti speculativi, è prevista la presentazione alla fine dei lavori, di atto registrato e trascritto che asservi la superficie aziendale proporzionalmente all'insieme di costruzioni presenti.

Conseguentemente, l'impossibilità di usufruire dell'eventuale capacità edificatoria residua da parte di terzi, e l'obbligo di mantenimento della destinazione agricola, produrrà effetti deterrenti circa la vendita (parziale o totale) degli "organismi unitari" così costituiti, a soggetti non in possesso dei requisiti specifici.

In proposito inoltre, proprio per disincentivare l'alienazione dei fabbricati facenti parte di aziende alla data di adozione del RUE, oltre al generale impedimento della variazione d'uso, agli edifici ceduti dopo il 29/03/2011 non sarà consentito l'incremento di superficie neppure con interventi di ristrutturazione (di norma ammessa negli altri ambiti), né l'aumento di unità immobiliari.

Ancora: la superficie di edifici appartenenti a tale data alle unità agricole, ceduti prima di un intervento edilizio, sarà comunque computata nella superficie massima realizzabile; viceversa, sarà favorito il *riutilizzo e acquisizione* di fabbricati esterni all'organismo aziendale con le dinamiche sopra descritte.

Come nel territorio rurale non appartenente ad aziende, si è eliminata (per le medesime ragioni sopra esposte) la possibilità di realizzazione di spazi per ricoveri di animali d'affezione.

Oltre alle possibilità premianti previste sia per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che per la nuova costruzione, già trattate nei punti precedenti, si segnala la formulazione di un nuovo articolo concernente l'attività di agriturismo, attraverso il quale consentire opere attinenti l'uso turistico degli immobili, ma allo stesso tempo garantendo il ripristino alla vocazione originaria dell'edificio al cessare dell'attività.

#### **Q- Luoghi di culto e funzioni culturali:**

E' facilmente constatabile che tali funzioni possono di norma vengono insediate in ambiti prevalentemente residenziali centrali e semi-centrali, caratterizzati da un'alta densità insediativa, ma con limitate dotazioni pubbliche e private che risultano particolarmente evidenti nel centro storico.

Al fine di garantire una migliore accessibilità e non di creare eccessivi squilibri negli orari di maggiore affluenza, si propone una modifica agli articoli 37 e 40 che prevede, anche in caso d'intervento comportante la variazione del tipo d'uso, il soddisfacimento delle quantità di dotazioni pubbliche e private previste dalla nuova destinazione.



### **R- Altre modifiche, attuazione pacchetto imprese:**

Con deliberazione di C.C. n.56 del 24/11/2016 è stato approvato l'atto d'indirizzo finalizzato alla definizione del "pacchetto impresa" che si pone l'obiettivo di favorire e stimolare la nascita e lo sviluppo dell'attività d'impresa.

Sulla scorta di tale atto, è stato innanzitutto avviato un processo di revisione della norma di RUE al fine di renderla coerente con le norme di riferimento costituite dalla LR 14/1999 e dalla DCR n.1253/1999.

Va premesso che il Comune di Rimini è dotato di un Piano degli insediamenti commerciali, approvato nel 2001 e successivamente modificato, che definisce in particolare le potenzialità insediative commerciali stabilite dal PRG previgente.

La presente variante coglie appunto l'occasione per adeguare il RUE alle norme provinciali e a quelle specifiche sul commercio, al fine di costituire l'unico strumento urbanistico di riferimento per tutte le aree sulle quali il PSC preveda un'attuazione diretta (ambiti consolidati), dato che con l'entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici, il Piano degli insediamenti commerciali ha subito una riduzione della propria efficacia, limitata alle sole aree di PRG attuabili in conformità al PSC sopravvenuto.

Più in dettaglio la modifica delle NTA ha interessato prevalentemente i seguenti articoli:

1. art.27 casistica delle destinazioni e dei tipi d'uso del territorio: revisione degli usi della funzione commerciale, inserendo la casistica dei centri commerciali, secondo la definizione della DCR n.1253/1999;

2. art.40 parcheggi pertinenziali p3:dotazioni minime: in centro storico è stata inoltre inserita la possibilità di monetizzazione dei parcheggi dovuti o di realizzare opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità per la mobilità lenta;

3. art.44 impianti di distribuzione dei carburanti: ampliamento delle condizioni relative alla realizzazione di tali impianti;

4. art.50 tipi d'uso ammessi e condizioni: inserimento nella Città Storica, tra i tipi d'uso ammessi, del tipo d'uso b1.3 "medio-grandi strutture di vendita";

5. art.53 attuazione per stralci dei comparti ex standard in Auc.2: aree suddivise in più proprietà potranno essere attuate per stralci se il 60% dei proprietari delle aree presenterà uno schema allegato al permesso di costruire convenzionato dell'intera area per la valutazione dei nulla osta comunali;

6. art.67 sub-ambiti Asp.1 e Asp.2: ampliamento dei tipi d'uso nei PP convenzionati ancora attivi, anticipando la gamma di destinazioni già previste dal RUE per tali ambiti;

7. art.68 sub-ambiti Asp.1: ampliamento dei tipi d'uso ammessi nelle aree individuate con apposita grafia con conservazione della superficie complessiva, inserendo la possibilità di cambio di destinazione d'uso e di incremento delle unità immobiliari;

8. art.69 sub-ambiti Asp.2: ampliamento dei tipi d'uso ammessi, inserendo le medio-piccole strutture di vendita (b1.2), e tra gli usi ammissibili, qualora già esistenti, i tipi d'uso b1.3 e b1.4.

### **4. Rispondenza alla VAS – VALSAT**

Nella relazione esplicativa facente parte integrante della deliberazione di Consiglio 64 del 17/10/2019, questo Settore dava atto che la modifica normativa apportata al RUE vigente non dovesse essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) aderendo a quella parte della giurisprudenza di merito (T.A.R. Friuli-Venezia Giulia Trieste Sez. I, 10-05-2012, n. 169) secondo cui "in un'ottica sostanzialistica tesa ad evitare interpretazioni normative che si risolvano in meri adempimenti formali e rappresentano inutili appesantimenti del



**Comune di  
Rimini**

Settore Governo del Territorio  
Ufficio del Dirigente

Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini  
Tel. 0541 704885  
URL: <http://www.comune.rimini.it>  
c.f.-p.iva 00304260409

*procedimento, non deve essere sottoposto alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), né a quella di valutazione di incidenza, uno strumento pianificatorio le cui previsioni non si discostano in maniera sostanziale da quelle già fatte oggetto di tale indagine”.*

Con nota prot 348010 del 11/12/2019 la Provincia di Rimini ritenendo al contrario che la Variante RUE adottata non rientrasse nei casi di esclusione della procedura di VAS di cui all'art 5 comma 5 della LR 20/2000, richiedeva a questo Settore di integrare il rapporto ambientale di VAS Valsat del RUE e contestualmente interrompeva il decorso dei termini per l'espressione delle riserve di competenza provinciale previsti dall'artt 33 e 34 della previgente norma urbanistica LR 20/2000;

In accoglimento delle richieste della Provincia di Rimini si è provveduto ad elaborare pertanto i documenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): il Rapporto Ambientale di VAS / Valsat del RUE (allegato B) e la Sintesi non tecnica di VAS / Valsat (Allegato C), il tutto allegato quale parte integrante alla Deliberazione Consiliare integrativa.

Il Dirigente del Settore  
Governo del territorio  
*Ing. Carlo Mario Piacquadio*  
(documento firmato digitalmente)