



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale
IL DIRETTORE

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541 704691 - fax 0541 704694
www.comune.rimini.it
e-mail: alberto.fattori@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

AII. A

Prot. N. 57099
Rimini, li 28 marzo 2013

OGGETTO: Proposta deliberativa di C.C. n° 2877587 del 28/03/2013 avente ad oggetto
“Variante normativa e cartografica al vigente PRG relativa alla definizione di nuove potenzialità edificatorie e all'introduzione di requisiti per prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti finalizzata al governo delle trasformazioni e alla salvaguardia del territorio, nel tempo di transizione fino all'entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici comunali. Adozione”.

1. Relazione illustrativa;
2. Relazione sul parere di regolarità tecnica, di cui all'art. 49 della Legge n° 267/2000.

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

In riferimento alla proposta deliberativa citata in oggetto, lo scrivente Arch. Alberto Fattori, Direttore della Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale, relaziona quanto segue.

L'argomento trattato dalla proposta deliberativa è specificatamente una variante normativa e cartografica del P.R.G. vigente.

Come noto, la pianificazione urbanistica del Comune di Rimini è costituita dal PRG vigente, approvato con deliberazioni della G.P. n° 351/99 e n° 379/99, e dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), rispettivamente adottati con deliberazioni di C.C. n° 65 e 66 del 29/03/2011, ponendosi quindi, attualmente, nel c.d. regime di salvaguardia.

Inoltre si ricorda che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 04/08/2011, sono state approvate le “Linee programmatiche di mandato del Sindaco per gli anni 2011-2016”.

Nelle “Linee programmatiche di mandato” è stata attribuita particolare rilevanza alla Pianificazione Strategica quale strumento per la *governance* di società complesse fondato sulla metodologia dell'approccio integrato ai temi della città e quindi al “Piano Strategico di Rimini e del suo territorio”, precedentemente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 13/05/2010.

Con l'atto deliberativo di approvazione del Piano Strategico, il Comune di Rimini si è anche impegnato a verificare la coerenza dei suoi successivi atti di programmazione con le indicazioni contenute nel medesimo documento.

Occorre anche ricordare che, a seguito di particolari eventi atmosferici avvenuti nell'estate del 2011, questa Amministrazione, appena insediata, ha stabilito di intervenire tempestivamente nell'affrontare le problematiche della rete fognaria che da anni rappresentano una forte criticità per la collettività e un grave pregiudizio per la tutela dell'ambiente e della salvaguardia delle acque del mare, anche a causa di un progressivo e sostenuto sviluppo edilizio con conseguente consumo di territorio e sua impermeabilizzazione.

Quindi il Consiglio Comunale, con delibera n. 129/11, ha approvato il "*Piano di interventi prioritari per la salvaguardia della balneazione*".

L'A.C. ha poi elaborato un programma di interventi - costruito e condiviso in collaborazione tra tutti i diversi Assessorati e uffici coinvolti - per l'attuazione degli obiettivi contenuti nelle Linee di mandato del Sindaco e nel Piano Strategico denominato "*Atto di Indirizzo: Masterplan Strategico. Interventi per la realizzazione di una città sostenibile*" dove si delinea il progetto di città che l'A.C. propone, che è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 13/12/2012.

Nell'Atto di indirizzo sono messi a sistema gli interventi dell'Amministrazione Comunale, del Piano Strategico e del PSC adottato, aggiornandoli alla situazione attuale in relazione alla crisi generale, in risposta quindi alle criticità evidenziate in fase di analisi del territorio ed del contesto socio-economico.

Con tale elaborazione, si è pervenuti alla formulazione di obiettivi generali e specifici nonché ad una serie di proposte riguardanti la città esistente ed il forese, per incrementare ed innovare le dotazioni territoriali ed il sistema infrastrutturale, esaltando le peculiarità funzionali delle diverse porzioni del territorio, al fine di disincentivare un'eccessiva diffusione insediativa ed un consumo generalizzato di aree.

Inoltre si è voluta costituire una rete di provvedimenti tutti finalizzati ad innalzare la qualità urbana e l'efficienza ambientale, definendo pertanto un preciso quadro di riferimento, sulla base di obiettivi ed azioni, inerente in particolare la riqualificazione del comparto turistico, la ricucitura della città attraverso il potenziamento del sistema del verde, la riqualificazione della città storica, la riqualificazione di aree identitarie e strategiche e la promozione di un nuovo modello di mobilità sostenibile ed innovativa.

Nell'attuale situazione di crisi per l'A.C. è divenuto necessario promuovere una crescita sostenibile, individuando azioni strategiche che coniughino lo sviluppo insediativo ed infrastrutturale con gli obiettivi di un ordinato sviluppo del territorio, migliori livelli di salubrità e vivibilità del sistema urbano, alti livelli di accessibilità, basso consumo di risorse ed energia, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio culturale ed ambientale.

Lo stesso atto di approvazione del *Masterplan Strategico* stabilisce che gli strumenti urbanistici dovranno conformarsi agli obiettivi programmatici, allo scopo di rendere attuabile quanto in esso contenuto "*..affinchè tutti gli interventi attualmente agli atti dell'Amministrazione Comunale, ma non ancora conclusi e quelli che perverranno in prosieguo, vengano conseguentemente ed opportunamente valutati, e quindi definiti, rispetto alla loro coerenza con gli obiettivi generali e specifici nonché alla metodologia progettuale individuati col presente atto, che hanno una rilevanza strategica e funzionale sul territorio...*".

Si evidenzia inoltre che l'art. 2 della L.R. 20/00 impone che la pianificazione urbanistica promuova l'ordinato sviluppo del territorio, la compatibilità dei processi di trasformazione con la sicurezza, l'integrità fisica e con l'identità culturale, il miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti urbani, la riduzione della pressione di tali insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, la riduzione e mitigazione degli impatti, l'incentivazione del miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, l'utilizzo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti o dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

L'art. 6 della L.R. 20/00, oltre a disciplinare l'uso e le trasformazioni del suolo, affida alla pianificazione territoriale e urbanistica anche l'obbligo di accertare i propri limiti sulla base di vincoli derivanti da uno specifico interesse pubblico in relazione alle caratteristiche geo-morfologiche del territorio e stabiliti da specifiche normative a difesa della natura e del suolo in rapporto alla presenza di fattori di rischio ambientale, a causa della vulnerabilità delle risorse naturali.

Lo stesso P.T.C.P. detta direttive ed indirizzi generali in merito ai requisiti da garantire per la sostenibilità dei nuovi insediamenti, precisando che per i Comuni non dotati dei nuovi strumenti urbanistici, relativamente alle previsioni edificatorie vigenti nel PRG, le verifiche di assoggettabilità debbano essere fatte in sede di approvazione del piano attuativo.

Inoltre pare opportuno segnalare che la recente Legge n. 10/2013 denominata "*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*", all'art. 6 affida all'iniziativa dei Comuni la promozione dell'incremento degli spazi verdi urbani, di cinture verdi, adottando misure volte a favorire il risparmio e l'efficienza energetica, favorendo nel contempo una regolare raccolta delle acque piovane, e con riferimento alle nuove edificazioni tramite la riduzione dell'impatto edilizio.

Il PSC e il RUE, ancorchè in regime di salvaguardia, contengono già obiettivi di salvaguardia e tutela del territorio, il PRG invece essendo stato approvato nel 1999 non contiene obiettivi di sostenibilità e tutela del territorio, di qualità urbana, di efficienza ambientale come fortemente oggi intesi.

Valutando le previsioni insediative del PRG e del PSC-RUE, anche in relazione alla possibilità di approvare P.P. in itinere, si è evidenziato il rischio di compromettere o rendere più gravosa l'attuazione delle previsioni dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, con la conseguenza che la capacità edificatoria complessiva del PSC potrebbe risultare, nel breve termine, sostanzialmente già utilizzata e ridotta anticipatamente.

L'A.C., pertanto, ha ritenuto di apportare variante al PRG vigente nell'intento di governare le trasformazioni del territorio ed al fine di garantire una migliore qualità e sostenibilità ambientale, in adeguamento ai nuovi strumenti urbanistici e agli indirizzi del Masterplan Strategico.

La presente variante propone modifiche alle NTA con l'introduzione di due nuovi articoli (10 quater e 10 quinquies), l'integrazione degli articoli 3 e 4 e modifiche alla cartografia con l'inserimento due nuovi elaborati grafici finalizzati all'applicazione delle norme.

In particolare, la norma viene così di seguito descritta:

- all'art. 10 quater, viene inserito il contenimento delle capacità edificatorie ammesse dal PRG per le schede di progetto e per le aree attuabili con piano urbanistico preventivo, ridimensionando e omogeneizzando gli indici di edificabilità territoriale, anche in applicazione dei criteri di perequazione urbanistica, già identificati nel PSC;

- all'art. 10 quinquies, si introducono criteri di verifica della sostenibilità ambientale e territoriale dei nuovi insediamenti in programma, subordinandone l'attuazione anche alla contestuale realizzazione di opere volte alla mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o connesse con la mobilità;
- all'art. 3, tra gli elaborati prescrittivi sono inserite le nuove tavole 8.1 e 8.2, denominate "Classificazione delle aree trasformabili e delle relative capacità edificatorie";
- all'art. 4. è introdotto un comma per precisare che le tavole 8.1, 8.2 e l'art. 10 *quater*, prevalgono sia sulle NTA che sulle schede di progetto.

Nell'art. 10 *quater* è quindi rappresentata una tabella che prevede i nuovi indici di utilizzazione territoriale (UT), che prevalgono su quelli attualmente indicati dalle norme di PRG per le aree soggette a pianificazione attuativa.

Questi indici sono stati determinati utilizzando i *Diritti Edificatori* (DE) previsti dal PSC sulle aree che possono essere oggetto di trasformazioni urbanistiche, rapportati ai parametri contenuti nel PRG.

Si è anche proceduto ad adeguare gli indici, secondo le diverse casistiche, alle esigenze di assicurare la quota del 20% di ERS, in adempimento all'art. A-6 ter L.R. 20/00.

Pertanto, il DE indicato nella tabella di cui all'art. 4.4 del PSC, è stato sostanzialmente convertito nel PRG come segue:

- A) per le destinazioni non residenziali, considerando il rapporto tra SC e SU pari a 1:
 $DE = UT$

- B) per le destinazioni non residenziali (ricadenti in Ambito ASP-N da PSC):
 $DE \times 3 = UT$

- C) per le aree a destinazione residenziale:

$$DE \times 1,2 / 1,3 = UT$$

Nota: si è utilizzato il parametro di conversione indicato dal PSC: 1,3 mq SC = 1 mq SU.

- D) per le aree a destinazione non residenziali:

$$DE / 1,3 = UT$$

- E) per le aree a destinazione non residenziali:

$$DE \times 2,5 = UT$$

La capacità edificatoria di un'area soggetta a piano urbanistico preventivo verrà quindi determinata applicando l'indice stabilito dalla nuova tabella, in rapporto alle aree localizzate nelle tavole 8.1 e 8.2, della Serie 8.

Rilevato anche che il PSC prevede riduzioni pari al 50% del DE in presenza dei seguenti vincoli:

- fasce di rispetto dei depuratori,
 - fasce di rispetto cimiteriale,
 - zone A, B e C del vincolo di rispetto aeroportuale,
 - zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua,
 - aree boscate ovvero interessate da parchi e giardini di pregio,
 - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
 - aree di concentrazione di materiali archeologici,
- conseguentemente, la presente variante recepisce e traduce tali riduzioni e vincoli nella tabella e nella cartografia elaborata.

Si precisa che sono state escluse dalla rappresentazione cartografica tutte quelle schede o aree soggette a piano urbanistico preventivo del PRG che risultano comunque inattuabili poiché coinvolte dalle norme di salvaguardia del PSC, in quanto:

- ricadono nelle aree assoggettate al Piano Particolareggiato dell'Arenile;
- ricadono totalmente nel territorio rurale individuato nel PSC;
- ricadono totalmente nelle aree soggette a tutela, di cui al titolo II del PSC.

Si precisa che sono state escluse dalle disposizioni della presente variante, anche le schede interessate da convenzioni già sottoscritte.

Ai fini della possibilità di apportare varianti al PRG, si evidenzia che l'art. 41, comma 2 lettera b) della L.R. 20/00 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e loro modificazioni", consente ai Comuni "fino all'approvazione del PSC, del RUE edel POC" di predisporre varianti specifiche al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 e che analoga possibilità prevede il combinato disposto degli artt. 41, comma 4 bis della L.R. n. 20/00 e 64, comma 2 della L.R. n. 6/09, "nel corso della elaborazione degli strumenti urbanistici comunali", con lo scopo di dotare i Comuni di uno strumento che consenta loro di governare al meglio il processo di transizione tra i vecchi e i nuovi strumenti.

Anche la Circolare Regionale del 2010 sulla L.R. 20/00, inviata con nota della Regione prot. n. PG/2010/23900 del 01/02/2010, afferma nel paragrafo 3.6.1 che "il PRG, di conseguenza, può essere suscettibile di immediata attuazione per quelle previsioni che risultino conformi alle previsioni del PSC e del RUE appena richiamate e a condizione che siano già presenti le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale fissate da detti piani per gli ambiti interessati dalle trasformazioni e che sia prevista e disciplinata dal piano attuativo la contemporanea realizzazione e attivazione dell'insieme delle dotazioni territoriali ed infrastrutture per la mobilità, richieste dai medesimi piani generali per gli ambiti di riferimento in quanto connesse agli interventi di trasformazione ammissibili".

Pertanto, la presente variante è approvabile ai sensi dell'art. 15, IV comma lett. c) e d) della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, applicabile in forza dell'art. 41 II° comma lett. b) della L.R. n. 20/2000.

La variante non comporta modifiche al Piano Acustico, approvato con Del. di C.C. n. 73 del 04/04/2006.

La variante, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs 03/04/2006 n.152 e s.m.i., è da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità o a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e pertanto è stato elaborato, dalla Direzione Infrastrutture Mobilità e Ambiente - Ufficio Valutazioni e Tutela Ambientali, il Rapporto Preliminare allegato alla proposta deliberativa.

2. RELAZIONE SUL PARERE DI REGOLARITA' TECNICA, di cui all'art. 49 della Legge n° 267/2000.

Sulla base dell'illustrazione delle finalità e dei contenuti della proposta deliberativa in oggetto, rilevati i requisiti dell'urgenza e le motivazioni di interesse pubblico, il provvedimento risulta legittimo dal punto di vista della procedura tecnico-amministrativa elaborata.

Si ritiene in sintesi, che la proposta deliberativa:

- presenti i requisiti richiesti dalla Legge e dalla giurisprudenza;
- non modifica il PSC adottato, affiancandogli per contro una tutela (di salvaguardia) da parte del PRG;
- sia conforme allo stesso PSC e ne anticipa l'effettività;
- sia un atto di pianificazione generale;
- sia in linea con la volontà prefigurata dalla Legge di dotare i Comuni di uno strumento che consenta una sorta di transizione "pilotata" tra i due strumenti di pianificazione;
- quale variante al PRG, ammissibile ex art. 15 della L.R. n. 47/8, può essere immediatamente adottata ed efficace, anche perché i suoi effetti sul territorio sono indubbiamente migliorativi.

Tuttavia, nel merito della proposta deliberativa, si ritiene utile introdurre alcuni accenni di natura prettamente giuridica, allo scopo di fornire utili elementi di riflessione.

Va evidenziata la concreta possibilità che l'assunzione del provvedimento in esame determini una decisa opposizione da parte dei privati – con conseguenti contenziosi per richieste di risarcimento di danni personali, prevedibilmente sulla scorta anche di asserito "legittimo affidamento" in considerazione del prolungato iter istruttorio dei piani attuativi.

D'altro canto, è doveroso segnalare che la giurisprudenza costante si esprime riscontrando "aspettativa qualificata" solo nei casi di piani attuativi approvati e convenzionati.

L'atto deliberativo, anche per quanto rilevato, dovrà essere oggetto di adeguata valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale nell'esercizio del proprio potere pianificatorio di esclusiva competenza, connotato da ampi margini di discrezionalità politico-amministrativa, sotto il profilo di una congrua e puntuale motivazione riguardo alla ponderazione degli interessi coinvolti ed in particolare al perseguimento dell'interesse pubblico prevalente finalizzato alla tutela dell'ambiente ed al corretto ed armonico utilizzo del territorio.

IL DIRETTORE
PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Fattori