



Comune di Rimini	Direzione Generale U.O. Pianificazione Generale	Via Rosaspina, n. 21 - 47923 Rimini tel. 0541 - 704693 www.comune.rimini.it pec: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
-------------------------	--	--

Variante specifica al RUE ai sensi dell'articolo 4 comma 4 della L.R. 24/2017 avente ad oggetto la riqualificazione e il riuso di tessuti urbani e la precisazione di norme generali relative a: parametri urbanistici, competenze della CQAP, monetizzazioni di dotazioni in ASP.1, impatto visivo degli impianti tecnologici esterni, correzione errori materiali. - Adozione

RELAZIONE TECNICA

La riforma urbanistica prevista dalla Legge Regionale 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", prevede un periodo transitorio, correlato al processo di elaborazione e di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) che dovrà limitare il consumo di suolo e favorire la rigenerazione dei tessuti urbani e dell'edificato esistente che si articola in due fasi:

- una prima fase, che si conclude il 1° gennaio 2022, entro la quale deve essere assunta la proposta del nuovo strumento urbanistico;
- una seconda fase, che si conclude il 1° gennaio 2024, entro la quale il PUG deve essere approvato.

A partire dalla sua entrata in vigore (01/01/2018), la nuova legge urbanistica non consente più ai comuni di dotarsi di nuovi strumenti urbanistici (ad esempio nuovi POC), tuttavia, per tutta la durata del primo periodo transitorio, essa consente di:

- concludere i provvedimenti di variante avviati precedentemente al 2018;
- dare attuazione alla strumentazione comunale, selezionando una parte delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione con accordo operativo (art. 4);
- dare attuazione alle previsioni vigenti mediante PP;
- avviare nuovi procedimenti di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;
- attivare procedimenti speciali (accordi di programma, procedimenti unici, ecc.) che oltre ad approvare i progetti consentono anche di variare, se necessario, la pianificazione territoriale ed urbanistica.

Nella fase successiva (e quindi fino al 01/01/2024), sarà possibile:

- far proseguire l'iter amministrativo di accordi operativi presentati nella prima fase;
- approvare e convenzionare i PP presentati nella prima fase;
- concludere le varianti urbanistiche specifiche adottate nella prima fase;
- attivare/concludere i procedimenti speciali (accordi di programma, procedimenti unici, ecc.) che oltre ad approvare i progetti consentono anche di variare, se necessario, la pianificazione territoriale ed urbanistica.

In tale fase sarà inoltre ammissibile dare attuazione:

- alle previsioni soggette ad intervento diretto previste dal RUE,
- alle attività di rigenerazione e riqualificazione previste dalla pianificazione vigente in territorio urbanizzato,
- ai titoli abilitativi conseguenti a PP approvati precedentemente.

La precedente Amministrazione, al fine di selezionare e dare attuazione ad una parte delle previsioni del vigente PSC approvato nel 2016, con deliberazione di Giunta comunale n. 47 del 26/02/2019 ha approvato un "avviso pubblico di invito a presentare proposte costituenti "Manifestazione di interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24", dettagliando gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione.

Entro il termine prescritto sono pervenute n. 62 proposte che gli Uffici hanno provveduto a raccogliere, catalogare e analizzare al fine della successiva valutazione da parte del Consiglio Comunale.

La precedente Amministrazione, dovendo far fronte ai molteplici obiettivi strategici per lo sviluppo della città, in un periodo caratterizzato anche dalla necessità di affrontare a situazioni di emergenza dovute alla crisi pandemica, è giunta alla fine del mandato amministrativo portando a termine una "variante specifica per l'aggiornamento normativo del R.U.E. ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R.24/2017" finalizzata anche ad inserire modalità d'intervento e incentivi per la rigenerazione e riqualificazione dell'edificato esistente (adozione con deliberazione n. 64 del 17/10/2019 e approvazione definitiva con deliberazione n. 9 del 25/03/2021), mentre non ha assunto le proprie determinazioni sulle proposte di "Manifestazione di interesse".

Recentemente la Regione Emilia-Romagna ha approvato un Atto di coordinamento tecnico con Deliberazione di G.R. n. 1956 del 22/11/2021 in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della sopracitata legge urbanistica regionale.

In tale atto di coordinamento tecnico, oltre a ribadire che non sono attuabili nel periodo transitorio le nuove lottizzazioni fuori dal territorio urbanizzato di ogni destinazione funzionale e gli interventi residenziali (a libero mercato) anche attuativi della strumentazione vigente, si descrivono le azioni che le amministrazioni comunali possono avviare nel periodo transitorio e quindi fino al completamento della transizione verso il nuovo strumento urbanistico.

L'attuale Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 18/11/2021, ha approvato le linee programmatiche di mandato per gli anni 2021-2026, in particolare in merito alla tutela del territorio ha individuato tra gli obiettivi strategici la redazione del PUG e l'attuazione dei processi strategici anticipatori di tale strumentazione con gli "strumenti" forniti dalla legge regionale nella seconda fase del periodo transitorio (procedimenti unici, accordi di programma, ecc).

Pertanto la Giunta comunale con propria deliberazione recentemente approvata ha indicato il percorso per portare avanti gli obiettivi delle linee di mandato, ha preso atto che a questo punto non sussistono più le condizioni temporali per poter concludere la procedura avviata dalla precedente Amministrazione in merito alle Manifestazioni di Interesse riferite alla deliberazione di Giunta comunale n. 47 del 26/02/2019; nella stessa delibera ha dato atto, inoltre, che i contenuti di tali proposte, qualora compatibili e coerenti con gli obiettivi fondamentali della legge regionale 24/2017, potranno essere utilizzati nella formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) o altri atti urbanistici che possano anticipare la sua attuazione.

In tale contesto, in attesa del completamento della formazione del PUG, per stimolare la rigenerazione urbana e promuovere la rigenerazione degli ambiti urbani consolidati che localmente presentano parti del territorio totalmente o parzialmente edificato con un mediocre livello di qualità urbana, si ritiene opportuno avviare un percorso urbanistico volto a creare le condizioni per promuovere la loro riqualificazione.

Riqualificazione del tessuto consolidato – le disposizioni vigenti

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) individua all'interno del Territorio Urbanizzato (TU), alcuni Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali (AUC.U) o a marcata caratterizzazione turistica (AUC.T) costituiti da parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, alcuni dei quali presentano un mediocre livello di qualità urbana e pertanto richiedono azioni per promuovere la loro riqualificazione. In tali ambiti la LR

20/2000 riservava in via ordinaria un'attuazione diretta degli interventi edilizi attraverso il RUE, ma la nostra strumentazione ha previsto in particolari casi un'attuazione "indiretta" mediante POC (AUC.6 e AUC.T6) o mediante PP o atti equivalenti derivanti dalla strumentazione previgente (AUC.4).

In base alla direttiva definita all'art. 5.2 comma 7 del PSC, che disciplina gli ambiti AUC_U, finalizzata alla definizione dell'articolazione in sub ambiti, "il RUE individua e disciplina in specifico sottoambito o 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".

Il RUE, in attuazione del PSC, ha sviluppato tale articolazione in sub ambiti, prevedendo in particolare un sub ambito AUC.6 la cui trasformazione compete appunto al POC. Le aree così individuate comprendono anche aree edificate con indici molto variabili (con It da 0,05 mq/mq a 1 mq/mq), alcune delle quali non essendo a bassa densità edificatoria potrebbero essere ricondotte ad essere attuate mediante intervento diretto. Considerazioni analoghe potrebbero essere estese anche all'ambito AUC.T6.

Il RUE inoltre individua gli ambiti AUC.4 che sono il frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di costruzione. Il PSC e il RUE hanno considerato "in corso di costruzione" le aree che avevano piani attuativi validi alla data di approvazione degli strumenti urbanistici, talvolta dette aree erano già edificate e al piano attuativo era affidato il compito di realizzarne la riqualificazione sia a livello urbanistico che edilizio. Le note difficoltà degli ultimi anni hanno fatto sì che in alcuni casi i piani attuativi siano decaduti senza produrre alcun effetto e pertanto non sono state realizzate neppure le riqualificazioni auspiccate.

In tutti questi ambiti sugli edifici già esistenti, che versano in condizioni di degrado, attualmente sono ammessi interventi che non riescono modificare l'assetto complessivo dell'area, impedendo di raggiungere l'obiettivo della riqualificazione. Infatti negli AUC.6 e AUC.T6 sono consentiti interventi edilizi fino alla RE senza la possibilità di cambio d'uso e questa condizione blocca di fatto le trasformazioni delle aree incongrue. Nell'ambito AUC.4 la variante RUE, cui si è accennato in precedenza, è intervenuta puntualmente nell'area in via Destra del porto, unica area che presenta le caratteristiche sopradescritte in termini di degrado di edifici esistenti e dimensioni dell'area, dove è stato concesso il cambio d'uso. Tuttavia la presenza del vincolo paesaggistico obbliga ad una ristrutturazione conservativa che non ha prodotto alcun effetto in termini di interventi e che, se attuata nelle modalità attualmente previste, non garantirebbe un miglioramento della qualità tipologica dell'edificato e all'Amministrazione Comunale di poter conseguire alcun beneficio per la costruzione della città pubblica.

Il contesto normativo di riferimento (II fase del periodo transitorio) e la proposta di variante

Uno degli obiettivi fondamentali della legge urbanistica regionale è di addivenire al completo rinnovo della pianificazione urbanistica comunale, con la predisposizione del Piano Urbanistico Generale (PUG), diretto a disciplinare e promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione del territorio urbanizzato e a ridurre drasticamente il consumo di suolo.

In attesa di assumere il nuovo strumento urbanistico PUG, l'Amministrazione Comunale intende anticipare alcuni obiettivi e principi della nuova legge urbanistica entro la prima fase del periodo transitorio nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente e darne attuazione nella seconda fase.

In attuazione di tale legge e seguendo i principi e gli obiettivi da questa descritti nel secondo comma dell'art. 1 è stata predisposta la presente variante che si prefigge di stimolare gli operatori privati in operazioni di miglioramento della qualità urbana attraverso interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'edificato esistente su limitate

porzioni di territorio, a cui il RUE demandava attuazione mediante interventi "indiretti" afferenti a AUC.6, AUC.t6 e AUC.4, con azioni coerenti anche alle prescrizioni di PSC.

La variante intende dare maggiori strumenti al fine di incentivare e di semplificare i processi di sostituzione o ristrutturazione del patrimonio esistente. Scopo della modifica normativa è favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio 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. Occorre tenere 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.

Si evidenzia inoltre che, su diversi ambiti sopra descritti, sono pervenute proposte costituenti "Manifestazione di interesse" dimostrazione del fatto che vi è anche da parte dei privati un evidente interesse alla riqualificazione di tali aree.

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.

Al fine pertanto di anticipare e incentivare alcuni interventi di rigenerazione e riuso di tessuti urbani marginalizzati, ma senza pregiudicare le future scelte strategiche del PUG, si ritiene opportuno predisporre una variante normativa specifica al RUE limitata agli ambiti urbani consolidati sopra descritti con le seguenti caratteristiche:

- ambiti territoriali parzialmente edificati con edifici fatiscenti e/o con destinazioni incongrue con It esistente > 0,1 mq/mq,
- ST<8.000 mq, le aree dovranno avere carattere di continuità e non essere separate da strade.

I limiti insediativi esistenti sopra indicati sono stati definiti in relazione alle disposizioni dell'art. 4.4 del PSC che prevede nel TU una capacità edificatoria minima da attribuire con il POC per la loro trasformazione non inferiore a 0,10 mq/mq e pertanto non potranno essere considerate inedificate o scarsamente edificate le aree superiori a tali densità. In merito alla scelta di coinvolgere solo le aree inferiori a 8000 mq si è valutato che per trasformare le aree più grandi occorrono valutazioni e strumenti strategici che solo il futuro PUG potrà prevedere, viceversa le aree più piccole e collocate già in contesto urbanizzato si prestano ad essere trasformate con gli strumenti attuativi che la LR 24/2017 consente nel corso del secondo periodo transitorio. Inoltre l'amministrazione non intende perdere l'occasione di contribuire alla crescita della città pubblica riservandosi la possibilità di guidare le scelte progettuali relativamente alla tipologia e alla distribuzione delle dotazioni territoriali.

Come già detto, l'obiettivo della variante è quello di favorire processi di riqualificazione urbana su porzioni di territorio edificato che non avrebbero altre possibilità di trasformazione in attesa della definizione della nuova strumentazione urbanistica, tali interventi verranno attuati mediante un permesso di costruire convenzionato.

Questo titolo abilitativo che nella legislazione nazionale è regolato dall'art. 28bis del DPR 380/2001 e smi, è previsto dalla LR 24/2017 per disciplinare gli interventi programmati dal PUG come riuso e rigenerazione urbana e dovrà essere sufficientemente flessibile e discrezionale per poter coniugare gli interessi pubblici definiti nella strategia e gli interessi dei proprietari degli immobili che dovranno darne attuazione.

La presente variante definisce infatti un'ampia cornice normativa con la quale i proponenti dovranno concordare la soluzione progettuale definitiva, a margine della quale sarà poi depositato il PDC Convenzionato. La nuova norma prevede che il progetto debba coordinarsi al contesto urbano e relazionarsi ai progetti pubblici strategici (parco del mare, anello verde, ecc.).

Pertanto saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e di demolizione e ricostruzione (DR) da realizzarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), a condizione di realizzare e cedere aree per attrezzature e spazi collettivi in conformità all'art. 6.6 del PSC. Inoltre gli interventi edilizi dovranno rispettare anche i seguenti parametri e le modalità attuative:

- IT max: 0,30 mq/mq (o preesistente se inferiore);

- H max: ml.17,00;
- Tipi d'uso ammessi: per gli AUC.4 a1, a2, b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7; e per gli AUC.6 a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7; per gli AUC.T6 b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1, e2;
- dotazioni territoriali:
per funzioni A: 80 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
per funzioni B (ad esclusione di b3.1, e b6), C ed E: 100 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
per funzioni b3.1 e b6: 15% della ST.

L'onere della cessione delle aree non può essere convertito in onere monetario.

L'istanza di PDCC dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità a cui dovrà essere allegata la bozza di convenzione, valutata attraverso la conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14bis comma 3 della L 241/90 e smi e trasmessa al CC che dovrà accertare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione, nell'ambito della quale saranno definiti parametri urbanistici e dotazioni territoriali.

Lo studio di fattibilità dovrà verificare inoltre:

- la relazione e il coordinamento con i progetti pubblici strategici,
- l'accessibilità dell'area e i collegamenti ciclo-pedonali alla rete esistente,
- la compatibilità ambientale della proposta;
- la qualità urbana e architettonica, per la quale è richiesta una valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. f).

Sono esclusi, gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela.

Si evidenzia che, la variante proposta, che sarà accompagnata dal Rapporto ambientale (VAS-Valsat), non determina incrementi delle SC esistenti poiché non assegna nuove capacità edificatorie, ma anzi può solo determinare un decremento della superficie esistenti favorendo il riuso del patrimonio edilizio esistente con destinazioni coerenti alle direttive di PSC.

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