

OGGETTO: Variante normativa e cartografica al vigente PRG finalizzata alla definizione di nuove potenzialità edificatorie e all'introduzione di requisiti per prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti per il governo delle trasformazioni e la salvaguardia del territorio nel periodo di transizione fino all'entrata in vigore dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica. - Adozione.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazioni di G.P. n. 351 del 03/08/99 e n. 379 del 12/08/99, è stato approvato il vigente P.R.G. del Comune di Rimini;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 13/05/2010 è stato approvato, all'unanimità, il Piano Strategico, denominato: "Piano Strategico di Rimini e del suo territorio";
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 65 e n. 66 del 29/03/2011 sono stati adottati, rispettivamente, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Rimini;
- 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";

RILEVATO che:

- nelle citate "Linee programmatiche di mandato" particolare rilevanza è stata attribuita alla Pianificazione Strategica, quale strumento per la *governance* di società complesse fondato sulla metodologia dell'approccio integrato ai temi della città;
- il Piano Strategico, frutto della condivisione ed approvato dagli Enti Promotori (Comune di Rimini, Provincia di Rimini, Camera di Commercio e Fondazione CARIM) e da 71 associazioni, raggruppate nel *Forum RiminiVenture*, ha delineato la visione, le strategie, gli obiettivi e le azioni per la Rimini del 2027;
- recentemente, anche la Regione Emilia-Romagna, con propria deliberazione di G.R. n. 1643 del 13/11/2012, ha aderito al "Comitato Promotore del Piano Strategico del Comune di Rimini", allo scopo di partecipare e contribuire all'attuazione del "Piano Strategico di Rimini e del suo territorio";
- il Comune di Rimini, con la citata delibera di approvazione del Piano Strategico, si è anche impegnato a verificare la coerenza dei suoi successivi atti di programmazione con le indicazioni contenute nel medesimo documento;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 13/12/2012, avente ad oggetto: "*Atto di Indirizzo: Masterplan Strategico. Interventi per la realizzazione di una città sostenibile*", con la quale questa Amministrazione, a partire dal suo insediamento e coerentemente con le *Linee di mandato*, ha 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:

RILEVATO che detto Atto di Indirizzo ha messo a sistema gli interventi dell'Amministrazione Comunale, del Piano Strategico e del PSC adottato, aggiornandoli alla situazione attuale di crisi generale, in risposta quindi alle criticità evidenziate in fase di analisi del territorio e del contesto socio-economico, intervenendo con la formulazione di obiettivi generali e specifici nonché con una serie di proposte riguardanti la città esistente ed il forese. Tutto ciò 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, costituendo una rete di provvedimenti tutti finalizzati ad innalzare la qualità urbana e l'efficienza ambientale. Si è definito pertanto un preciso quadro di riferimento, sulla base di obiettivi ed azioni, inerenti 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;

VALUTATO che le dinamiche e le complessità che caratterizzano l'attuale contesto sociale, economico e culturale europeo impongono che le strategie di sviluppo dei territori vengano attentamente delineate ed ampiamente condivise, al fine di definire obiettivi ed azioni da conseguire attraverso i diversi strumenti operativi e quindi anche attraverso gli atti di pianificazione a livello locale;

CONSIDERATO che nell'attuale situazione di crisi, accentuatasi in questi anni, è più che mai necessario promuovere una nuova diversa fase di crescita sostenibile, dove alla luce del ruolo delle città, divenute il motore primario dello sviluppo, si individuino azioni strategiche che coniughino l'evoluzione del capitale insediativo-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;

DATO ATTO che la nuova strumentazione urbanistica del Comune di Rimini si trova in regime di salvaguardia, stante l'attuale adozione del PSC e del RUE, come sopra richiamati, mentre il PRG può trovare attuazione per le previsioni compatibili con detti nuovi strumenti;

CONSIDERATO che, nelle premesse della delibera di C.C. n. 77 del 13/12/2012 di approvazione del Masterplan Strategico, viene dato atto che gli strumenti urbanistici dovranno conformarsi agli obiettivi in esso contenuti per consentirne l'attuazione;

RILEVATO che, nell'atto sopra citato, al punto 6) del deliberato viene dato indirizzo "... al Sindaco ed alla Giunta Comunale, affinché 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...";

CONSIDERATO che il tema della qualità e della tutela dell'ambiente rientrano pienamente nelle competenze affidate per legge alle Amministrazioni locali, per attuare il quale il Comune di Rimini ha approvato il "*Piano Generale del Sistema Fognario*" con deliberazione di C.C. n. 27 del 16/02/2006 quale strumento di pianificazione territoriale e delle infrastrutture idrauliche, definendo un programma di interventi riguardante la rete fognaria ed il reticolo idrografico minore, come quello consortile, con l'obiettivo di massimizzare la redditività degli investimenti in un'ottica di risanamento globale del territorio e contenimento dei rischi di natura idraulica;

RILEVATO che nel corso dell'estate 2011, a seguito di particolari eventi atmosferici sono stati causati danni a persone e cose in alcune zone di particolare importanza, e che questa A.C., appena insediatasi, ha stabilito di intervenire tempestivamente e con la massima decisione nell'affrontare le problematiche della rete fognaria della Città 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 quanto sostenuto sviluppo edilizio, procedendo quindi all'approvazione di un "*Piano di interventi prioritari per la salvaguardia della balneazione*" con Deliberazione di C.C. n. 129 del 15/12/2011, alla quale ha fatto anche seguito l'approvazione del "Progetto Preliminare del 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> stralcio per la realizzazione della dorsale sud e interventi strutturali", approvato con Deliberazione di G.C. n. 167 del 21/06/2012;

CONSIDERATO specificatamente, che nella particolare connotazione della realtà turistica locale, lo sviluppo della qualità urbana nonché l'attenzione alla valorizzazione del paesaggio e del mare costituiscono, oltre che caratteri intrinseci, anche fattori di impulso del motore socio-economico;

RILEVATO che l'art. 2 della L.R. 20/00 "Funzioni ed obiettivi della pianificazione" impone che la pianificazione urbanistica si uniformi a principi quali: promozione di un ordinato sviluppo del territorio, compatibilità dei processi di trasformazione con la sicurezza, l'integrità fisica e con l'identità culturale, miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti urbani, riduzione della pressione di tali insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, riduzione e mitigazione degli impatti, incentivazione del miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, utilizzo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti o dalla loro riorganizzazione e riqualificazione; obiettivi raggiungibili anche attraverso la riduzione del carico antropico ed urbanistico;

RILEVATO inoltre che l'art. 6 della L.R. 20/00 "Effetti della pianificazione", 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;

TENUTO CONTO quindi, che al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di opere volte alla mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o connesse con la mobilità, o di attrezzature e spazi collettivi, o di dotazioni ecologiche e ambientali;

RILEVATO che l'intero Titolo 10 denominato "*Disposizioni riguardo alla sostenibilità degli insediamenti*" del vigente 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;

VISTA la Legge n. 10/2013 denominata "*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*" che in particolare 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, con riferimento alle nuove edificazioni tramite la riduzione dell'impatto edilizio;

PRESO ATTO che recentemente sono state sottoposte alla valutazione del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale, in ragione delle diverse competenze, alcune proposte deliberative attinenti l'approvazione di Piani Particolareggiati di iniziativa privata, taluni anche in variante al vigente PRG e che ulteriori progetti di Piani Particolareggiati sono agli atti degli uffici competenti e ormai prossimi alla conclusione dell'iter istruttorio e di raccolta dei necessari pareri e N.O., così come risulta in dettaglio dalla nota dell'Arch. Daniele Fabbri, Dirigente del Sett. Pianificazione Urbanistica Attuativa, prot. N. 20748 del 01/02/2013;

RITENUTO conseguentemente necessario esaminare, in tale attuale contesto, il combinato disposto delle specifiche norme del P.R.G. vigente e del PSC-RUE adottati, in relazione alla possibilità di approvazione dei Piani Particolareggiati derivanti dall'attuazione del vigente PRG (come del resto già avvenuto per taluni di essi in forza di quanto citato) con la conseguenza di compromettere o rendere più gravosa l'attuazione delle previsioni dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, in doverosa osservanza ai disposti dell'art. 12 della L.R. 20/00 e s.m.i.;

VALUTATO che lo scenario sopra descritto comporta il concreto rischio che l'approvazione di detti Piani Particolareggiati possa compromettere l'attuazione delle previsioni dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica e svuotare sostanzialmente di contenuto l'applicazione degli innovativi principi (relativi alla perequazione, alla previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale, alla realizzazione dell'E.R.S., ecc.) in esso previsti, con la conseguenza inoltre che la capacità edificatoria complessiva del PSC potrebbe risultare sostanzialmente utilizzata ed erosa, anticipatamente, per effetto dell'approvazione dei suddetti piani attuativi;

RITENUTO, di conseguenza, nell'intento di governare le trasformazioni del territorio in corso al fine di garantire una migliore qualità e sostenibilità ambientale, così come già predefinita dai nuovi strumenti urbanistici, e negli indirizzi del Masterplan Strategico, che sia opportuno apportare variante al PRG vigente con l'intento di salvaguardare l'uso del territorio e di anticipare fin d'ora l'applicazione di contenuti di qualità altrimenti destinati a diventare pienamente operativi solo con l'approvazione del PSC, garantendo in particolare:

- l'introduzione di opportuni criteri di verifica della sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti in programma, rispetto a tematiche quali, fra gli altri, la sicurezza geotecnica e sismica, l'efficienza energetica, l'adeguato smaltimento e depurazione delle acque, la mobilità sostenibile;
- il contenimento delle capacità edificatorie dei Piani Attuativi approvabili in questa fase ridimensionando e omogeneizzando gli indici di edificabilità territoriale in applicazione dei criteri di perequazione urbanistica già identificati nel PSC;

CONSIDERATO pertanto di recepire nelle NTA dello strumento urbanistico vigente tali contenuti, introducendo nell'articolato gli artt. 10 *quater* e 10 *quinquies*, ed integrando gli attuali artt. 3 e 4;

RITENUTO opportuno rappresentare sulle nuove tavole 8.1 e 8.2, in scala 1:10.000, la capacità edificatoria delle schede e delle zone soggette a piano urbanistico preventivo non ancora attuate, con esclusione di quelle comunque inattuabili perché coinvolte dalla 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;

RITENUTO, in particolare, che sono escluse dalle disposizioni della variante in oggetto le aree interessate da convenzioni già sottoscritte;

CONSIDERATO 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 e del 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 è prevista dal combinato disposto degli artt. 41 comma 4 bis della L.R. 20/00, e 64 comma 2 della L.R. 6/09 "...nel corso dell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali...", nel chiaro intento di dotare i comuni di uno strumento che consenta loro di meglio governare il processo di transizione tra i vecchi e i nuovi strumenti;

CONSIDERATO che, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs n. 152/06 s.m.i. è necessario sottoporre a Verifica di Assoggettabilità o a Valutazione Ambientale Strategica i piani e i programmi per valutarne eventuali effetti significativi sull'ambiente, è stato redatto, dalla Direzione Infrastrutture, Mobilità e Ambiente, il "Rapporto Preliminare" (All. D), che sarà sottoposto successivamente all'adozione della presente variante, al parere delle Autorità competenti in materia ambientale, le quali comunicheranno le risultanze della loro valutazione direttamente alla Provincia di Rimini, quale Autorità competente;

VISTA la relazione redatta dal Direttore della Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale, prot. n. 57099 del 28/03/2013, in ordine all'illustrazione della delibera e all'espressione del parere di cui all'art. 49 della legge 267/2000, quale parte integrante del presente atto deliberativo (All. A);

DATO ATTO che la proposta di cui trattasi comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria in quanto l'adozione del presente provvedimento implica, sotto il profilo finanziario, un possibile minore introito da IMU relativamente ai Piani Particolareggiati presi in considerazione di cui all'atto in oggetto, stimato in € 400.000 circa per il 2013 e per gli anni a venire, in costanza di aliquota attuale, così come dichiarato dal Servizio Tributi con propria nota prot. n. 56977 del 28/03/2013. Per quanto attiene, invece, ai possibili minori introiti da oneri concessori, da valutare in relazione alla diminuita capacità edificatoria dei singoli piani particolareggiati, che saranno presi considerazione, non è al momento possibile effettuare una stima legata appunto alle richieste concessorie e tenuto conto peraltro che gli oneri sono contabilizzati a bilancio "per cassa" per cui saranno contestualmente aggiornate le stime di gettito, ma non vi sono minor introiti da coprire;

DATO ATTO pertanto del parere in ordine alla regolarità contabile, rilasciato in data ..... dal Responsabile della Direzione Risorse Finanziarie, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/00 e s.m.i. come modificato dal D.L. n. 174 del 10/10/2012;

ACQUISITO il parere di legittimità del Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del "Regolamento sui controlli interni", adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 24/01/2013;

VISTO il parere espresso in data \_\_\_\_\_ dalla III<sup>a</sup> Commissione Consiliare permanente denominata: "Territorio, Ambiente e Mobilità";

ATTESA l'urgenza del provvedimento, stanti le motivazioni illustrate in premessa;

VISTA la L.R. n. 47 del 7 dicembre 1978 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i.;



VISTO il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i.;

CON VOTI.....

#### DELIBERA

1. di adottare, per le motivazioni meglio descritte in premessa e da intendersi quivi integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 15, IV comma lett. c) e d) della L.R. n. 47/8 e s.m.i., applicabile in forza dell'art. 41, II comma lett. b) della L.R. n. 20/00 e s.m.i., la variante normativa e cartografica al vigente PRG finalizzata all'introduzione di requisiti per prestazioni ambientali e alla definizione di nuove potenzialità edificatorie dei nuovi insediamenti, per il governo delle trasformazioni e la salvaguardia del territorio nel periodo di transizione fino all'entrata in vigore dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, così come risulta descritta nella relazione tecnica allegata (All. A), nello stralcio delle N.T.A. del P.R.G. vigente (All. B), nella cartografia tav. 8.1 e 8.2 (All. C), che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
2. di dare atto che gli elaborati normativi e cartografici di variante al PRG, a seguito dell'adozione del presente atto, saranno posti in pubblicazione ai sensi di legge (art. 15 della L.R. n. 47/78 e s.m.i.) e sugli stessi saranno ammissibili le sole osservazioni che riguardano le parti oggetto di variante;
3. di dare atto che, in particolare, sono escluse dalle disposizioni della variante in oggetto, le aree interessate da convenzioni già sottoscritte;
4. di dare atto che il Rapporto Preliminare (All. D) di verifica di assoggettabilità e VAS, che costituisce parte integrante del presente atto, sarà sottoposto al parere delle Autorità competenti in materia, le quali comunicheranno le risultanze della loro valutazione direttamente alla Provincia di Rimini, quale Autorità competente;
5. di partecipare la presente delibera al Sett. Pianificazione Urbanistica Attuativa, al S.U.A.P., al S.U.E. ed al Sett. Tributi ed Economato, per gli aspetti di rispettiva competenza e per opportuna conoscenza;
6. di dare atto che la cartografia della presente variante è stata disegnata utilizzando il software AutoCAD Map 3D versione 2010;
7. di dare atto che ai sensi dell'art 49 del D.Lgs n. 267/00 come modificato dal D.L. n. 174/12, il presente provvedimento comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria in quanto l'adozione del presente provvedimento implica, sotto il profilo finanziario, un possibile minore introito da IMU relativamente ai Piani Particolareggiati presi in considerazione, stimato in € 400.000 circa per il 2013 e per gli anni a venire, in costanza di aliquota attuale, così come dichiarato dal Servizio Tributi con propria nota prot. n. 56977 del 28/03/2013. Per quanto attiene, invece, ai possibili minori introiti da oneri concessori, da valutare in relazione alla diminuita capacità edificatoria dei singoli piani particolareggiati, che saranno presi considerazione, non è al momento possibile effettuare una stima legata appunto alle richieste concessorie e tenuto conto peraltro che gli oneri sono contabilizzati a bilancio "per cassa" per cui saranno contestualmente aggiornate le stime di gettito, ma non vi sono minor introiti da coprire;
8. di dare atto che, ai sensi dell'art 49 del D.Lgs n. 267/00 come modificato dal D.L. n. 174/12, è stato espresso il parere di regolarità tecnica, con nota prot. n. 57099 del 28/03/2013, dall'Arch. Alberto Fattori, Direttore della Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale (All. A) parte integrante e sostanziale del presente atto ed il parere di regolarità contabile come enunciato in premessa;



9. di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Alberto Fattori, Direttore della Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale;

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'urgenza di procedere in tempi brevi al completamento dell'iter di approvazione del provvedimento in oggetto, per le motivazioni espresse nelle premesse,

CON VOTI.....

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

Il Direttore  
Pianificazione e Gestione Territoriale  
Arch. Alberto Fattori

