

OGGETTO: Variante, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, al "P.I.I. Via Flaminia - Nuova Realtà Urbana" approvato con Delibera di C.C. n. 84 del 08/08/2002, conseguente all'istanza edilizia presentata dalla Soc. Commercianti Indipendenti Associati per la realizzazione di un nuovo manufatto ad uso deposito in ampliamento al fabbricato destinato ad Ipermercato nel Centro Commerciale "Le Befane" in Rimini, via Caduti di Nassiriya n. 20 - **Approvazione.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che la Società Commercianti Indipendenti Associati (P.IVA 00138950407), in qualità di proprietaria dell'area oggetto di intervento, distinta al C.T. al Fg. 109 Mapp.le 682 sub.1, ha presentato un'istanza di permesso di costruire per la realizzazione di un nuovo deposito in ampliamento al fabbricato ad uso commercio al dettaglio (Ipermercato), sito nel Centro Commerciale "Le Befane" in Rimini, via Caduti di Nassiriya n. 20, acquisita al protocollo con n. 194564 del 27/12/2010, costituita dai seguenti elaborati: Elaborato PD-A-RG, Elaborato PD-A-001, TAVOLE PD-A-002, PD-A-003, PD-A-004, PD-A-005, Elaborato PD-A-RD_RP (prot. 41597 del 04/03/2015), Relazione integrativa di risposta (prot. 120143 del 04/06/2015), Elaborato PD-A-RP_int.1 (prot. 156369 del 17/07/2015), che sono a seguito acclusi come parte integrante della presente deliberazione (**allegato "A"**);
- che per la definizione della suddetta istanza era stata indetta e convocata una Conferenza di Servizi, con nota prot. 33096 del 08/03/2011, durante la quale è stato rilevato che *"l'area che è stata individuata per la collocazione dell'intervento (...) ricade all'interno del cono di atterraggio dell'aeroporto civile di Rimini. In tale area, pur non gravata da vincolo di inedificabilità assoluta, non è tuttavia possibile autorizzare nuove opere o attività fino all'approvazione di apposito Piano di Rischio (redatto dai competenti Uffici della Direzione Pianificazione Territoriale del Comune di Rimini ed attualmente sottoposto alla valutazione di ENAC). Si veda a questo proposito l'art. 707 del D.Lgs 95/2005, così come modificato dal D.Lgs 151/2006, e la nota pervenuta al riguardo dell'applicazione del vincolo da ENAC (prot. 0050052/API/DIRGEN del 06/08/2008). (...)"*
- che il procedimento istruttorio è stato pertanto sospeso con nota prot. n. 78005 del 20/05/2011 fino all'approvazione del "Piano di Rischio" del Comune di Rimini;
- che con Deliberazioni n. 140 e n. 141 del 11/12/2014 il Consiglio Comunale ha approvato, rispettivamente, il Piano di Rischio in variante al PRG (già adottato con Delibera di C.C. n. 59 del 28/03/2011) e adottato, in variante al PRG, l' "Integrazione della zona di tutela C e previsione della nuova zona D" del Piano di Rischio stesso;

RILEVATO che l'istanza in argomento era finalizzata all'attivazione della procedura di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98, comportante variante agli strumenti urbanistici, in quanto riguarda un progetto edilizio in possesso di elementi in contrasto con la strumentazione urbanistica generale e particolareggiata che disciplina l'ambito di intervento;

PRESO ATTO che l'entrata in vigore del D.P.R. n.160/2010, intervenuta nel frattempo, ha comportato l'abrogazione del D.P.R. 447/98 e che pertanto l'istanza in argomento è stata ritenuta valutabile

ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 denominato "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici", in quanto norma che sostanzialmente replica -seppur con qualche limitazione- i contenuti dell'art.5 della precedente disciplina;

DATO ATTO:

- che, in ragione di quanto avvenuto, con atto prot. 49173 del 16/03/2015, è stata convocata in seduta pubblica, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i, la Conferenza di Servizi prevista dal richiamato art. 8 del D.P.R. n.160/2010 per la valutazione del progetto in argomento, ai fini della formazione di un verbale che tenesse luogo degli atti istruttori e dei pareri tecnici comunque denominati, previsti dalle norme vigenti o ritenuti necessari;
- che a decorrere dal 16/03/2015 l'avviso di convocazione della prima riunione della Conferenza di Servizi è stato affisso sull'Albo Pretorio Comunale per 30 giorni consecutivi e, inoltre, di esso è stata data notizia alla cittadinanza sia tramite l'affissione di manifesti per tutto il territorio cittadino sia in modalità telematica sul sito internet comunale, inserendo la notizia nella rubrica riguardante le novità (NEWS);
- che a seguito della pubblicazione non sono pervenute osservazioni, proposte o opposizioni da soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché da portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni, comitati e organizzazioni sindacali cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto;

VISTO il verbale conclusivo della Conferenza di Servizi redatto in data 17/06/2015, a seguito allegato come parte integrante della presente deliberazione (**allegato "B"**), dal quale si evince:

- che l'intervento ricade all'interno del "Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Via Flaminia - Nuova Realtà Urbana" di cui all'art. 32 delle N.T.A. del P.R.G., avente il valore di strumento urbanistico attuativo approvato con Delibera di C.C. n. 84 del 08/08/2002, il quale è da considerare interamente attuato sia sotto il profilo edilizio, sia perché gli obblighi convenzionali relativi all'area di intervento denominata LEFIN, interessata dal progetto edilizio in esame, sono stati del tutto assolti;
- che in merito al reperimento degli standard urbanistici relativi all'incremento di superficie utile previsto dal progetto, i progettisti hanno trasmesso un'apposita Relazione integrativa (prot. 120143 del 04/06/2015) da cui si evince:
 - che gli standard sono stati realizzati e ceduti in quantità sovrabbondante rispetto a quanto previsto nel Programma Integrato approvato con Delibera di C.C. n. 84 del 08/08/2002, e che l'eccedenza permane anche ove si tenga conto dell'incremento di superficie previsto nel progetto in esame;
 - risulta comunque rispettata la prescrizione di cui alla L.R. n. 6/1995, la quale prevede che gli ambiti territoriali dei Programmi Integrati comprendano una quota a funzione residenziale non inferiore al 25% della previsione edificatoria totale del Programma stesso;

DATO ATTO che i soggetti partecipanti alla Conferenza si sono espressi favorevolmente, con condizioni, all'approvazione del progetto in esame, come risulta dal richiamato verbale conclusivo della stessa redatto in data 17/06/2015;

PRESO ATTO che i Soggetti attuatori dell'intervento non hanno avanzato obiezioni in merito alle prescrizioni dettate dalla Conferenza di Servizi nella seduta conclusiva del 17/06/2015 sopra richiamate;

PRESO ATTO che sul procedimento comportante variante urbanistica si è espressa la Provincia di Rimini, ente a ciò delegato dalla Regione per effetto del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), mediante il Decreto n. 94 del 28/08/2015 del proprio Presidente, a seguito allegato come parte integrante della presente deliberazione (**allegato "C"**), con cui sono state fatte proprie le valutazioni contenute nell'istruttoria tecnica redatta dal Servizio provinciale Politiche territoriali, Lavori Pubblici e Mobilità di sistema, dalle quali emerge che:

- in relazione all'esigenza di assicurare il rispetto di quanto precisato alle lettere a), b), c), d) ed e) del 2° comma dell'art.14 della LR 47/1978 e delle disposizioni di cui all'art. 41 della LR 20/2000: *"non vi sono osservazioni da formulare in merito alla proposta di variante urbanistica"*;
- in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 D.Lgs n. 152/2006: *"(...) si rileva che l'intervento non comporta effetti significativi sull'ambiente tali da ritenere necessario l'assoggettamento a procedura di VAS di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/06."*;

PRESO ATTO della relazione tecnica a seguito allegata quale parte integrante della presente deliberazione (**Allegato "E"**), redatta in data 19/09/2016 dal Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia, avendone la competenza per il conferimento di apposita linea funzionale producete gli effetti di cui all'art.4, comma 3, della L.R. n.15/2013 (unificazione in un'unica struttura delle competenze SUE e SUAP in materia edilizia), nella quale si dà atto:

- che mediante la conferenza di servizi è stata adempiuta ogni prescrizione procedurale prevista dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e che la stessa si è conclusa favorevolmente con prescrizioni;
- che a decorrere dal 06/4/2016 sono entrati in vigore il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e che, pertanto, da quella data in poi le disposizioni del PRG valgono in modo residuale e solo in forza di specifici richiami contenuti nella nuova normativa urbanistica in vigore;
- che l'intervento in esame non manifesta elementi di contrasto con la cartografia né con la disciplina del PSC di cui alle disposizioni dettate dall'art. 6.13 delle sue norme di attuazione inerenti il Piano di Rischio Aeroportuale, in quanto la destinazione d'uso prevista in progetto (deposito merci) non rientra fra quelle di cui è vietata la costruzione nell'ambito della Zona di tutela B interessata dall'intervento, mentre la specifica prescrizione di cui al 4° comma risulterà ottemperata dal soggetto attuatore mediante attestazione, con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto preliminarmente al rilascio del titolo edilizio, del rispetto degli indici massimi di affollamento (0,02 persone/mq di SU) previsti in quell'ambito denominato APF 1 - "Le Befane" nella cartografia del PSC, trattandosi di un fabbricato ad uso deposito merci in cui la presenza di persone è normalmente saltuaria;
- che l'intervento non determina alcuna modifica alla zonizzazione rappresentata nelle Tavole 1.8 e 1.11 della cartografia del RUE, in quanto non incide sulla morfologia, sul dimensionamento e sul perimetro dello specifico ambito che ne risulta interessato (Poli Funzionali - APF);
- che l'approvazione del progetto edilizio da parte del Consiglio comunale comporta variazione dei previgenti strumenti urbanistici comunali dal medesimo interessati: il PRG ed il "Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Via Flaminia - Nuova Realtà Urbana";
- che l'intervento, in applicazione dei principi generali di semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, per le sue caratteristiche intrinseche non rende necessario variare materialmente le norme di attuazione del PRG e del PPI, in quanto trattasi di un episodio edilizio che è strettamente circoscritto allo specifico caso in esame; infatti la variante si limita ad ammettere che una nuova costruzione -peraltro di modesta entità rispetto all'esistente

Ipermercato, trattandosi di un manufatto ad uso deposito merci di mq. 352,66- venga realizzata in un ambito territoriale già completamente attuato e senza incidere sulle dotazioni territoriali, stante la sovrabbondanza delle stesse peraltro già integralmente realizzate e cedute al Comune;

- che, pertanto, la variante urbanistica può essere efficacemente ricondotta ad un'apposita indicazione da apporre nell'atto del permesso di costruire, e precisamente: <<**Il presente permesso di costruire viene rilasciato in variante al PRG ed al Programma Integrato "Via Flaminia - Nuova Realtà Urbana" (variante approvata con Delibera di C.C. n. __ del __/__/2016), ciò significando che è ammessa la realizzazione dell'opera in progetto nei termini temporali stabiliti per gli interventi edilizi diretti dall'art.19 della L.R. n.15/2013.**>>, la quale si aggiunge così all'insieme delle prescrizioni impartite dalla Conferenza di Servizi e da trascrivere anch'esse in detto titolo;
- che il progetto in esame esula dalla salvaguardia connessa alle prescrizioni del recente Progetto di Variante 2016 al Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (PAI), adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 27/04/2016 ed in vigore dal 29/06/2016, in quanto non è rivolto alla realizzazione di vani interrati né determina aumento delle superfici impermeabili;

VISTO l'art. 17, comma 1, lettera g), della Legge n.164/2014 che ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, nel 4° comma dell'art.16, un nuovo paragrafo distinto dalla lettera d-ter) con il quale è stato istituito un **contributo straordinario** da versare all'Amministrazione Comunale, riferito all'aumento di valore che viene a determinarsi sulle aree e sugli immobili per effetto di specifiche varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso;

VISTA la Delibera di C.C. n. 1 del 21/01/2016, avente per oggetto "Determinazione contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16 IV comma lett.d-ter del DPR n. 380/2001 s.m.i. – Criteri e modalità di calcolo" e la Determinazione dirigenziale n. 430 del 1/3/2016 del Direttore della Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche, Organismi partecipati, con cui è stato valutato in euro 44.765,00 l'importo del contributo straordinario da corrispondere a questo Comune per l'intervento in argomento (**Allegato "D"**);

PRESO ATTO che in data 04/04/2016 la Soc. Commercianti Indipendenti Associati ha provveduto a versare integralmente la somma sopra indicata e che la stessa è stata accertata al capitolo 18770 denominato CONTRIBUTO STRAORDINARIO VERSATO AI SENSI DELL'ART. 16 4 COMMA LETT. D TER DEL DPR 380/2001 del bilancio di previsione 2016;

RITENUTO che in coerenza alle risultanze della Conferenza di Servizi ricorrano i presupposti per poter procedere all'approvazione del progetto edilizio in variante al PRG ed al "Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Via Flaminia - Nuova Realtà Urbana", attribuendo al progetto stesso il valore di permesso di costruire;

VISTO il parere favorevole espresso in data 01/12/2016 dal Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi;

VISTO il parere favorevole espresso in data __/__/2016 dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile di cui all'art.49 del D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

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 24/1/2013;

VISTI il D.P.R. n. 160/2010; la L.R. n.20/2000; la L.R. n.15/2013, il PSC e il RUE, tutti nel testo in vigore;

VISTO il parere della III^a Commissione Consigliare Permanente "Territorio" del __/__/2016, conservato a corredo del presente atto;

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;

ESPERITA la votazione con modalità elettronica, si ha il seguente risultato: _____;

DELIBERA

1) **di approvare**, ai sensi e per gli effetti urbanistici dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, il progetto per la realizzazione di un immobile ad uso deposito merci in ampliamento al fabbricato esistente destinato ad uso commerciale al dettaglio (Ipermercato), sito nel Centro Commerciale "Le Befane" in Rimini, via Caduti di Nassiriya n. 20, di cui all'istanza di permesso di costruire prot. 194564 del 27/12/2010 avanzata dalla Società Commercianti Indipendenti Associati, così come rappresentato negli elaborati grafici a seguito allegati quale parte integrante della presente deliberazione (**allegato "A"**), valutati favorevolmente dalla Conferenza di Servizi con il verbale del 17/06/2015 (**Allegato "B"**);

2) **di dare atto** che la suddetta approvazione costituisce **variante** al PRG ed al "Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Via Flaminia - Nuova Realtà Urbana", ossia dello strumento urbanistico attuativo nel cui perimetro verrà realizzata l'opera edilizia in progetto; in tal modo le previsioni del PRG e del P.I.I. risultano integrate dall'intervento edilizio come sopra approvato e ciò rende quest'ultimo ad esse conforme e suscettibile di immediata attuazione poiché, in ragione di quanto previsto dall'art 41 della LR 20/2000, lo strumento urbanistico generale (ossia il PRG, ivi incluso ogni suo strumento attuativo) resta vigente e può essere suscettibile di immediata attuazione per quelle previsioni che risultino conformi alle previsioni del PSC e del RUE, come avviene nel caso di specie per quanto attiene alla disciplina dettata dalle norme di attuazione del RUE (vedi il comma 2 dell'art.75 ed il punto "d" del 1° comma dell'art.54), stante la verificata assenza di contrasto con la disciplina del PSC;

2) **di attribuire** al progetto edilizio, approvato in variante con i precedenti punti 1) e 2), il valore di **permesso di costruire**, il cui rilascio da parte dei competenti uffici comunali potrà avvenire non appena i soggetti destinatari dell'atto medesimo avranno espletato gli adempimenti di legge, corrisposti gli oneri concessori eventualmente dovuti ed ottemperate le prescrizioni dettate ai fini del rilascio in sede di Conferenza di Servizi e contenute nel verbale della seduta conclusiva del 17/06/2015;

3) **di dare atto** che il contributo straordinario, dovuto a questo Comune dal soggetto attuatore ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera "d-ter" del DPR n. 380/2001 perché l'intervento in progetto avviene in variante allo strumento urbanistico vigente, è stato determinato in € 44.765,00 e che detto importo è stato già integralmente versato;

4) **di dare atto** che in applicazione dei principi generali di semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, la variante urbanistica di cui al punto 2), connessa all'approvazione del progetto edilizio di cui al precedente punto 1), non comporterà alcuna materiale variazione delle norme di attuazione sia del PRG, sia del P.I.I. "Via Flaminia - Nuova Realtà Urbana", risultando sufficiente introdurre nell'atto del permesso di costruire la seguente apposita indicazione:

<<Il presente permesso di costruire viene rilasciato in variante al PRG ed al Programma Integrato "Via Flaminia - Nuova Realtà Urbana" (variante approvata con Delibera di C.C. n. __ del __/__/2016), ciò

Proposta di delibera n. 4041139 del 01/12/2016

Deliberazione di C.C. n. __ del _____

significando che è ammessa la realizzazione dell'opera in progetto nei termini temporali stabiliti per gli interventi edilizi diretti dall'art.19 della L.R. n.15/2013.>>;

5) **di stabilire** che, in osservanza del Piano di Rischio Aeroportuale, il soggetto attuatore dell'intervento edilizio dovrà attestare, con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto preliminarmente al rilascio del titolo edilizio, il rispetto degli indici massimi di affollamento (0,02 persone/mq di SU) normativamente previsti nell'ambito territoriale che la cartografia del PSC denomina "APF 1- "Le Befane";

6) **di dare atto** che il responsabile del procedimento è l'Arch. Remo Valdiserri, Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia residenziale e produttiva;

7) **di dare atto**, infine, che sul presente provvedimento è stato espresso favorevolmente il parere di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 18.08.2000, n. 267, così come dettagliatamente richiamato in premessa.

(fine testo)



Comune di Rimini

Direzione
Risorse
Finanziarie

**ALLEGATO ALLA PROPOSTA DELIBERATIVA DI
CONSIGLIO COMUNALE
n. 4041139 del 1/12/2016**

Oggetto: VARIANTE, AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010, AL "P.I.I. VIA FLAMINIA - NUOVA REALTA' URBANA" APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 84 DEL 08/08/2002, CONSEGUENTE ALL'ISTANZA EDILIZIA PRESENTATA DALLA SOC. COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO MANUFATTO AD USO DEPOSITO IN AMPLIAMENTO AL FABBRICATO DESTINATO AD IPERMERCATO NEL CENTRO COMMERCIALE "LE BEFANE" IN RIMINI, VIA CADUTI DI NASSIRIYA N. 20 - APPROVAZIONE

Si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto.

Il Dirigente

Dr. Luigi Botteghi

(firmato digitalmente)