



Comune di Rimini

Settore Urbanistica – Ufficio di Piano  
Ing. Dal Piaz Chiara

U.O. Pianificazione Generale  
Arch. Turchi Lorenzo

Via Rosaspina,21- 47900 Rimini  
tel. 0541 704804 - fax 0541 704810  
chiara.dalpiazz@comune.rimini.it  
[www.comune.rimini.it](http://www.comune.rimini.it)  
c.f.-p.iva 00304260409

**OGGETTO:** variante specifica al RUE ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. n° 24/2017 per l'attuazione dell'intervento denominato "50° anniversario della fondazione della Comunità Papa Giovanni XXIII, valorizzazione dell'ambito della Comunità Papa Giovanni XXIII, realizzazione del *Parco della contemplazione*", di cui all'accordo ex art. 18 L.R. n° 20/2000, Delibera di G.C. n° 274 del 18/09/2018 – **Relazione tecnica di variante**

## 1. Proposta di accordo ex art.18 L.R. n° 20/2000

### 1.1 Area oggetto d'intervento

Con deliberazione di Giunta Comunale n°274 del 18/09/2018 è stato approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. n° 20/2000 tra il Comune di Rimini e l'associazione Comunità Papa Giovanni XXIII per la riqualificazione ambientale di un'area sita in Rimini, in via Valverde, catastalmente identificata al Foglio 116 Mapp. 261, di superficie catastale pari a circa 13.000 mq.

L'area è classificata dagli strumenti urbanistici come "*Territorio Rurale*" e più precisamente "*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*", secondo l'articolazione contenuta all'art.5.9 delle norme di Piano Strutturale Comunale (approvato con delibera C.C. n° 15 del 15.3.20116), disciplinati agli articoli 5.9 e seguenti del PSC.N e all'art. 76 del RUE.N.

Per la sua valenza paesaggistica, l'area risulta interessata da progetti di valorizzazione del territorio individuati nella tavola 2 di PSC, e in particolare "*Aree costituenti il sistema delle principali valenze ambientali e paesaggistiche e la trama delle reti ecologiche*" e "*Prosecuzione del Parco Marecchia e ragni verdi*", disciplinati nel Titolo III delle PSC.N.

L'area risulta inoltre gravata da alcuni vincoli di natura paesaggistica-ambientale, e più precisamente:

"*Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale*", disciplinate dall'art. 5.3 delle norme di PTCP;

"*Crinali*", disciplinati dall'art. 2.10 delle norme di PSC;

"*Area soggetta al vincolo paesaggistico del Colle di Covignano*", dichiarazione di notevole interesse pubblico ex L. 1497/1939 perfezionata dalla delibera di G.R. del 1/6/2018 n° 825;

"*Aree soggette a vincolo paesaggistico fluviale*", disciplinate dal D.Lgs. 42/04 parte III.

### 1.2 Descrizione della proposta

In data 31 luglio 2017 l'associazione Comunità Papa Giovanni XXIII ha inviato istanza al Sindaco del Comune di Rimini, protocollo n°189644/2017, per chiedere di definire con gli Uffici l'iter tecnico ed amministrativo necessario per consentire la realizzazione sulla propria area di un luogo di preghiera, comprendente un percorso pedonale di 500 ml che parte da via Valverde e sale fino alla sommità di una morbida collina piantumata ad ulivi

che affaccia verso San Marino, al termine del quale si erigerà un manufatto edilizio di modeste dimensioni, adibito al raccoglimento e alla preghiera.

Dopo le analisi preliminari presentate alla Giunta, l'associazione ha quindi presentato una richiesta di accordo, acquisita agli atti con protocollo n°46015 del 15/02/2018, con il quale poter realizzare le suddette opere all'interno dell'area privata, catastalmente identificata al Fg. 116 Mapp. 261, di superficie pari a circa 13.000 mq, elaborando successivamente uno studio di fattibilità progettuale dell'intero intervento, inviato via pec con protocollo n° 227340 del 14/08/2018.

Lo studio di fattibilità progettuale prevede la creazione di un parco extra-urbano aperto al pubblico, da realizzarsi attraverso la risistemazione dell'area verde "naturale" mediante nuova piantumazione di ulivi e altre essenze autoctone, la realizzazione di un percorso pedonale di circa 500 ml, un piazzale ed un piccolo manufatto destinato al raccoglimento e alla preghiera di limitate dimensioni; il manufatto è strettamente legato alla fruizione del parco, agli obiettivi e alle finalità pubbliche descritte nel presente accordo, con la precisazione che per nessun motivo potrà essere adibito ad altri usi e che al venir meno della funzione del parco, tale manufatto dovrà essere rimosso.

L'intervento proposto risulta rispondente ai requisiti ambientali definiti nel PSC e nel PTCP in quanto sarà realizzato con tecniche a basso impatto ambientale e consentirà la fruizione, attraverso un'attività ricreativa, delle risorse naturali e paesaggistiche; in particolare, il manufatto destinato alla preghiera sarà realizzato con principi costruttivi sostenibili, sarà totalmente rimovibile senza causare impatto ambientale, sarà di modeste dimensioni (max 50 mq di Sc) ed è pensato per un suo armonioso inserimento nella collina, circondato dagli ulivi e non facilmente visibile da lontano.

La proposta presentata è da considerarsi di interesse pubblico in quanto consente la qualificazione ambientale e paesaggistica di un'area rurale attraverso la realizzazione di un parco dal carattere fortemente identitario, in quanto legato alla Comunità Papa Giovanni XXIII in occasione del 50° anniversario della sua fondazione, fruibile da tutti secondo le modalità operative che saranno definite in fase di convenzione.

L'intervento è quindi rispondente agli obiettivi del PSC per la qualificazione ambientale diffusa del territorio, il quale, attraverso la Relazione illustrativa, individua i fattori di criticità ambientale e le strategie e le principali linee da perseguire. In particolare, il PSC individua nella Tavola PSC.2, come dichiarato all'art.2.3 delle PSC.N, *"alcune linee portanti della qualificazione ambientale e morfologica del territorio, ossia quegli elementi del territorio che assommano in sé più valenze significative, dal punto di vista paesaggistico e della qualità dell'immagine urbana [...] Esse rappresentano le strutture portanti attorno alle quali sviluppare i progetti di valorizzazione del territorio"*; il PSC individua inoltre nella Tavola PSC.2, come dichiarato all'art.2.4 delle PSC.N, *"il potenziamento della rete ecologica provinciale e locale"*.

In particolare, l'area oggetto di accordo è coinvolta nella creazione di un articolato sistema di parco urbano e parco-campagna extra-urbano che interessa il parco Marecchia e i suoi raggi verdi e nella valorizzazione dei corridoi fluviali, pertanto l'attuazione del progetto proposto avvia un processo più ampio di riqualificazione ambientale in conformità alle strategie delineate dal PSC.

## **2. Descrizione dei contenuti della variante urbanistica**

Il presente provvedimento di variante è ammissibile in applicazione della nuova legge regionale n° 24/2017, che stabilisce agli artt. 3 e 4 che nei tre anni successivi all'entrata in vigore della stessa potrà essere attuato quanto previsto dal comma 4, e in particolare

varianti specifiche ai piani vigenti per le quali, per effetto dell'art. 79 comma 1 lettera c), restano validi i riferimenti normativi della L.R. n° 20/2000.

Come già descritto al punto precedente, l'area riveste un'importante valenza paesaggistica ambientale, in virtù della quale è sottoposta a vincoli sovraordinati che ne salvaguardano la conservazione e la tutela. In particolare l'articolo 5.3 delle norme di PTCP consente nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale *“interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di parchi, zone alberate di nuovo impianto, percorsi e spazi di sosta strettamente funzionali ad attività di tempo libero, le cui attrezzature ove non preesistenti siano mobili od amovibili e precarie, purché tali interventi siano realizzati con tecniche a basso impatto ambientale”*.

Per il valore ambientale che riveste, il PSC vigente inserisce l'area all'interno di progetti di valorizzazione ambientale la cui attuazione è demandata al POC.

Poiché il citato accordo contempla la riqualificazione ambientale di una singola area privata per la realizzazione di un parco extra-urbano aperto al pubblico, quale parte marginale di un più vasto progetto sistemico di rete ecologica ancora in fieri e poiché le condizioni normative vigenti non favoriscono la formazione di nuovi POC, si ritiene dunque opportuno modificare le sole previsioni contenute nel RUE, comprendendo l'area oggetto di accordo ed individuando un'apposita zona speciale.

Nello specifico, la variante in oggetto prevede l'individuazione come *“progetti speciali e strategici”*, disciplinati dall'art. 7bis delle norme di RUE, dell'area privata denominata *“Parco della contemplazione”*, alla quale viene attribuita la seguente norma specifica:

2) Parco della contemplazione:

è prevista la realizzazione di un parco-campagna con fruibilità pubblica, le cui attrezzature dovranno essere strettamente funzionali al parco e dovranno garantire un'elevata integrazione paesaggistica e un basso impatto ambientale.

All'interno del parco è ammessa la realizzazione di un unico manufatto legato funzionalmente al parco, per il quale valgono i seguenti parametri edilizi:

- Sc max: 50 mq;
- H max: m. 3,00, con obbligo di realizzazione di copertura a due falde;
- modalità d'intervento: permesso di costruire;

valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- ogni struttura dovrà essere realizzata senza comportare alterazioni morfologiche del declivio e con materiali ecocompatibili; il percorso pedonale dovrà essere realizzato con materiali drenanti;
- il manufatto dovrà essere realizzato con tecnologie opportune per renderlo completamente amovibile (fondazioni, pareti, copertura) e con materiali locali;
- il manufatto sarà strettamente legato alla funzione del parco e dovrà essere rimosso al venir meno di tale funzione.

Sono pervenuti, da parte dei tecnici incaricati dall'associazione Comunità Papa Giovanni XXIII, i seguenti documenti:

- elaborati di VAS-VALSAT con prot. n. 330799 del 04/12/2018;
- relazione geologica e sismica con prot. n. 317759 del 21/11/2018, che è stata integrata con prot. n. 19877 del 22/01/2019 con lo studio di micro zonazione sismica in ottemperanza alle disposizioni di PSC e che ha ottenuto parere favorevole da parte dell'Ufficio Geologico del Settore Urbanistica in data 23/01/2019.

Tali elaborati costituiscono parte integrante della variante ed integreranno, a conclusione dell'iter amministrativo, gli elaborati vigenti di RUE.

Il presente provvedimento è ammissibile ai sensi dell'art. 4 comma 4 lettera a) e art. 79 della L.R. n° 24/2017 in forza dei quali seguirà l'iter individuato dagli artt. 33 e 34 della L.R. n° 20/2000 ovvero:

- adozione della variante e deposito per 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR e osservazioni;
- contemporaneamente al deposito, trasmissione in Provincia ed espressione delle riserve entro 60 giorni dal ricevimento;
- approvazione della variante.

Ai sensi dell'art.18 L.R. n° 20/2000, l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e verrà sottoscritto poco prima dell'approvazione definitiva della variante.

L'approvazione della variante è subordinata ai pareri degli enti competenti ed in particolare della Soprintendenza, in considerazione della presenza del vincolo paesaggistico.

Il contributo straordinario previsto dall'art.16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 non è dovuto, in quanto la variante risulta esclusivamente attuativa di una previsione già contenuta nella strumentazione urbanistica e territoriale pertanto non determina incremento di valore dell'area privata; l'accordo e la conseguente variante urbanistica, sono quindi finalizzati alla realizzazione di un progetto specifico, ovvero un parco-campagna al cui interno è previsto un manufatto il cui uso è strettamente legato alla fruizione pubblica del parco stesso, potendo essere rimosso al venir meno dell'uso pubblico specifico per cui è stato progettato.

il Dirigente del Settore Urbanistica–Ufficio di Piano  
*Ing. Chiara Dal Piaz*  
(documento firmato digitalmente)

Il Responsabile dell'U.O. Pianificazione Generale  
*Arch. Lorenzo Turchi*  
(documento firmato digitalmente)