

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. : 80 del 23/12/2021

Oggetto : 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

L'anno duemilaventuno, il giorno ventitré del mese di Dicembre, alle ore 18:21, con la continuazione nella sala consiliare del Comune di Rimini, previo avviso scritto notificato ai sensi e nei termini di legge a ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta di 1^a convocazione.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

	Consiglieri Comunali	Pres./Ass,		Consiglieri Comunali	Pres./Ass,
1	Sadegholvaad Jamil	Assente	18	Marchioni Elisa	Presente
2	Angelini Matteo	Presente	19	Messori Ilaria	Presente
3	Barilari Annamaria	Presente	20	Murano Brunori Stefano	Presente
4	Bellucci Andrea	Presente	21	Neri Giuseppe	Presente
5	Cancellieri Luca	Presente	22	Pari Andrea	Presente
6	Carminucci Edoardo	Presente	23	Pasini Luca	Assente
7	Casadei Giovanni	Presente	24	Petrucci Matteo	Presente
8	Ceccarelli Enzo	Presente	25	Ramberti Samuele	Presente
9	Corazzi Giulia	Presente	26	Renzi Gioenzo	Presente
10	De Leonardis Daniela	Presente	27	Soldati Serena	Presente
11	De Sio Luca	Presente	28	Spina Carlo Rufo	Presente
12	Di Natale Barbara	Assente	29	Tonti Marco	Presente
13	Guaitoli Manuela	Presente	30	Zamagni Giuliano	Presente
14	Lari Michele	Presente	31	Zamagni Marco	Presente
15	Lisi Gloria	Assente	32	Zilli Filippo	Presente
16	Marcello Nicola	Assente	33	Zoccarato Matteo	Presente
17	Marchei Loreno	Presente			

Totale presenti n. 28 - Totale assenti n. 5

Presiede Giulia Corazzi nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO.

Partecipa Bellini Alessandro in qualità di Vice Segretario Generale.

A séguito dell'emergenza Covid-19, in conformità a quanto previsto dal D.L. 17 Marzo 2020, n. 18 (convertito con Legge 24 Aprile 2020, n. 27) all'art. 73 "Semplificazioni in materia di organi collegiali", la seduta si è svolta con sistema di videoconferenza "Collaborate Space", che consente il riconoscimento di tutti i partecipanti, tramite la partecipazione del Presidente del Consiglio, di tutti i Consiglieri presenti, del Vice Segretario Generale collegati in presenza dalla sala del Consiglio, esclusi i Consiglieri: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Casadei, Neri e Pari collegati da remoto.

OGGETTO: 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.

La Presidente del Consiglio Corazzi, vista la proposta di delibera consiliare n. 114 del 07/12/2021, presentata dalla Giunta Comunale al Consiglio, la pone in trattazione nel testo di seguito trascritto:

“**OGGETTO:** 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.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con delibere di C.C. n.15 e n.16 del 15/03/2016 sono stati approvati gli strumenti urbanistici P.S.C. e R.U.E., entrati in vigore il 06/04/2016 in attuazione della LR 20/2000 e s.m.i;
- il RUE è stato approvato ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 in quanto ha un profilo urbanistico, dettando disciplina particolareggiata per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è composto infatti da un apparato normativo e cartografico;
- in data 1/1/2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica che non consente più ai Comuni di adottare nuovi strumenti urbanistici di pianificazione, ma di assumere la nuova strumentazione urbanistica generale denominata PUG;
- il Comune di Rimini, non essendo dotato di Piano Operativo Comunale (POC) per la programmazione delle opere pubbliche e degli interventi di trasformazione e valorizzazione, per effetto della nuova LR 24/2017 non può prevederne di nuovi;
- l'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale LR 24/2017, individua una fase transitoria divisa in due fasi di cui la prima terminerà il 1/1/2022. In questa prima fase la legge dispone che le Amministrazioni Comunali possano adottare atti, come le varianti specifiche alla strumentazione urbanistica vigente anche in adeguamento a leggi o piani generali e settoriali ovvero attivare procedimenti speciali di approvazione di progetti comportanti anche variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica, come meglio dettagliato nell'atto di coordinamento tecnico approvato con Deliberazione di G.R. n. 1956 del 22/11/2021;
- la riforma urbanistica regionale della LR 24/2017 ha previsto l'abrogazione della LR 20/2000, ma così come indicato nella circolare avente ad oggetto "Prime indicazioni applicative della

nuova legge urbanistica regionale”, ai sensi dell’art. 79 della stessa, le varianti specifiche previste nel periodo transitorio seguiranno le procedure di approvazione definite dalla LR 20/2000 e smi;

- il RUE è stato oggetto di revisione con una specifica variante normativa approvata con delibera C.C. n. 9 del 25/03/2021 finalizzata ad inserire modalità d’intervento e incentivi per la rigenerazione e riqualificazione dell’edificato esistente adeguandosi parzialmente alla riforma urbanistica regionale definita dalla LR 24/2017;

RILEVATO che:

- la nuova Amministrazione Comunale, con delibera di CC n. 62 del 18/11/2021 ha approvato “le linee programmatiche di mandato per gli anni 2021 – 2026” ed in merito alla tutela del territorio, ha indicato 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 (ad es. procedimenti unici, accordi di programma);
- in attesa di assumere il nuovo strumento urbanistico PUG l’Amministrazione Comunale intende anticipare alcuni obiettivi e principi della nuova legge urbanistica con una variante normativa al RUE e nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente, da adottarsi entro la prima fase del periodo transitorio e che dovrà essere completata entro il 1/1/2024 (conclusione della seconda fase del periodo transitorio);
- la variante intende consentire operazioni di miglioramento della qualità urbana attraverso interventi di rigenerazione dell’edificato esistente, al fine di agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione su cui favorire interventi di demolizione e ricostruzione;

VALUTATO che il Piano Strutturale Comunale (PSC) individua all’interno del territorio urbanizzato Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali (AUC_U) o a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T) totalmente o parzialmente edificati, alcuni dei quali presentano un mediocre livello di qualità urbana;

CONSIDERATO che, all’art. 5.2 del PSC.N viene indirizzato il RUE a individuare aree a bassa densità o inedificate la cui trasformazione doveva essere attuata dal POC e che il RUE ha individuato all’art. 56 nel sub ambito “AUC.6 – Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente”;

CONSIDERATO che all’interno di tali ambiti il RUE individua e disciplina oltre ai sottoambiti AUC.6 i sub ambiti AUC.T6 con caratteristiche analoghe ai primi e per i quali si prevede una trasformazione dopo essere stati programmati dal POC;

VALUTATO che il RUE individua tra gli ambiti consolidati un altro sub ambito con attuazione “indiretta”, AUC.4 – “Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento”, attuabili mediante atti convenzionali attuativi definiti dal previgente PRG;

VALUTATO che l’area denominata “Via Destra del Porto” è classificata nel RUE in AUC.4, assegnata in vigenza di titolo abilitativo convenzionato oggi decaduto a seguito di esplicita rinuncia dell’attuatore, che non è stata a tutt’oggi attuata e presenta le medesime caratteristiche delle aree

AUC.6 e che pertanto sussistono le medesime condizioni di partenza descritte per i sub ambiti AUC.6 e AUC.T6;

PRESO ATTO che l'area summenzionata, a tutt'oggi, è l'unica area classificata in AUC.4 ad essere nella condizione descritta sopra e abbia necessità di riqualificazione data la sua condizione di degrado in un contesto di pregio urbano ed ambientale;

VISTA la relazione del Responsabile dell'U.O. Pianificazione Generale (All. A), dalla quale emerge che per anticipare e incentivare alcuni interventi di rigenerazione e riuso di tessuti urbani senza pregiudicare le future scelte strategiche del PUG, le aree interessate dalla presente variante sono limitate ai sub-ambiti AUC.6, AUC.T6 e AUC.4 (limitatamente all'area denominata "Via Destra del Porto") a tutte le seguenti condizioni:

- ambiti territoriali parzialmente edificati con edifici fatiscenti e/o con destinazioni incongrue con UT esistente $\geq 0,1$ mq/mq.
- $ST \leq 8.000$ mq; le aree appartenenti al sub-ambito interessato dalla variante dovranno avere carattere di continuità e non essere separate da strade;
- l'edificabilità sarà commisurata alla superficie esistente e comunque con un limite insediativo determinato in base alle capacità di progetto stabilita dall'art. 4.4 di PSC in ambito urbano ($UT \leq 0,30$ mq/mq);

STABILITO che oltre agli interventi già ammessi dal RUE vigente saranno consentiti, negli ambiti AUC.4, AUC.6 e AUC.T6, interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e demolizione e ricostruzione (DR) da realizzarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), nel quale prevedere la realizzazione e cessione di aree per attrezzature e spazi e come meglio disciplinato nell'allegato normativo stralcio RUE.N (All.C);

STABILITO inoltre che dalla variante in questione sono esclusi gli ambiti con edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale in quanto la modalità d'intervento di DR o RE non è adeguata alla categoria di tutela dell'edificio;

VALUTATO che, la variante proposta non determina incrementi della SC esistente e non assegna nuove capacità edificatorie, ma anzi può solo determinare un decremento delle superfici esistenti favorendo il riuso del patrimonio edilizio esistente, in coerenza alle direttive di PSC e della LR 24/2017;

VISTA inoltre la relazione del dirigente del Settore Governo del Territorio (All. B), dalla quale emerge la necessità di:

- conformare le disposizioni normative locali con gli assunti della giurisprudenza amministrativa maturata in relazione all'art 8 del DM 1444/68 riguardo l'altezza degli edifici e introdurre modifiche riguardanti distanze, allineamenti e deroghe, al fine di rendere concretamente realizzabili gli obiettivi di rigenerazione urbana e recupero degli edifici esistenti;
- introdurre modifiche al computo del vano comune ad uso deposito biciclette che viene parametrato in relazione alla Sc progettata e non del numero delle unità immobiliari;
- consentire la eventuale monetizzazione dello standard pubblico nell'ambito ASP1 per l'insediamento delle sale giochi ad impatto territoriale ricomprese nel tipo d'uso b2, ammesso dall'articolo 68, ai fini della loro concreta delocalizzazione;

- precisazioni in merito al valore dell'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza sulle unità edilizie sottoposte a tutela;
- introdurre una modalità semplificata per promuovere l'installazione della pergola fotovoltaica ai fini di perseguire gli obiettivi di performance energetiche e di promozione dell'utilizzo delle fonti rinnovabili;
- estendere le competenze della CQAP ad ulteriori tipologie di interventi;
- correggere alcuni errori materiali all'indice e agli artt. 8, 30, 48, 57;

VALUTATO che, le modifiche relative alle norme di RUE sono apportabili con variante al R.U.E. ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 e seguiranno l'iter previsto dagli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000 pertanto non si prevede la nomina del garante della comunicazione e della partecipazione prevista dall'art. 56 della LR 24/2017;

VALUTATO inoltre che, le modifiche relative alle norme di RUE non comportano variazione del piano di zonizzazione acustica comunale (ZAC) e degli studi geologici allegati al QC del PSC ma comporta variante al Rapporto Ambientale di VAS/Valsat del RUE (All. D) e la Sintesi non tecnica di VAS/Valsat del RUE (All. E);

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'U.O Pianificazione Generale ai sensi degli artt. 49, primo comma e 147bis, primo comma del D.Lgs. 267/2000 s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Economico e Finanziario (Settore Ragioneria Generale) ai sensi dell'art.4 del vigente Regolamento di contabilità, allegato al presente atto;

VISTA la dichiarazione del responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria Generale), ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di Contabilità sull'irrelevanza contabile della proposta di cui trattasi, allegata al presente atto;

VISTO il parere favorevole espresso in data 15/12/2021 dalla 3^a Commissione Consiliare "Territorio-Ambiente-Mobilità";

ACQUISITO il parere di legittimità del Segretario Generale, 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 D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e smi;

VISTO il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e smi;

VISTA la L.R. n. 20, del 24 marzo 2000 e smi;

VISTA la L.R. n. 24, del 21 dicembre 2017;

VISTA la Circolare "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale";

VISTA la delibera di G.R. n. 1956 del 22/11/2021;

Viene posto in votazione il primo emendamento del Sindaco, soppressivo all'allegato C, Art. 17bis, comma 8, prot. n. 406934 del 22/12/2021.

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva l'emendamento con il seguente risultato:

Presenti Nr.	32	
Votanti Nr.	32	
Favorevoli Nr.	20	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Guitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	10	Conss.: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Marcello, Marchei, Pari, Renzi, Spina, Zilli e Zoccarato
Astenuti Nr.	2	Conss.: Lisi e Murano Brunori

Il Presidente del Consiglio Corazzi pone ora in votazione il secondo emendamento del Sindaco, sostitutivo, all'allegato C, Art. 30, commi 2, 3 e 4, prot. n. 401000 del 17/12/2021.

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva l'emendamento con il seguente risultato:

Presenti Nr.	32	
Votanti Nr.	32	
Favorevoli Nr.	20	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Guitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	11	Conss.: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Marcello, Marchei, Murano Brunori, Pari, Renzi, Spina, Zilli e Zoccarato
Astenuti Nr.	1	Cons. Lisi

Il Consigliere Angelini comunica il proprio voto, verbalmente in aula, non essendo riuscito a collegarsi e a votare con l'App di votazione elettronica Digital4democracy.

Viene ora posto in votazione il terzo emendamento del Sindaco, sostitutivo, all'allegato C, Art. 35, commi 3 e 7, prot. n. 401000 del 17/12/2021.

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva l'emendamento con il seguente risultato:

Presenti Nr.	32
Votanti Nr.	32

Favorevoli Nr.	20	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Guitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	10	Conss.: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Marcello, Marchei, Pari, Renzi, Spina, Zilli e Zoccarato
Astenuti Nr.	2	Conss.: Lisi e Murano Brunori

I Consiglieri Ceccarelli e Zamagni Giuliano comunicano il proprio voto, verbalmente in aula, non essendo riusciti a collegarsi e a votare con l'App di votazione elettronica Digital4democracy.

Il Presidente del Consiglio Corazzi pone in votazione il quarto emendamento del Sindaco, sostitutivo, all'allegato C, Art. 66, comma 4, prot. n. 406179 del 22/12/2021.

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva l'emendamento con il seguente risultato:

Presenti Nr.	32	
Votanti Nr.	32	
Favorevoli Nr.	20	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Guitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	11	Conss.: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Marcello, Marchei, Murano Brunori, Pari, Renzi, Spina, Zilli e Zoccarato
Astenuti Nr.	1	Cons. Lisi

Il Consigliere Angelini comunica il proprio voto, verbalmente in aula, non essendo riuscito a collegarsi e a votare con l'App di votazione elettronica Digital4democracy.

Il Presidente del Consiglio Corazzi pone in votazione il quinto emendamento del Sindaco, sostitutivo, all'allegato C, Art. 107, comma 3, prot. n. 405567 del 21/12/2021.

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva l'emendamento con il seguente risultato:

Presenti Nr.	32	
Votanti Nr.	32	
Favorevoli Nr.	20	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Guitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	11	Conss.: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Marcello, Marchei, Murano

		Brunori, Pari, Renzi, Spina, Zilli e Zoccarato
Astenuti Nr.	1	Cons. Lisi

Si omette la discussione, che risulta dalla registrazione della seduta.

Indi, la Presidente del Consiglio Corazzi, vista la proposta deliberativa sopra riportata e gli emendamenti approvati, esaurita la trattazione dell'argomento, lo pone in votazione, così come emendato nell'Allegato C.

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva il testo nella formulazione proposta con il seguente risultato:

Presenti Nr.	32	
Votanti Nr.	32	
Favorevoli Nr.	20	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Guitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	11	Conss.: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Marcello, Marchei, Murano Brunori, Pari, Renzi, Spina, Zilli e Zoccarato
Astenuti Nr.	1	Cons. Lisi

I Consiglieri Ceccarelli e Angelini comunicano il proprio voto, verbalmente in aula, non essendo riusciti a collegarsi e a votare con l'App di votazione elettronica Digital4democracy.

Quindi la Presidente del Consiglio Corazzi pone in votazione la richiesta, di conferire l'immediata eseguibilità alla proposta.

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti Nr.	32	
Votanti Nr.	32	
Favorevoli Nr.	20	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Guitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	12	Conss.: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Lisi, Marcello, Marchei, Murano Brunori, Pari, Renzi, Spina, Zilli e Zoccarato
Astenuti Nr.	0	

La Consigliera Lisi comunica il proprio voto, verbalmente in aula, non essendo riuscita a collegarsi e a votare con l'App di votazione elettronica Digital4democracy.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Giulia Corazzi

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Bellini Alessandro