

Relazione Tecnica

Approvazione dell'avviso pubblico di invito a presentare proposte costituenti "Manifestazione di interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24.

In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

La nuova legge urbanistica obbliga i Comuni ad avviare entro il 01/01/2021 il processo di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) e a concluderlo entro il 01/01/2023, inoltre all'art. 4 sono descritte le modalità per continuare nell'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti durante la fase transitoria.

In particolare l'art. 4 comma 4, oltre a specificare che è sempre possibile rilasciare i titoli abilitativi edilizi nelle aree che gli strumenti urbanistici vigenti assoggettano a intervento edilizio diretto, individua i procedimenti che possono essere avviati o completati (se avviati prima dell'entrata in vigore della legge).

Pertanto, da quanto si evince dalla legge e dalla circolare esplicativa del 14/3/18, **può proseguire l'attuazione degli strumenti vigenti attraverso:**

- A) gli interventi edilizi diretti (tra questi si ritiene possano essere inclusi anche i permessi di costruire, anche convenzionati, derivanti dagli accordi di programma sottoscritti prima del 01/01/2018;
- B) i piani approvati e convenzionati prima del 01/01/2018;
- C) i piani attuativi conseguenti ad accordi ex artt. 18 e 40 della LR 20/2000 già conformi al PSC ai sensi dell'art. 1.7 comma 3 bis del PSC N. Questi piani possono continuare, a condizione che l'iter di approvazione sia concluso entro il 01/01/2021 e le relative convenzioni sottoscritte entro il termine perentorio del 01/01/2023 (art. 4, comma 7, lettera c); essi potranno essere attuati nel rispetto degli accordi da cui derivano, in quanto procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore della legge, infatti gli accordi da cui derivano sono stati sottoscritti in data antecedente all' 01/01/2018. Inoltre, poiché la legge 24/2017 stabilisce i limiti di validità della strumentazione urbanistica approvata ai sensi della L.R. 20/2000, si ritiene opportuno provvedere alla comunicazione di tali nuovi limiti di validità a tutti gli interessati;
- D) i PUA, anche solo pubblicati, di iniziativa pubblica o privata definiti all'art. 31 LR 20/2000 che possono completare l'iter di approvazione.

La stessa legge **consente di dare immediata attuazione ad una parte delle previsioni del vigente PSC** secondo le modalità descritte dall'art. 4. commi 1 e 2. In particolare il Comune può promuovere, attraverso l'approvazione di un atto di indirizzo, la presentazione di proposte di accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti dell'art. 38 della legge stessa. Tale riforma normativa di fatto sostituisce la modalità programmatoria che nella LR 20/2000 era affidata al

POC e di fatto determina la conclusione della disciplina transitoria affidata all'art. 1.13 della norma di PSC in attuazione dell'art. 41 della L.R. 20/2000 oggi abrogato.

A conferma della volontà di assicurare l'attuazione degli accordi operativi in tempi brevi e certi, la legge stabilisce i tempi per tutta la procedura che si concluderà con la sottoscrizione della convenzione entro il termine perentorio del 01/01/2023.

Il Comune di Rimini intende dare seguito all'opportunità offerta dalla Legge 24/2017, pertanto il procedimento di selezione, negoziazione e stipula degli accordi operativi in attuazione del PSC si articolerà come segue:

- Approvazione e pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse;
- ricezione delle proposte preliminari entro 90 giorni dalla pubblicazione dell'avviso;
- esame delle proposte preliminari e determinazioni in merito entro i successivi 90 giorni;
- adozione dell'atto di indirizzo del Consiglio Comunale con indicazione delle proposte ritenute meritevoli con comunicazione degli esiti della deliberazione del Consiglio Comunale a tutti i soggetti che avranno risposto all'invito;
- ricezione e verifica delle proposte di accordo operativo;
- deposito, istruttoria e definizione degli accordi operativi;
- stipula e convenzionamento degli accordi operativi entro il 01/01/2023.

Attualmente ci sono alcune proposte e piani attuativi che hanno già avviato un iter istruttorio ma che non hanno ancora una definizione tale da consentire la loro pubblicazione, in questi casi si ritiene opportuno trattare le proposte allo stesso modo di quelle che arriveranno attraverso la manifestazione di interesse. Queste potranno quindi proseguire il loro iter solo se risulteranno rispettati gli obiettivi che il presente bando indica e quindi le proposte saranno esaminate e assoggettate all'esame del Consiglio Comunale al pari di quelle che risponderanno al presente atto. I proponenti potranno essere invitati ad integrare la documentazione già presentata al fine di consentire loro l'adeguamento alle richieste specifiche contenute nell'Avviso di manifestazione di interesse e pertanto la loro attuazione potrà avvenire anche con accordo operativo.

Al fine di evitare sperequazioni, nel caso vengano selezionati con l'atto d'indirizzo progetti riguardanti aree corrispondenti nel PRG a porzioni di schede, si procederà alla comunicazione degli esiti della delibera a tutti i restanti proprietari delle aree incluse nella scheda di PRG interessata, la comunicazione avrà lo scopo di sollecitare la presentazione di un progetto unitario riguardante l'intera scheda, nel qual caso il nuovo progetto avrà il valore di una nuova manifestazione di interesse che sarà valutata nei tempi che saranno definiti dalla stessa delibera di indirizzo.

L'Amministrazione ha espresso l'intenzione di voler dare attuazione a progetti capaci di:

- favorire l'impresa e incrementare il livello di occupazione;
- migliorare la qualità della città pubblica e accrescere la quantità di dotazioni specialmente in aree sotto dotate;
- migliorare le condizioni di sicurezza e di efficientamento energetico dell'edificato esistente;
- creare integrazione con i progetti strategici in corso di realizzazione o in fase di progetto;
- incrementare la capacità di resilienza urbana e migliorare l'inclusione sociale, il degrado edilizio e ambientale e la marginalità economica;

- migliorare l’attrattività turistica della città anche mediante interventi che favoriscono la destagionalizzazione.

Per quanto riguarda la possibilità di dare attuazione agli ambiti residenziali sono state fatte le seguenti valutazioni anche in relazione al dimensionamento del PSC.

Il PSC all’art. 4.2 ha stabilito un dimensionamento residenziale di circa 5000 alloggi pari a 525.000 mq di Superficie Complessiva (Sc) come obiettivo quindicennale. In applicazione di quanto previsto dall’art. 1.13 di PSC sono stati attuati o sono in corso circa 250.000 mq. Nel calcolo si è tenuto conto anche di quelle superfici che, pur non essendo ancora realizzate, sono inserite in Piani Attuativi validi o attuabili secondo le indicazioni della LR 24/2017. Considerato l’orizzonte temporale per la definizione degli accordi operativi che l’art. 4 della LR 24/2017 fissa al 01/01/2023, e considerato i trend di crescita demografica del Comune, si ritiene che la richiesta di nuovi alloggi possa essere quasi completamente assolta con l’attuazione dei piani sopra citati. L’Amministrazione si riserva comunque di selezionare proposte che avranno ad oggetto destinazioni residenziali, ma al contempo permetteranno l’attuazione di obiettivi strategici rilevanti.

Per quanto riguarda gli ambiti non residenziali, nei limiti dimensionali ed insediativi previsti dal PSC, l’Avviso pubblico intende incoraggiare proposte finalizzate allo sviluppo dell’imprenditoria anche in ambiti insediativi di rilievo sovra comunale (quindi anche finalizzati ad attuare l’area di rilievo provinciale “Valmarecchia”).

Precisando che sull’area è stato sottoscritto il 10/4/2003 un accordo territoriale per la definizione urbanistica dell’area produttiva sovracomunale tra la Provincia di Rimini, il Consorzio di bonifica e i Comuni di Rimini e di Santarcangelo di Romagna la cui attuabilità è da valutare nel corso dell’iter amministrativo, senza escludere un’eventuale nuova sottoscrizione per l’aggiornamento dei contenuti. In conformità con l’art. 4 comma 2, nel caso di rilevanza sovracomunale, l’accordo operativo richiederà l’assenso esplicito del rappresentante della Provincia nell’ambito del Comitato urbanistico (CU) in merito alla conformità dell’intervento urbanistico alla pianificazione di area vasta. Rispetto alle altre proposte, i progetti riguardanti l’attuazione dell’Apea Valmarecchia dovranno contenere inoltre:

- documentazione generale - relativa all’accessibilità dell’area, allo studio di regimentazione idraulica e alla modalità di gestione complessiva del comparto;
- documentazione specifica - riguardante le attività da insediare, i cicli produttivi, il numero degli addetti di ciascuna azienda insediata, le modalità di approvvigionamento delle risorse e lo smaltimento dei reflui.

I progetti attuabili con Accordo Operativo dovranno riguardare prevalentemente i seguenti ambiti, attuabili con POC secondo la strumentazione urbanistica vigente, che sono in grado di contribuire agli obiettivi sopra indicati :

- Ambito Città Storica (ACS) limitatamente alle aree di cui al comma 5 dell’art. 5.1 del PSC secondo gli obiettivi già indicati al comma 13 dello stesso articolo;
- Colonie marine;
- Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive (ASP_N), per le attività commerciali sono ammesse proposte riguardanti le attività di rilievo comunale limitate alle medie e piccole strutture di vendita.
- Sub-ambiti ASP.T –Parchi tematici.
- Poli funzionali (APF);

- Ambiti urbani da riqualificare (AR);
- Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente (AUC.6) dove è richiesta la realizzazione di un mix funzionale tra le diverse funzioni previste;
- Ambiti consolidati (AUC.U, AUC.T e ASP), perimetrati come PUA qualora il piano attuativo sia scaduto senza dare attuazione o dando attuazione parziale alle previsioni in esso contenute;
- Ambiti consolidati costituiti da aree libere (AUC.T6) superiori a 8000 mq come individuate dalla tav. 3 del PSC la cui attuazione sia funzionale al “Parco del Mare”.

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

Il Dirigente
Settore urbanistica – ufficio di piano
Ing. Chiara Dal Piaz
(firmato digitalmente)