



Comune di Rimini

Direzione generale
Settore Governo del Territorio
U.O. Pianificazione Generale

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704698
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Oggetto: Progetto definitivo in attuazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) Area ex Questura di Rimini per la nuova costruzione di 36 alloggi di proprietà comunale e delle relative opere di urbanizzazione, ubicati tra la via Lagomaggio e la via M. Damerini, e per la riqualificazione della via Arnaldo Da Brescia". CUP F91B21004840005 Fasc. 2023-172-001.

Relazione urbanistica.

Premessa

La L.R. 20/2000 stabiliva che *"la pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, disciplinando l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità alla legislazione vigente.*

In attuazione dei principi di solidarietà e coesione economico sociale stabiliti dall'articolo 42, secondo comma, della Costituzione e di perequazione urbanistica, di cui all'articolo 7, i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di riqualificazione concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica".

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), in conformità a quanto previsto dalla L.R. 20/2000 ha individuato ambiti, attuabili tramite POC, la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale (ERS), stabilendo all'art. 4.5 delle norme di piano che il 20% del dimensionamento programmato di nuovi alloggi, ossia 800 alloggi, sia costituita da ERS, considerando di fatto a pieno titolo l'edilizia residenziale sociale fra le dotazioni da assicurare nello sviluppo urbano, al pari degli standard di verde e di parcheggi.

Il PSC assume infatti le definizioni di edilizia residenziale sociale e di alloggio sociale di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008 e successive modificazioni, che stabilisce che *"l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali".*

Come previsto dall'allegato alla L.R. 20/2000, art. A-6-bis, il POC avrebbe dovuto poi individuare e disciplinare gli interventi di edilizia residenziale sociale, riconoscendo alle aree oggetto di cessione, una propria capacità edificatoria aggiuntiva a quella riconosciuta a privati per le trasformazioni delle aree.

Con l'entrata in vigore della nuova legge urbanistica n. 24/2017, che non prevede la possibilità di redazione di nuovi POC, e in seguito alla conclusione della prima fase del periodo transitorio della legge, che ha determinato la decadenza delle previsioni di PSC ancora inattuato che possano incidere sul consumo di suolo, si viene a determinare di fatto una carenza di aree da destinare ad ERS secondo il meccanismo individuato dalla legge regionale e dagli strumenti urbanistici comunali tutt'ora vigenti.



Comune di Rimini

Direzione generale
Settore Governo del Territorio
U.O. Pianificazione Generale

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704698
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

La nuova legge urbanistica n.24/2017, individua tra gli obiettivi quello di "favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24".

La nuova legge urbanistica promuove interventi di riuso e di rigenerazione urbana, tra i quali rientrano "gli interventi di "addensamento o sostituzione urbana", consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUG; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Tali interventi sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo".

Descrizione del progetto

Il progetto di opera pubblica, oggetto del presente procedimento, rientra nel Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) promosso dalla Regione Emilia Romagna con la finalità di incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, da concedere a soggetti in possesso di specifici requisiti.

Con deliberazione di Giunta regionale n. 46 del 17/02/2020 è stata approvata la partecipazione del Comune di Rimini al PIERS e con Delibera di Giunta n. 478 del 11/5/2020 la Regione Emilia-Romagna ha assegnato al Comune di Rimini un finanziamento per la sua realizzazione.

L'area d'intervento è collocata in angolo tra la via Lagomaggio e la via Damerini ed è attualmente occupata da un parcheggio e da un'area verde con un ampio bacino di laminazione. L'area faceva parte del Programma Integrato di Intervento (PII) "Nuova Questura", la cui convenzione è stata dichiarata risolta in sede giudiziale.

Il progetto di opera pubblica prevede la realizzazione di due nuovi fabbricati per la realizzazione di 36 alloggi, di cui 24 ERP e 12 ERS, da destinare alla locazione permanente, e delle relative opere di urbanizzazione. L'edificio a destinazione ERP è dotato di uno spazio comune (sala polivalente) finalizzato a favorire l'integrazione sociale.



Comune di Rimini

Direzione generale
Settore Governo del Territorio
U.O. Pianificazione Generale

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704698
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Inquadramento urbanistico

Nella tavola 3 del **Piano Strutturale Comunale (PSC)** "Schema di assetto della mobilità e ambiti normativi", l'area oggetto del presente progetto è compresa tra gli "ambiti da riqualificare" e in particolare è individuata come AR_2.

Tale ambito di riqualificazione comprende diverse funzioni di grande attrattività a scala territoriale, quali la caserma militare sulla via Flaminia, lo stadio Neri, il palazzetto dello sport, oltre ad attrezzature scolastiche e sportive contigue, un complesso di case popolari e l'edificio conosciuto come "nuova questura", edificato a seguito di Programma Integrato di Intervento (PII).

L'ambito AR è regolato dall'art. 5.5 di PSC, che stabilisce le destinazioni d'uso ammissibili, le capacità insediative massime e le modalità attuative.

In merito alle destinazioni ammissibili la norma individua: la residenza, il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio e, purché compatibili con il contesto urbano, le attività artigianali, le attività ricreative, sportive e di spettacolo.

In merito alla capacità insediativa, il PSC fissa un quantitativo massimo di residenza aggiuntiva nell'intero ambito AR pari a 157.000 mq di SC (corrispondenti a 1500 nuovi alloggi) e stabilisce che il POC possa attribuire incentivi fino ad una misura massima del 20% della Sc per interventi capaci di generare miglioramenti ambientali a scala di quartiere. La quota di alloggi individuata dal PSC è destinata all'edilizia privata e conseguentemente in tale quantitativo massimo non rientra la quota di edilizia residenziale pubblica attuata con il presente procedimento.

In caso ad eventuali ulteriori trasformazioni delle aree limitrofe a quella oggetto di variante, sarà comunque compito della VAS-Valsat specifica, valutare la sostenibilità ambientale e territoriale anche in riferimento alle quote di ERS e ERP previste dal presente procedimento unico.

La norma di PSC, in attuazione della L.R. 20/2000, prevede l'attuazione degli ambiti di riqualificazione tramite Piano Operativo Comunale (POC) che, nel definire il comparto di attuazione, dispone e assegna la capacità edificatoria, le destinazioni insediabili e le modalità attuative.

Nella **Tavola dei Vincoli** il progetto è interessato dai seguenti vincoli e tutele, identificati nella Scheda dei vincoli come segue:

- Zone a diversa potenzialità archeologica – potenzialità media e bassa (Scheda n. 27 - Tav. VIN 2.2 - art. 2.12 PSC): il progetto è soggetto a valutazione archeologica della Soprintendenza per i Beni Archeologici;
- Elettrodotti e relative distanze di rispetto (Scheda n. 62 - Tav. VIN 4.2);
- Aree di interesse strategico ai fini della protezione civile (Scheda n. 67 - Tav. VIN 4.2 - art. 6.12 PSC).

Per ciò che riguarda il rischio di alluvione, si evidenzia che nel **PAI (Piano Assetto Idrogeologico)** variante 2016, l'area in esame ricade nell'ambito territoriale del "Pericolo Reticolo Secondario" con scenario di pericolosità rispondente ad alluvioni frequenti.



Comune di Rimini

Direzione generale
Settore Governo del Territorio
U.O. Pianificazione Generale

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704698
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Conseguentemente, in fase esecutiva sarà necessario tener conto di quanto prescritto all'art. 21 delle norme di piano, che prevede che "è vietata la realizzazione di vani interrati e seminterrati accessibili non dotati di soluzioni di protezione".

Valutazione della compatibilità urbanistica

Considerato che, come evidenziato in premessa, l'edilizia residenziale pubblica è da considerare a tutti gli effetti uno standard urbanistico, il progetto risulta compatibile con la strumentazione urbanistica comunale vigente (PSC) e non determina riduzione del quantitativo massimo di residenza aggiuntiva stabilito dal PSC nell'intero ambito AR.

Si ritiene inoltre che la scelta dell'area di progetto, all'interno di un ambito di riqualificazione, sia in linea con gli obiettivi definiti dalla legge regionale, potendo contribuire a "*rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo*". Tale scelta è inoltre coerente con l'obiettivo definito dal PSC di riqualificazione dell'intero AR_2, la cui definizione sarà demandata al Piano Urbanistico Generale, a cui spetterà il compito di definire gli obiettivi e le strategie di riqualificazione, tenendo in considerazione le interazioni con il resto della città e garantendo l'equilibrio dell'interesse pubblico con quello privato.

Sarà comunque necessario modificare le tavole del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per individuare le aree interessate dal progetto di opera pubblica.

Il progetto risulta inoltre compatibile con i vincoli e le tutele interessate, fermo restando il rispetto delle prescrizioni da essi derivanti e l'acquisizione dei pareri e dei nulla osta degli enti e delle autorità competenti.

Procedimento amministrativo

L'Amministrazione Comunale, pur essendo dotata dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000, quali PSC e RUE, non è tuttavia dotata di POC.

Con l'entrata in vigore della L.R. 24/2017 (Nuova LRU) avvenuta il 1 gennaio 2018 è stata superata la precedente L.R. 20/2000 e con essa la tripartizione degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE e POC) per affidarsi ad un unico strumento di programmazione denominato PUG che le Amministrazioni Comunali devono assumere dopo il periodo transitorio.

La conclusione della prima fase del periodo transitorio, terminata il 1/1/2022, in attesa del definitivo passaggio al PUG, così come dettagliato dall'atto di coordinamento tecnico regionale approvato con delibera di G.R. n° 1956 del 22/11/2021, riduce sensibilmente le possibilità urbanistiche delle Amministrazioni comunali che in tale fase possono assumere solo strumenti basati su progetti specifici contenenti limitate scelte discrezionali, quali appunto: procedimenti unici (art. 53), accordi di programma (artt. 59 e 60), procedimenti per nuove attività produttive (art. 8 DPR 160/2010).

Nel caso specifico il progetto è approvato tramite il procedimento unico previsto all'art. 53 comma 1 lettera a) della nuova legge urbanistica L.R. 24/2017, che determina:

- l'approvazione del progetto dell'opera pubblica;



Comune di Rimini

Direzione generale
Settore Governo del Territorio
U.O. Pianificazione Generale

Via Rosaspina,21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704698
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

- la localizzazione dell'opera pubblica e quindi la modifica della strumentazione urbanistica vigente;
- l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera per le aree di proprietà privata.

Come chiarito nella DGR 1956 del 22/11/2021, tali procedimenti unici *"costituiscono procedimenti speciali che comportano, tra l'altro, l'effetto di localizzazione dei progetti approvati, in variante alla pianificazione urbanistica vigente. In questi, come in tutti i procedimenti localizzativi fondati sulla valutazione e approvazione di un progetto (definitivo o esecutivo) di un'opera o intervento, la conclusione favorevole del procedimento comporta, infatti, la conformazione della pianificazione urbanistica vigente al progetto approvato. In ragione dell'interesse pubblico che la legge riconosce alla realizzazione delle opere o interventi che ne sono oggetto, i procedimenti speciali fin qui richiamati costituiscono dunque un'eccezione alle ordinarie modalità di programmazione territoriale e urbanistica delle trasformazioni del suolo"*.

L'approvazione del progetto con tale procedura determina dunque attuazione/modifica della strumentazione urbanistica vigente, apposizione del vincolo espropriativo e la conseguente dichiarazione di pubblica utilità sulle particelle catastali indicate nell'elaborato redatto in conformità all'art. 10 della L.R. 37/2002 e dal particellare di esproprio allegato al progetto.

L'elaborato cartografico allegato alla variante urbanistica, redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/2002, finalizzato all'apposizione del vincolo espropriativo, riporta in ottemperanza del comma 1 del citato articolo "le aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultino proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali".

Contenuti della variante urbanistica

Con l'approvazione del progetto con tale procedura si determina modifica della tavola 1.8 di RUE interessata dal progetto, introducendo un perimetro che identifica l'area oggetto del procedimento unico ex art.53 L.R. 24/2017.

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

Il Dirigente
Settore Governo del Territorio
Ing. Carlo Mario Piacquadio
(documento firmato digitalmente)