

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE

N. : 7 del 21/01/2014

Oggetto : PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "DEVIATORE AUSA - VIA MARECCHIESE" -
SCHEDA B. 17 DI PRG. APPROVAZIONE.

L'anno duemilaquattordici, il giorno 21 del mese di Gennaio, alle ore 15:30, con la continuazione in Rimini, in una sala della Residenza Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

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

		Pres./Ass.
- GNASSI ANDREA	Sindaco	presente
- LISI GLORIA	Vice Sindaco	presente
- BIAGINI ROBERTO	Assessore	assente
- BRASINI GIAN LUCA	Assessore	presente
- IMOLA IRINA	Assessore	presente
- PULINI MASSIMO	Assessore	presente
- ROSSI NADIA	Assessore	presente
- SADEGHOLVAAD JAMIL	Assessore	presente
- VISINTIN SARA	Assessore	presente

Totale presenti n. 8 - Totale assenti n. 1

Presiede GNASSI ANDREA nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE LAURA CHIODARELLI.

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Deviatore Ausa – Via Marecchiese” - Scheda n. 8.17 del PRG vigente - Approvazione.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazioni di Giunta Provinciale n. 351 del 03/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 65 e n. 66 del 29/03/2011 sono stati adottati rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 11/04/2013 è stata adottata la “Variante normativa e cartografica al vigente P.R.G. relativa alla definizione di nuove potenzialità edificatorie e all’introduzione di requisiti per prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti, finalizzata al governo delle trasformazioni e alla salvaguardia del territorio nel periodo di transizione fino all’entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici comunali”;

VISTA la richiesta di esame del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Deviatore Ausa - Via Marecchiese” - Scheda n. 8.17 del PRG vigente, presentata in varie stesure dalla data del 1/12/2001 al 27/11/2007, nonché nella forma di Parere preventivo di fattibilità in data 15/06/2010 prot. n. 94246 e successivamente in forma di Piano Particolareggiato in data prot. 26526 del 23/02/2011. quest’ultima definitivamente integrata in data 4/07/2013 prot. n. 127083.

finalizzata ad ottenere l'approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi della Legge Regionale n. 47/1978 e s.m.i tuttora vigente in forza dell'art. 41, comma 2, lettera a, della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20;

VISTO l’art. 12 “Salvaguardia” della Legge Regionale n. 20/2000 ai sensi del quale, a decorrere dalla data di adozione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, devono essere applicate le misure di salvaguardia;

CONSIDERATO che in base all’art. 1.13 delle norme di attuazione del P.S.C. “Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie”, il piano risulta “non in contrasto” con il P.S.C. e pertanto non soggetto a “sospensione” per salvaguardia;

VISTO che i richiedenti, come da dichiarazioni sostitutive dell’atto di notorietà ex art. 47. D.P.R. n. 445/2000, acquisite al protocollo del Comune di Rimini n. 26526 del 23/02/2011, sono proprietari dei terreni siti in Rimini, interni alla scheda di comparto, distinti al N.C.T. del Comune di Rimini al Foglio n. 72, mappali nn. 58, 83, 94, 97 e 223 ed al Foglio n. 73 mappali nn. 412 e 1202 per una Superficie Territoriale da rilievo dello stato di fatto pari a mq 17.866 circa, nonché dei terreni, esterni alla scheda di comparto, distinti al N.C.T. del Comune di Rimini al Foglio n. 72 mappale 364 per una Superficie Territoriale da rilievo dello stato di fatto pari a mq 1.200 circa;

PREMESSO, inoltre, che l’area sopracitata è classificata dal P.R.G. vigente come “Zona C2 - zona residenziale o mista di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata” di cui all’art. 23.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

VISTO il punto 3 della sopracitata deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 11/04/2013 che esclude, in particolare, dalle disposizioni della variante al vigente P.R.G. le aree e le schede interessate da zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale n. 47/1978 e s.m.i.;

RILEVATO che la suddetta area, ricadendo in zona di tutela "*omissis... invasi dei bacini naturali ed artificiali nonché le aree ad esso adiacenti per una profondità adeguata*" di cui all'art. 33 punto b) della L.R. n. 47/1978, risulta esclusa dalle disposizioni della sopracitata variante al P.R.G. adottata e pertanto il presente Piano Particolareggiato non è interessato dal contenimento della capacità edificatoria introdotto con la variante stessa ed operato tramite ridimensionamento e omogeneizzazione degli indici di edificabilità territoriale in applicazione dei criteri di perequazione urbanistica già identificati nel P.S.C.;

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è conforme con il P.T.C.P. approvato con Delibera di Consiglio Provinciale C.P. n. 61 del 23/10/2008, immediatamente esecutiva ai sensi di legge;

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è conforme con il P.R.G. vigente, seppure presenta una lieve riduzione del perimetro di intervento rispetto a quello di scheda di P.R.G., che ha richiesto la proporzionale riduzione sia delle aree come comprese e zonizzate dal P.R.G. all'interno della stessa scheda, sia la riduzione della superficie fondiaria privata;

PRESO ATTO della nota integrativa prot. n. 118384 del 3/08/2011 a firma del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, arch. Daniele Fabbri, relativa alla conformità del presente Piano Particolareggiato al P.S.C. ed al R.U.E.;

VERIFICATO, pertanto, che il Piano Particolareggiato non risulta in contrasto con il P.R.G. vigente e con le previsioni del P.S.C. e del R.U.E.;

ATTESO che il Piano Particolareggiato risulta approvabile sulla base delle norme di cui all'art. 12 L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;

PRESO ATTO dell'iter procedimentale e dell'avvenuta partecipazione popolare, prevista ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i., attraverso pubblicazione all'Albo pretorio del Comune e deposito degli elaborati presso gli uffici comunali preposti dal 10/04/2013 al 10/06/2013 con protocollo speciale n. 129622 del 9/07/2013 e che durante la pubblicazione e il deposito in Segreteria comunale non sono pervenute osservazioni e opposizioni al Piano Particolareggiato;

ACQUISITI e VALUTATI i pareri necessari alla formazione dell'iter istruttorio del Piano Particolareggiato, come riportato nella Relazione istruttoria – Referto urbanistico prot. n. 144054 del 31/07/2013, rendendo cogenti le disposizioni ed i pareri di Enti/Aziende/Uffici pubblici ovvero gestori delle reti;

DATO ATTO che, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 3/04/2006 n. 152 e s.m.i., il presente Piano Particolareggiato è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità come attestato dalla delibera di G.P. n. 50 del 2/03/2011 dalla quale emerge che non risulta da assoggettare a VAS;

PRESO ATTO dello schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali e formalmente accettato dai Soggetti Attuatori, che definisce gli obblighi e le garanzie a carico dei promotori il Piano Particolareggiato nonché delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del Piano Particolareggiato, come modificate dagli Uffici comunali recependo le prescrizioni e condizioni

contenute nei pareri di Enti/Servizi competenti, acquisiti nel corso dell'istruttoria, documenti entrambi contenuti negli elaborati di progetto, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato "A");

PRESO ATTO della Relazione istruttoria – Referto Urbanistico prot. n. 144054 del 31/07/2013 a firma del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, Arch. Daniele Fabbri, che esprime la conformità urbanistica e tecnica dell'intervento, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato "B");

PRESO ATTO altresì che tale Referto veniva successivamente integrato, in data 18/12/13, recependo il parere di coerenza/congruità al Masterplan strategico, prodotto dalla Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale con nota prot. 206393 del 14/11/13;

VALUTATA favorevolmente l'acquisizione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria da standard pari a mq 1.200 circa, in zona esterna al comparto, ma limitrofa al perimetro di scheda, avente destinazione G3.1 – area attrezzate a verde, per il gioco e lo sport, in quanto possibilità accordata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2002 così come modificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 7/11/2002;

CONSIDERATO che il Piano Particolareggiato in oggetto prevede aree ed attrezzature destinate a standard di legge con uno sbilanciamento a favore del reperimento di una maggiore quota di parcheggi pubblici, sbilanciamento comunque compensato dall'attrezzatura a verde pubblico di parte dell'area a superstandard;

TENUTO CONTO che, con particolare riferimento all'obbligo di attuare una quota parte dell'intervento ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 20/2000 A.6ter e L.R. n. 6/2009 art. 64, l'Amministrazione Comunale sta attualmente elaborando un apposito regolamento che individua le diverse modalità di attuazione dell'obbligo sopra riportato (cessione aree, cessione e/o affitto alloggi, realizzazione diretta di alloggi convenzionati, contributi economici sostitutivi ecc.) in base alle caratteristiche e alle tipologie specifiche dei singoli interventi;

DATO ATTO che i Soggetti attuatori, nelle more della predisposizione del regolamento ERS sopra menzionato, si sono formalmente impegnati sia ad adeguarsi alle modalità ed alle nuove prescrizioni normative che verranno introdotte e recepite in sede di stipula della Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato sia a presentare, contestualmente alla presentazione del primo permesso di costruire delle opere edilizie private, apposita garanzia fideiussoria calcolata in via presuntiva ed a titolo di acconto in Euro 192.000,00;

PRESO ATTO che le aree ed opere di urbanizzazione previste dal citato Piano Particolareggiato consistono in:

- Opere di urbanizzazione primaria i cui costi di realizzazione pari a Euro 324.139,2 circa (costo complessivo escluso IVA pari ad Euro 34.620,39) sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria stimati preventivamente in Euro 154.640,00 circa, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica a cui si fa espresso riferimento per la quantificazione di tale importo e per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;
- Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi, a totale onere e carico dei Soggetti attuatori, su area a superstandard G3.1 "area attrezzata a verde, per il gioco e lo sport" pari a mq 12.347 circa per un importo complessivo pari ad Euro 611.639,38 circa (costo complessivo IVA inclusa);

- Area per urbanizzazione secondaria da standard esterna, ma limitrofa al perimetro di scheda avente destinazione G3.1 “area attrezzata a verde, per il gioco e lo sport”;

CONSIDERATO che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è superiore al valore tabellare di scomputo previsto e che tale eccedenza rimane a totale carico dei Soggetti attuatori senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale;

CONSIDERATO che le opere di urbanizzazione complessivamente valutate in Euro 970.398,97 di cui Euro 791.800,00 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza (c.d. Quadro A) ed Euro 85.763,60 per somme a disposizione della stazione appaltante e del Comune (c.d. Quadro B) sono di importo inferiore alla soglia comunitaria e che, pertanto, la realizzazione delle stesse avverrà ad opera dei Soggetti attuatori con progettazione ed affidamento dei lavori in conformità alla normativa dettata dal D.P.R. n. 380/2001 come modificato ed integrato dalla L. n. 214/2011, dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dal D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.;

TENUTO CONTO che il progetto delle opere di urbanizzazione ha acquisito i pareri e le prescrizioni nella forma preliminare del progetto preliminare delle opere pubbliche;

DATO ATTO del parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi espresso in data 1/08/2013 dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

DATO ATTO che la proposta di cui trattasi comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, così come indicato nella “scheda urbanistica per parere contabile”, redatta dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa in data 31/07/2013, Allegato “4” dell'Allegato “B” Relazione istruttoria – Referto Urbanistico, parte integrante e sostanziale del presente atto;

VISTO il parere in ordine alla regolarità contabile, rilasciato in data 30.12.2013 dal Responsabile della Direzione Risorse Finanziarie ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 come modificato dal D.L. n. 174 del 10/10/2012, allegato parte integrante 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 Consiglio Comunale n. 4 del 24/01/2013;

VISTI i riferimenti al quadro normativo in atto, e cioè:

- Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i.;
- art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e s.m.i.;
- Legge 28/01/1977 n. 10 e s.m.i.;
- T.U. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i.;
- Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 07/12/1978 n. 47 e s.m.i.;
- Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 29/03/1980 n. 23 e s.m.i.;
- Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 08/11/1988 n. 46 e s.m.i.;
- Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 30/01/1995 n. 6 e s.m.i.;
- Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 24/03/2000 n. 20 e s.m.i.;
- Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 25/11/2002 n. 31 e s.m.i.;
- D.lgs. 3/04/2006 n. 152 e s.m.i.;
- D.lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i., D.P.R. 5/10/2010 n. 207 e s.m.i. e L. 22/12/2011 n. 214;

- Piano Regolatore Generale vigente e relativa variante adottata con Del. di C.C. n. 22 del 11/04/2013;
- Piano Strutturale Comunale adottato;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

1 - Di approvare ai sensi dell'art. 25 L. n. 47/1978, tuttora vigente ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera a, della L.R. n. 20/2000 nonchè ai sensi dell'art. 12 della medesima L.R.:

- il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Deviatore Ausa - Via Marecchiese” - Scheda n. 8.17 del PRG vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. n. 47/1978 e dall'art. 3 della L.R. n. 46/1988 e s.m.i., costituito dagli elaborati tecnico-grafici ed amministrativi di cui all'Allegato “A”, parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo (elaborati di P.P.), dei quali si richiamano:
 - lo Schema di Convenzione Urbanistica, come modificato dagli Uffici comunali;
 - le Norme Tecniche d'Attuazione, come modificate dagli Uffici comunali, rendendo cogenti le disposizioni ed i pareri di Enti/Aziende/Uffici pubblici ovvero gestori delle reti;specificando che tale approvazione equivale al dichiarazione di “pubblica utilità” ai sensi della normativa nazionale vigente L. n. 1150/1942;

2 – Di approvare, per le motivazioni citate in premessa, il reperimento dell'area per urbanizzazione secondaria da standard fuori dal perimetro della scheda n. 8.17 ed avente destinazione G3.1 - area attrezzate a verde, per il gioco e lo sport;

3 – Di approvare, per le motivazioni citate in premessa, la realizzazione di attrezzature su aree destinate a standard di legge con uno sbilanciamento a favore del reperimento di una maggiore quota di parcheggi pubblici;

4 – Di approvare la realizzazione e cessione delle aree ed opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato in oggetto, come da allegati progetti preliminari, consistenti in:

- Opere di urbanizzazione primaria i cui costi di realizzazione pari a Euro 324.139,2 circa (costo complessivo escluso IVA) sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria stimati preventivamente in Euro 154.640,00 circa, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica a cui si fa espresso riferimento per la quantificazione di tale importo e per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;
- Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi, a totale onere e carico dei Soggetti attuatori, su area a superstandard G3.1 “area attrezzata a verde, per il gioco e lo sport” pari a mq 12.347 circa per un importo complessivo pari ad Euro 611.639,38 circa (costo complessivo IVA inclusa);
- Area per urbanizzazione secondaria da standard esterna, ma limitrofa al perimetro di scheda avente destinazione G3.1 “area attrezzata a verde, per il gioco e lo sport”;

5 - Di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria stimati preventivamente in Euro 154.640,00 circa, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica a cui si fa espresso riferimento per la quantificazione di tale importo e per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo il cui costo è pari ad Euro 324.139,2 circa (costo

complessivo escluso IVA pari ad Euro 34.620,39);

6 – Di stabilire che il maggior costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria rispetto al valore tabellare di scomputo previsto rimane a totale carico dei Soggetti attuatori senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale;

7 - Di autorizzare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, complessivamente valutate dai competenti uffici comunali di importo inferiore alla soglia comunitaria, così come descritto in premessa, ad opera dei Soggetti Attuatori con progettazione ed affidamento dei lavori in conformità alla normativa dettata dal D.P.R. n. 380/2001 come modificato ed integrato dalla L. n. 214/2011, dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dal D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.;

8- Di prendere atto che il progetto delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Particolareggiato ha acquisito i pareri e le prescrizioni nella forma preliminare del progetto preliminare di opere pubbliche;

9 - Di dare atto che le aree nude e le opere pubbliche di urbanizzazione realizzate in attuazione del presente Piano Particolareggiato saranno cedute, unitamente alle relative aree, all'Amministrazione Comunale e dalla stessa prese in carico nei tempi e con le modalità previste in Convenzione Urbanistica;

10 – Di dare atto che, in riferimento alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), il presente Piano Particolareggiato è conforme e coerente al disposto della norma A.6ter L.R. n. 20/2000 ed art. 64 L.R. n. 6/2009, e che i Soggetti attuatori, nelle more della predisposizione del regolamento ERS, si sono formalmente impegnati ad adeguarsi alle modalità ed alle nuove prescrizioni normative che verranno introdotte e recepite in sede di stipula della Convenzione Urbanistica nonché a presentare, contestualmente alla presentazione del primo permesso di costruire delle opere edilizie private, garanzia fideiussoria calcolata in via presuntiva ed a titolo di acconto, in Euro 192.000,00;

11 – Di dare atto che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 come modificato dal D.L. n. 174 del 10/10/2012, il presente provvedimento comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, così come indicato nella “scheda urbanistica per parere contabile”, redatta dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa in data 31/07/2013, Allegato “4” dell' Allegato “B” Relazione istruttoria – Referto Urbanistico, parte integrante e sostanziale del presente atto, ed ha acquisito il parere di regolarità contabile previsto dalla citata normativa;

12 - Di dare atto che il Responsabile del procedimento ed il Responsabile Unico del procedimento (RUP), rispettivamente ex lege, è il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, Arch. Daniele Fabbri;

13 - Di nominare il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, “Responsabile del P.P.”, autorizzato a sottoscrivere, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la convenzione attuativa del Piano Particolareggiato, secondo lo schema di cui al precedente punto 1, con facoltà dello stesso dirigente di apportarvi modifiche ed integrazioni, comunque non sostanziali, che si rendessero necessarie per una sua migliore definizione e di svolgere azione di controllo e coordinamento per conto del Comune;

14 - Di demandare agli uffici dell'Amministrazione Comunale, per quanto di rispettiva competenza, gli adempimenti conseguenti e relativi alla presente deliberazione.

Deliberazione di G.C. n. 7 del 21/01/2014

SINDACO

F.to GNASSI ANDREA

SEGRETARIO GENERALE

F.to LAURA CHIODARELLI

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, su conforme dichiarazione del Dipendente Comunale incaricato dal servizio, attesta che per copia della presente deliberazione e' stata disposta la pubblicazione all'Albo pretorio per 15 giorni dal 23.01.2014.

Rimini li 23.01.2014

IL SEGRETARIO GENERALE
Laura Chiodarelli