

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE

DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

a seguito dell'adozione della

**2° Variante al piano Urbanistico Attuativo (PUA) ex Colonie ENEL in variante non
sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della Legge Regionale 34/1992**

(Adozione Delibera della Giunta Comunale n° 179 del 08.08.2023)

Il sindaco

Massimo Olivetti

L'Assessore all'Urbanistica e Frazioni

Gabriele Cameruccio

Il Responsabile dell' Area 9- Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

Arch. Silvia Cognini

Il Responsabile del Procedimento

Responsabile Ufficio Governo del Territorio

Arch. Daniela Leone

Gruppo di lavoro

Arch. Daniela Leone

Arch. Luca Mariani

Osservazione	presentata il 10/10/2023 prot. 59156	suddivisa in sub-osservazioni
Proponente	Barocchi Massimo	
Residenza/sede		
Proponente	Mancini Francesco	
Residenza/sede		
Proponente	Landi Gabriele	
Residenza/sede		
Proponente	Rimini Enrico	
Titolo:	-	
Individuazione catastale:	-	
Individuazione toponomastica:	-	
Localizzazione:	-	
Isolato:	-	
Elaborato di riferimento:	-	

Sintesi sub-osservazioni:	1) Considerando l'incremento della quota residenziale prevista con la variante, al fine di conferire all'operazione un carattere di utilità sociale si propone di destinare una quota non inferiore al 50% della SUL afferente l'area B1.7 ricompresa nel piano attuativo ad alloggi di edilizia residenziale sociale, convenzionata e/o locazione a canoni calmierati 2) Ritenendo che la variante costituisca una modifica sostanziale al Piano d'Area vigente, modificandone il dimensionamento e la distribuzione dei carichi insediativi, si propone che la proposta di variante venga approvata dal Consiglio Comunale, in conformità a quanto previsto dall'art.15 c.5 della L.R. 34/92 e delle NTA-PRG, art.17/d (Area ex Colonie Marine, punto 3: modalità di attuazione 3) Con riferimento al calcolo del contributo straordinario connesso alla variante, determinato nella misura del 50% del plusvalore che l'area ha avuto a seguito della trasformazione urbanistica, vista l'appetibilità delle unità residenziali e la riduzione dell'offerta turistica determinata dalla variante si ritiene corretto applicare una quota maggiore nel calcolo di detto contributo e si propone di portarlo al 100% del plusvalore (lordo). 4) Al fine di non perdere l'originaria vocazione ricettiva dell'area si propone di utilizzare per la SUL afferente l'area B1.7 e ricompresa nel piano, i parametri relativi alla destinazione d'uso dell'area CPT.2 i quali prevedono una misura massima del 30% della SUL destinata a residenziale e la restante parte turistico/ricettiva, passando così, per il piano attuativo, da una SUL residenziale totale di 5.087,21 m² (90 alloggi) ad una SUL residenziale totale di 2.875,72 m² (50 alloggi) 5) In ragione del nuovo assetto della viabilità introdotto con il prolungamento di via Rieti, e in considerazione della previsione di non deviare il Lungomare Da Vinci si richiede: - stralciare la "nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia" dalle opere di urbanizzazione primaria e utilizzare i fondi ad essa destinati per realizzare opere di interesse pubblico rilevante - di effettuare uno studio dettagliato sulla viabilità per un'area di circa 500 mq intorno all'intervento tale da rendere possibile formulare un progetto organico sulla viabilità della zona, all'interno del quale collocare gli interventi oggetto di variante; - destinare i circa 700.000 euro derivanti dal contributo straordinario per implementare la viabilità e i servizi della zona
----------------------------------	--

Proposta di controdeduzione

- 1) La 2° variante al piano attuativo "ex Colonie ENEL" in variante al PRG è una variante semplificata ex art.15 c.5 L.R.34/92 in quanto dal punto di vista normativo non interviene sui parametri urbanistico edilizi delle aree coinvolte nel piano (CPT.2 e B1.7). L'osservazione presuppone la modifica dell'art.16/l relativo alle zone B1, nello specifico la zona B1.7, per la quale non è prevista nel PRG la possibilità di destinare una quota non inferiore al 50% della SUL ad "alloggi di edilizia residenziale sociale, convenzionata e/o locazione a canoni calmierati". Tale modifica dei parametri di zona si configura quale variante generale al PRG, peraltro da valutare per tutte le zone B nell'ottica di una revisione generale dello strumento urbanistico, quindi non pertinente con la modifica in oggetto che, come sopra evidenziato, lascia invariati i parametri urbanistico-edilizi delle aree interessate dal piano, tra cui anche la B1.7. Pertanto si propone di respingere l'osservazione.
- 2) Come più volte evidenziato la variante al Piano attuativo avviata introduce la possibilità di inglobare all'interno del perimetro del Piano attuativo anche l'area B1.7, già prevista nel PRG. Per quanto concerne le destinazioni d'uso restano pertanto in carico del CPT le volumetrie turistico ricettive già previste oltre a quelle residenziali afferenti il comparto B1.7.
 Permane pertanto la vocazione turistica a livello urbanistico, gli standard urbanistici tengono conto, infatti, anche delle volumetrie inesprese.
 L'inclusione dell'area B1.7, consente inoltre di ripristinare nel sistema della viabilità la previsione del collegamento stradale che invece la precedente variante al piano aveva stralciato, conformemente con quanto previsto dal Piano d'Area del 2008.
 Permangono inoltre all'interno del comparto, potenziate, le dotazioni di standard derivanti dall'intera volumetria (turistica e residenziale) che costituiscono servizi anch'essi finalizzati alla "riqualificazione della ricettività alberghiera e dei servizi collegati, tramite la creazione di aree attrezzate per il turismo": area a verde compatto, riqualificazione del lungomare, aree a parcheggio, collegamento ciclopedonale su via Grosseto.
 Si ricorda inoltre che rispetto a quanto previsto nel 2008 dal Piano d'Area, il PRG ha stralciato un'intera area (ex Ciriachi) e lo stesso Piano attuativo nella prima e seconda formulazione prevedevano già diverse modifiche rispetto all'originaria formulazione.
 Pertanto si propone di respingere l'osservazione.
- 3) Con la Variante al PRG "Città Resiliente", approvata con D.C.C. n.95 del 08/11/2021, è stata recepita la normativa ex art.16 c.4 del DPR n.380/2001 ; in particolare, l'art.3 c.5 delle NTA-PRG stabilisce che *"Nel caso di plusvalore generato da varianti urbanistiche al PRG il calcolo del contributo straordinario è determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo dal 50% del maggior valore IMU dell'area pre e post variante, come indicato negli elaborati di piano"*. L'applicazione della suddetta percentuale, che ha ricadute anche sull'attuazione di altre zone, è stata pertanto determinata con l'approvazione dell'ultima variante al Piano Regolatore quale norma di carattere generale e non è possibile una revisione della stessa nell'ambito di un procedimento di variante semplificata, peraltro legata all'approvazione di un piano attuativo la cui competenza è della Giunta Comunale.
 Pertanto si propone di respingere l'osservazione.
- 4) La variante, adottata in forma semplificata ex art.15 c.5 L.R. 34/92, prevede la possibilità di includere le zone CPT.2 e B1.7 all'interno di un piano attuativo senza alcuna modifica dei parametri urbanistici delle rispettive zone di PRG. Quanto richiesto, prevedendo di calcolare il 30% della SUL derivante dall'area B1.7 come residenziale ed il restante 70% come turistico-ricettivo, modifica in senso sostanziale la norma di PRG per l'area B1.7, non compatibilmente con il procedimento di variante semplificata in quanto si determinerebbe una revisione del dimensionamento globale del PRG, oltre alla dotazione degli standard, che per tale ambito, in sede di formazione dello strumento urbanistico generale, ha considerato le quantità edilizie derivanti dalle aree di che trattasi e che la variante non modifica.
 Pertanto si propone di respingere l'osservazione.
- 5) La 2° variante al Piano attuativo ex Colonie ENEL riguarda la sola inclusione dell'area B1.7 all'interno del Piano attuativo e la previsione di nuove opere da realizzarsi a scomputo che vanno ad aggiungersi a quelle già previste nell'area CPT.2, già convenzionate e in corso di realizzazione. Queste ultime e i relativi scomputi sono stati oggetto di uno studio di sostenibilità economico-finanziaria approvato con l'ultima variante al Piano.

Controdeduzione

Si evidenzia inoltre che gli accordi convenzionali sono accordi pubblico/privato la cui modifica deve essere concordata fra le parti, il Comune non può pertanto modificarli unilateralmente.

Premesso quanto sopra non è possibile stralciare la “nuova strada carrabile a ridosso della ferrovia” dalle opere di urbanizzazione primaria afferenti al Piano. In relazione alla necessità di effettuare uno studio della viabilità esteso ad un’area più ampia rispetto agli stretti limiti del Piano, si ritiene che tale studio possa essere realizzato al di là della presente Variante.

In merito alla destinazione delle somme derivanti dal contributo straordinario si evidenzia che ai sensi dell’art. 16 c. 4 lett. “d-ter” del D.P.R. 380/2001 le stesse sono vincolate “ *a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento...*”.

Pertanto al di là della specifica destinazione alla viabilità, il contributo è già vincolato alla riqualificazione del contesto in cui si inserisce la variante.

Pertanto si propone di respingere l’osservazione.

Parere di altri soggetti: -

Determinazione assunta dalla Giunta Comunale:		
Motivazioni:	1) R	A: accolta R: respinta PA: parzialmente accolta
	2) R	
	3) R	
	4) R	
	5) R	