



Allegato A

Oggetto: Progetto presentato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 – Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente proposto dalla Soc. ARCA SpA per la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale all'ingrosso sito in Rimini, via Varisco 18.

RELAZIONE URBANISTICA

La proposta (prot. 41141 del 11/2/2020) riguarda un'area classificata come "ASP_NB - Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive", per attività prevalentemente terziarie, commerciali e logistiche, la normativa specifica è contenuta nell'art. 5.8 delle norme del PSC e stabilisce che in tali ambiti di espansione le regole di attuazione devono essere definite dal POC nel rispetto delle indicazioni fornite dal PSC.

Il Comune di Rimini non si è dotato di POC, e poiché la nuova legge urbanistica regionale LR 24/2017 non ne consente più l'approvazione, questa porzione di ASP_N non potrà essere attuata ricorrendo a tale strumento.

La medesima LR 24/2017 prevede all'art. 53 comma 1 lettera b), la possibilità di approvare progetti di ampliamento aziendale anche in variante alla strumentazione urbanistica vigente. Si tratta di procedimenti unici di fatto equiparati ad atti urbanistici autonomi dalla strumentazione generale vigente e quindi, usando lo stesso linguaggio dell'abrogata LR 20, equiparabili a POC specifici. Tuttavia la legge stabilisce che in assenza di PUG, le procedure di variante possano essere attivate solo nei tre anni successivi all'approvazione della legge e quindi fino al 31/12/2020, di conseguenza anche i procedimenti art. 53 in variante agli strumenti urbanistici vigenti, potranno essere conclusi solo entro tale data.

Nel caso specifico i proponenti hanno presentato una proposta ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 comma 1 lettera b), rinunciando a dare corso ad un'altra richiesta presentata precedentemente nell'ambito della procedura di cui all'"Avviso pubblico di invito a presentare proposte costituenti "Manifestazione di interesse" ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017" avviata dal Comune di Rimini.

La proposta progettuale, in estrema sintesi, prevede che la struttura esistente consistente in 889 mq di superfici con destinazione commercio all'ingrosso, possa essere ampliata di ulteriori



3031 mq.

I dati progettuali desumibili dalla tavola 3.2 sono i seguenti:

Destinazione = commercio all'ingrosso

ST = 11.999 mq

SC totale = 3920 mq

SC esistente = 890 mq

Ut reale = 0,327 mq/mq

Dotazioni pubbliche in cessione = 1829 mq (15,2% della ST)

Superficie permeabile = 0,302 mq/mq

Si rileva che:

- per quanto riguarda i vincoli l'area rientra all'interno della zona di tutela C del Piano di rischio aeroportuale (parere ENAC prot. 69813 del 01/07/2014) approvato con Delibera di CC n. 141 del 11/12/2014 e pertanto ogni intervento è subordinato al rispetto delle prescrizioni del piano stesso. In particolare la "Tabella riassuntiva degli incrementi" inserita nell'elaborato R01-Integrazione ammette la possibilità di incrementare le superfici non residenziali della zona di tutela C fino ad un massimo di 17381 mq. Poiché la richiesta riguarda un incremento di superfici contenuto entro il limite sopra indicato (dall'elaborato 2.1- Relazione tecnica prot. 41141 del 11/2/2020, si evince che si realizzeranno nuove superfici per circa 3000 mq - Sc totale = 3920 mq di cui 890 mq esistenti), non è necessario apportare modifiche al piano di rischio, tuttavia il tetto massimo di 17381 mq dovrà essere aggiornato sottraendo le quantità realizzate con il presente intervento.
- le destinazioni sono coerenti con le indicazioni fornite dal PSC che ammette il commercio all'ingrosso negli ambiti di espansione produttiva ASP.NB (art. 5.8)
- l'Ut proposto, pari a 0,327 mq/mq, supera la capacità edificatoria massima dell'area attribuibile dal POC secondo gli indirizzi del PSC (l'art. 4.4 consente di assegnare all'area un Ut = 0,24/0,30) ma rispetta la direttiva specifica dettata dall'art 5.8 che prevede che l'UT preferenziale sia intorno a 0,30 mq/mq ma in ogni caso entro il massimo di 0,40 mq/mq;
- Il progetto rispetta gli obblighi per le dotazioni pubbliche imposte dall'art 6.6 del PSC che prevede la cessione del 15% della St;
- sono rispettati i limiti previsti dal PTCP e PSC per le superfici permeabili (30% della St).

In base a quanto brevemente descritto e in conformità al comma 2 dell'art.53, questo progetto determinerà l'approvazione:



- delle nuove modalità di attuazione dell'intervento mediante il permesso di costruire convenzionato.
- della variante al RUE come presa d'atto e per regolare le eventuali varianti al titolo abilitativo.

Dato atto che non necessario variare il PSC in quanto l'intervento risulta coerente con tale strumento, nonostante l'art. 53 sia esso stesso strumento urbanistico, appare utile recepirne nel RUE i contenuti determinando variante normativa e cartografica a quest'ultimo, con modifiche a:

- Tavola 1.12 del RUE nella quale sarà introdotto un perimetro di progetto speciale con riferimento all'art. 53 LR 24/2017 (Allegato B);
- Norme del RUE con la definizione di tutti i parametri all'art 7bis (Allegato C).

Dovrà essere calcolato il contributo straordinario previsto dall'art 16 comma 4 lettera d ter del DPR 380/2001 e smi sulla superficie eccedente il massimo consentito dal PSC che complessivamente ammonta a 320,3 mq (l'ampliamento della struttura di commercio all'ingrosso, conteggiando anche l'esistente, ha un'incidenza territoriale sull'area pari a $Ut = 0,327 \text{ mq/mq}$, mentre il PSC fissa un $Ut \text{ max} = 0,30 \text{ mq/mq}$)

Il Dirigente Settore Ufficio di Piano
Ing. Chiara Dal Piaz
(documento firmato digitalmente)

Il Responsabile UO Pianificazione generale
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)