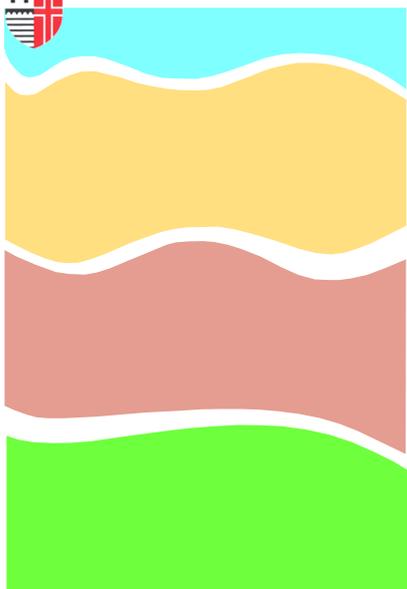




Comune di Rimini



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

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

Stralcio **RUE.N**

REGOLAMENTO URBANISTICO

Approvazione:

Delibera di C.C. n.00 del 00/00/0000

Sindaco:

Jamil Sadegholvaad

**Assessore all'Urbanistica e Pianificazione
del Territorio:**

Roberta Frisoni

Presidente del Consiglio Comunale:

Giulia Corazzi

Segretario Generale:

Diodorina Valerino

Settore Governo del Territorio:

Carlo Mario Piacquadio

Ottobre 2023



Testo vigente

Testo integrato

Art. 7 bis - Progetti speciali e strategici

1. Le tavole di RUE individuano con specifica grafia i perimetri dei progetti le cui disposizioni normative prevalgono su quelle d'ambito, di cui al successivo Titolo II delle presenti norme, per la durata prevista dalla convenzione. Ai fini della compatibilità urbanistica, in caso di incongruenza tra l'individuazione del RUE come progetto speciale e l'area interessata dal progetto dell'opera, approvata nell'ambito del procedimento unico, quest'ultima prevale. Ciascun progetto viene indicato cartograficamente con la sua denominazione e indicatore alfanumerico a cui è associata la norma specifica sottoindicata:

1) Galvanina:

- parametri edilizi come da progetto "*Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del complesso della Galvanina*" approvato dalla Conferenza dei servizi del 13/01/2016 e le eventuali varianti saranno ammissibili nel rispetto dei limiti indicati dal progetto approvato e alle condizioni di legge;
- attuazione tramite PdCC;
- la convenzione stabilisce i limiti temporali di validità della disciplina speciale, le modalità di cessione delle aree e attrezzature per spazi collettivi e il rispetto degli eventuali altri obblighi stabiliti dalla Conferenza e dagli altri Uffici/Enti/Autorità competenti.

2) Parco della contemplazione:

è prevista la realizzazione di un parco-campagna con fruibilità pubblica, le cui attrezzature dovranno essere strettamente funzionali al parco e dovranno garantire un'elevata integrazione paesaggistica e un basso impatto ambientale.

All'interno del parco è ammessa la realizzazione di un unico manufatto legato funzionalmente al parco, per il quale valgono i seguenti parametri edilizi:

- Sc max: 50 mq;
- H max: m. 3,00, con obbligo di realizzazione di copertura a due falde;
- modalità d'intervento: permesso di costruire.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- ogni struttura dovrà essere realizzata senza comportare alterazioni morfologiche del declivio e con materiali ecocompatibili; il percorso pedonale dovrà essere realizzato con materiali drenanti;
- il manufatto dovrà essere realizzato con tecnologie opportune per renderlo completamente amovibile (fondazioni, pareti, copertura) e con materiali locali;
- le fondazioni del manufatto dovranno essere attestate al di sotto dello strato di terreno che con fenomeni di ritiro e rigonfiamento risente dell'alternarsi delle stagioni;
- quanto determinato in sede di Risposta Sismica Locale dovrà essere tenuto in debito conto nel progetto esecutivo;

- il manufatto sarà strettamente legato alla funzione del parco e dovrà essere rimosso al venir meno di tale funzione.

L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata al rispetto degli artt. 2.7 e 2.10 delle norme di PSC e al rispetto delle norme vigenti in materia ambientale.

Le restanti specifiche tecniche sono contenute nell'Accordo Negoziale sottoscritto tra le parti in data 03/09/2019.

3) ARCA:

- parametri edilizi come da "*Progetto presentato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 – Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente proposto dalla Soc. ARCA S.p.A. per la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale all'ingrosso sito in Rimini, via Varisco 18*", eventuali varianti al titolo abilitativo sono ammesse nel rispetto dei limiti indicati dal suddetto progetto e delle condizioni di legge;
- attuazione tramite PdCC;
- la convenzione stabilisce i limiti temporali di validità della disciplina speciale, le modalità di cessione delle aree e attrezzature per spazi collettivi calcolati in coerenza con quanto disposto dal Titolo 6 del PSC.

4) TRC Rimini FS – Rimini Fiera:

L'intervento edilizio ammesso è di RE in conformità alle seguenti condizioni:

- SC: max preesistente;
- Volume: max preesistente;
- H max: preesistente;
- tipo d'uso: preesistente.

Gli edifici oggetto di esproprio per la realizzazione dell'infrastruttura potranno essere ricostruiti fuori dalla fascia di rispetto ferroviaria, ovvero seppur all'interno della fascia previo parere del gestore del vincolo:

- entro la medesima particella catastale ovvero, qualora non sia possibile, nell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di esproprio, in lotti contigui o circostanti ovvero in aree collocate in prossimità;
- entro il medesimo sub-ambito del fabbricato esistente o in caso di impossibilità in un sub-ambito differente, previa verifica di ammissibilità della medesima modalità d'intervento;
- la demolizione del fabbricato esistente, da garantirsi con atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria, dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in nessun caso potrà essere oggetto di proroga.

Non costituiscono variante urbanistica le modifiche al tracciato del TRC, apportate in fase di redazione del progetto esecutivo e dell'esecuzione dei lavori, qualora siano ricomprese nella fascia di rispetto dell'infrastruttura, pari a 6 metri dal limite di proprietà, fermo restando il rispetto delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, quello derivante da norme sovraordinate e alle condizioni derivanti dalle disposizioni legislative in materia di esproprio.

5) Soc. Bernardi srl:

- parametri edilizi come da “Progetto approvato ai sensi dell’art. 53 della L.R. 24/2017 – Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente proposto dalla Soc. Bernardi srl. per la realizzazione dell’ampliamento del fabbricato ad uso produttivo sito in Rimini, via San Martino in Riparotta 5T”, eventuali varianti al titolo abilitativo sono ammesse nel rispetto dei limiti indicati dal suddetto progetto e delle condizioni di legge;
- attuazione tramite PdC;
- i limiti temporali di validità della disciplina speciale sono quelli del relativo Permesso di costruire, la cui validità non potrà essere prolungata oltre il quinto anno dalla sua efficacia, in analogia a quanto previsto dalla normativa in materia di PdCC.

6) PIERS:

- parametri edilizi come da progetto *“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”;*
- sono ammesse variazioni al progetto determinanti modifiche di SC o di H max al di sotto dei parametri stabiliti dall’art. 14 bis della L.R. 23/2004 s.m.i. e purché non comportino modifiche del volume approvato;
- sono ammesse opere di urbanizzazione primaria fuori comparto, da realizzare su aree di proprietà comunale, identificate nelle tavole del progetto e finalizzate a realizzare una migliore connessione dell’opera in progetto con la città.