

**Comune di Rimini**Direzione Generale
Dipartimento Pianificazione e Gestione Territoriale
Settore UrbanisticaVia Rosaspina, n. 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704693
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it

Oggetto: Progetto presentato ai sensi dell'articolo 53 della L.R. 24/2017 – Procedimento unico (Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti) - in variante alla pianificazione territoriale vigente.

RELAZIONE URBANISTICA

L'istanza presentata dal Sig. Rossi Gianluca in qualità di Legale Rappresentante della Società Immobiliare Sacramora spa riguarda l'ampliamento al piano terra di unità immobiliari ad uso commerciale e al piano interrato di unità immobiliare ad uso parcheggio, con annessa sistemazione dell'area esterna e risistemazione di porzione di terreno pubblico ad uso parcheggio e verde, e contestuale manutenzione straordinaria di unità immobiliare ad uso commerciale locata al piano terra dell'edificio esistente, immobili siti in Rimini, via Missirini dal n. 1 al n. 15 - via Sacramora. Le aree interessate dall'intervento sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Rimini al Foglio 48:

- Mappali n.: 1088, 2908, 2909, 2914, 2915, 2304, 2379, 2918, 2919, 2399, 2920, 2921, 2401, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928. 2929, 2930, 2931, di proprietà del richiedente;
- Mappali n.: 2903, 2904, 2905, 2906, 2247, 2293, 2907, 2295, 2297, 2910, 2911, 2912, 2913, 2303, 2308, 2916, 2917, 2311, 2339, 2341, 2342, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, di proprietà del Comune di Rimini.

Il Front Office tecnico, alla luce delle risultanze finali della conferenza preliminare tenutasi in data 06/07/2023 (riferimento verbale prot. 250684/2023, pratica 2022-462-2940), con nota con prot. n. 38941 del 03/02/2025 ha richiesto la predisposizione delle bozze degli elaborati relativi alla variante urbanistica.

La proposta progettuale interessa aree che ricadono nel territorio urbanizzato ed il PSC classifica tali aree come AUC_U – "Ambiti urbani consolidati" di cui all'articolo 5.2 delle PSC.N.

Nel RUE vigente le suddette aree sono classificate AUC 4 – "Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento" di cui all'articolo 54 delle Norme (elaborato RUE.N) e all'interno di "perimetri di Accordi di Pianificazione (articolo 18 L.R. 20/2000)".

Il Comune di Rimini non essendo dotato di Piano Operativo Comunale, successivamente alla conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017, può ricorrere al procedimento unico descritto dall'articolo 53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017, per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa già insediati nel territorio anche in variante alla strumentazione urbanistica vigente (in proposito si veda il punto 6 della DGR 1956 del 22/11/2021).

Nel caso specifico i proponenti hanno presentato una soluzione progettuale, ai sensi della predetta legge regionale, nella quale viene proposto l'ampliamento dell'unità immobiliare adibita attualmente ad uso "media – piccola struttura di vendita di prodotti alimentari" (di complessivi mq 1442.45 di superficie di vendita) incrementando di circa 1000 mq la superficie di vendita, trasformandola in tale modo in una "medio - grande struttura di vendita".

PREMESSE

L'edificio esistente, per il quale è richiesto l'ampliamento, è stato realizzato in attuazione delle previsioni del PRG previgente ed in particolare si evidenzia quanto segue:

- con deliberazione di Giunta Provinciale n. 205 del 30/09/2003 è stata approvata la variante specifica (*Viabilità Rimini Nord*) al P.R.G./99;
- nella suddetta variante urbanistica l'area oggetto dell'intervento è stata classificata dalle N.T.A. del P.R.G. come: "Zona omogenea C2 – scheda di progetto 4.9" che prevedeva come modalità di attuazione, la stipula preliminare di un Accordo che regoli la cessione gratuita delle aree a superstandard e per la viabilità generale e come modalità d'intervento la realizzazione attraverso intervento edilizio diretto previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario Convenzionato;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 02/03/2004 è stato approvato lo schema di accordo di pianificazione ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 20/2000, stipulato in data 07/04/2004 presso il notaio Rosa Menale (rep. 191359 Rac. 14484), in attuazione della Scheda di progetto 4.9 delle NTA del P.R.G. nella quale era prevista:
 1. la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area come standard aggiuntivo di circa mq. 22.428 pianificata ad: Aree per parcheggi pubblici (zona: G 4.1); Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (zona: F1); e viabilità di collegamento tra la via Sacramora e la tangenziale marina per il tratto compreso dentro la scheda;
 2. la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area a parcheggio pubblico di mq. 5.000 e di un'area a verde pubblico di mq. 2.000;
 3. la possibilità di realizzare, previa presentazione di Progetto Unitario Convenzionato con planivolumetrico approvato da parte del Consiglio Comunale, di un intervento privato di S.U. di mq 9.250 di cui mq. 5.250 residenziale e mq. 4.000 di commerciale e direzionale.

Con atto di "cessione di aree in esecuzione di obblighi urbanistici" stipulato in data 30/06/2004 sono state cedute a titolo gratuito al Comune di Rimini le aree di cui al punto 1) per una superficie catastale di mq. 22.428.

Successivamente è stato presentato il progetto unitario convenzionato con planivolumetrico sulla restante area di Superficie di mq. 30.132 classificata dal PRG come Zona Omogenea "C2" Scheda di Progetto n. 4.9 in coerenza con quando indicato nell'Accordo di Pianificazione sopra descritto.

Il planivolumetrico e il relativo schema di convenzione sono stati approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 04/04/2006, la convenzione stipulata in data 17/05/2006 ed il soggetto attuatore ha già realizzato conformemente agli impegni assunti:

- le opere di urbanizzazione primaria (Atto Ricognitorio Finale protocollo n. 48838 del 30/03/2010 e DIA protocollo n. 66898 del 03/05/2011 e successiva variante inessenziale prodotta con DIA protocollo n. 66898 del 03/05/2011);
- la viabilità di pubblico interesse il cui progetto definitivo/esecutivo è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 16/02/2010 e successiva Perizia di Variante e suppletiva approvata con Determina Dirigenziale n. 1945 del 19/12/2010.

La scheda sotto riportata esplicita i dati tecnici contenuti nei piani volumetrico:

Dati tecnici relativi alle aree interessate dal PUC in conformità alla scheda di PRG n. 4.9	
Perimetro della totale della scheda di PRG a seguito di Accordo di Pianificazione, di cui:	mq. 52.560
Area ceduta per il polo scolastico comprensiva della viabilità di accesso	mq. 22.428
Superficie Territoriale oggetto di Progetto Unitario Convenzionato (PUC), come di seguito suddivisi:	mq. 30.132
Superficie Fondiaria utilizzabile ai fini edilizi	mq. 23.132
Area a parcheggio pubblico (G4.1) prevista in cessione gratuita	mq. 5.000
Area a verde pubblico (G3.2) prevista in cessione gratuita	mq 2.000

Le opere pubbliche nominate in precedenza e le relative infrastrutture (due vasche di laminazione per la raccolta delle aree meteoriche realizzate sotto i parcheggi pubblici) sono state realizzate, collaudate ed acquisite al Patrimonio comunale come da comunicazione della Direzione Patrimonio protocollo n. 146096 del 05/08/2014.

Parallelamente, è stato realizzato in forza dell'Atto Ricognitorio finale protocollo n. 223810 del 18/12/2007 e successive varianti, il fabbricato con destinazione commerciale/direzionale, mentre per quanto riguarda l'edificazione degli edifici residenziali sono stati rilasciati diversi Permessi di Costruire, l'ultimo dei quali il n. 2209/2011 è stato attuato solo parzialmente, in quanto ad oggi risulta edificato solo parte di interrato.

CONCLUSIONI

La proposta progettuale in argomento, non comprende le aree edificabili residenziali ed i relativi standard urbanistici. Tali aree, infatti, sono state notevolmente ridimensionate per garantire la realizzazione dell'ampliamento dell'edificio commerciale, come meglio evidenziato negli elaborati grafici. La scheda che segue esplicita in dettaglio le superfici che sono oggetto della richiesta di procedura ai sensi dell'articolo 53 della Legge Regionale 24/2017:

Dettaglio delle superfici ricomprese all'interno del perimetro del PUC	Aree escluse da richiesta art. 53	Aree oggetto di richiesta art. 53
Superficie Fondiaria oggetto del progetto art. 53	/	18.751,73
Verde pubblico attrezzato	/	1.939,42
Parcheggio Pubblico	/	4.178,43
Area per viabilità di accesso al parcheggio	/	125,04
Superficie Fondiaria residenziale (Area non oggetto di art. 53) <i>Individuata al catasto al Fg. 48, part.IIe n. 2924 e 2929</i>	3.909,70	/
<i>Parcheggio Pubblico (Area non oggetto di art. 53) Individuata al catasto al Fg. 48, part.IIa n. 2934 (parte)</i>	1.227,68	/
Somma delle Superfici Territoriali	5.137,38	24.994,62

La Superficie Territoriale (ST) è inferiore a 2,5 ha (24.994,62 mq.<25.000 mq.) conformemente a quanto disposto dalla Deliberazione Assembleare E.R. n. 35 del 20/10/2015.

Il progetto prevede l'ampliamento della struttura commerciale dagli attuali mq. 1.442 circa, avrà un incremento di mq. 1.000 circa di superficie di vendita di prodotti alimentari, trasformandola in tale modo in una "medio - grande struttura di vendita" di circa mq. 2.442 ed il conseguente ampliamento del relativo parcheggio pertinenziale interrato.

Per realizzare l'ampliamento in aderenza al fabbricato esistente, è richiesto l'utilizzo di parte del parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Rimini come parcheggi privati a servizio dell'attività commerciale, a tal proposito si evidenzia anche che sotto tale parcheggio esistente è in essere una vasca di laminazione attualmente gestita da HERA.

I dati progettuali desumibili dalle tavole allegate al progetto sono esplicitati nella seguente tabella:

Dettaglio delle aree da cedere all'A.C. per servizi pubblici o di uso pubblico	PUC mq.	Art. 53 mq.	Differenza mq.
Verde pubblico attrezzato	2.000,00	1.939,42	-60,58
Parcheggio pubblico <i>(di cui mq. 4.178,43 quali standard per l'attività commerciale)</i>	5.072,00	5.406,11	334,11
Superficie Totale Standard	7.072,00	7.345,53	273,53
Area per viabilità di accesso al parcheggio	0,00	125,04	125,04
Somma delle superfici per Dotazioni Territoriali	7.072,00	7.470,57	398,57
Dettaglio delle superfici utili edificabili	PUC mq.	Art. 53 mq.	Differenza mq.
Superficie Utile massima Destinazione Commerciale/Direzionale	4.000,00	6.114,04	2.114,04
Superficie Utile massima residua Destinazione Residenziale <i>(non oggetto di art. 53)</i>	5.250,00	3.135,96	-2.114,04
Superfici Utili Totali	9.250,00	9.250,00	0,00

Note relative ai dati riportati nella tabella dimostrativa di cui sopra.

- La proposta progettuale prevede un incremento delle superfici totali a standard di mq. 273,53 con un incremento di mq. 334,11 di parcheggi pubblici ed una riduzione di mq. 60,58 di aree a verde pubblico;

- ~~La convenzione del progetto unitario convenzionato stipulata ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 20/2000 e menzionata nella premessa, definisce i requisiti minimi di standard in riferimento alla scheda 4.9, così da garantire l'equilibrio tra edificato e dotazioni territoriali;~~
- Come si può notare dalla tabella sopra, la massima potenzialità edificatoria dell'area residenziale, non interessata da questa procedura ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017, sarà la superficie utile residua effettiva quantificata in mq. 3.135,96. Si precisa a riguardo che, come indicato negli elaborati e nella relazione, la previsione progettuale contempla una superficie utile (SU) massima di mq. 2.076,07, le cui dotazioni di parcheggio sono ubicati nell'area individuata al catasto al Fg. 48, part.IIa n. 2934 (parte) di mq. 1.227,68.

Tipi d'uso previsti

Le destinazioni e i relativi tipi d'uso previsti dalla presente procedura ai sensi dell'articolo 53 della Legge Regionale 24/2017, sono classificate nelle norme del RUE come segue:

- B.1.1 (esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi)
- B.1.3a (medio/grande struttura di vendita del settore alimentare o misto)
- B.4 (artigianato compatibile con l'ambiente urbano)
- C.1 (studi professionali ed uffici)

A questo riguardo si sottolinea che all'interno della galleria commerciale potrà essere autorizzata al massimo una unità immobiliare con tipo d'uso B.1.1 (esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi). A tal fine si evidenzia che nel tempo, le superfici e il numero delle attività commerciali interne affacciate sulla galleria, non possano superare quelle esistenti. Tale disposizione dovrà essere recepita nelle norme (NTA) specifiche di RUE.

Analisi Urbanistica

Le aree coinvolte dalla presente richiesta sono soggette alla seguente disciplina:

Piano Strutturale Comunale (PSC):

- Territorio Urbanizzato
- AUC_U-URB Ambiti urbani consolidati

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE):

- Accordo di Pianificazione 4.9;
- AUC4 Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento;
- P_ Parcheggi Pubblici;
- V_ Verde Pubblico.

Cartografia dei Vincoli:

- Tav. VIN 2.2 - scheda27 Grado potenzialità archeologiche BASSO/MEDIO;
- Tav. VIN 2.2 - scheda27 Grado potenzialità archeologica per siti Catasto Calindri e viabilità storica escluso strade consolari romane MEDIO
- Tav. VIN4_2 - Territorio Urbanizzato
- Scheda 62 Fascia di rispetto Elettrodotto
- Scheda 52 Fascia di rispetto ferroviario

Proposta di Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

In base a quanto esposto, in conformità al comma 2 dell'articolo 53 della L.R. 24/2017 il progetto determinerà l'approvazione:

- di nuove modalità di attuazione dell'intervento attraverso il permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis del DPR 380/2001);
- della variante normativa e cartografica al RUE.

Si riconosce che non è necessario variare il PSC poiché l'intervento è coerente con tale strumento, nonostante l'articolo 53 sia esso stesso strumento urbanistico, appare utile recepirne nel RUE i contenuti attraverso una variante normativa e cartografica, modificando:

- Tavola 1.4 del RUE, in cui sarà rappresentata con grafia specifica un perimetro di progetto speciale, riguardante le aree coinvolte dal progetto presentato ai sensi dell'articolo 53 della LR 24/2017, escludendo quelle in cui è prevista l'edificazione residenziale con le relative dotazioni territoriali; (Allegato A alla presente relazione);
- Norme del RUE con la definizione dei parametri edilizi introdotti nell'articolo 7bis "Progetti speciali e strategici" (Allegato B alla presente relazione).

In merito alla predisposizione degli atti di variante si evidenzia inoltre che:

- la relazione geologica trasmessa con protocollo n. 8052 del 10/01/2025, di supporto al procedimento di variante ha correttamente verificato la coerenza dei risultati delle indagini effettuate con quelli riportati dallo studio comunale di microzonazione sismica, redatto nel rispetto delle DGR 476/2021 e DGR 564/2021. Nella stessa, inoltre, sono riportate le valutazioni effettuate con riferimento all'analisi di risposta sismica locale richiesta dall'articolo 123 del RUE.
- l'intervento per cui è richiesta la variante urbanistica non figura tra gli interventi esclusi ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 24/2017 comma 6, pertanto è stato redatto il rapporto ambientale di VAS-VALSAT trasmesso con protocollo n. 8054 del 10/02/2025 e, a seguito di nostra nota prot. n. 72078 del 28/02/2025, successivamente integrato con prot. n. 126043 del 10/04/2025.
- Nell'apposita convenzione allegata al titolo abilitativo dovrà essere inserito un articolo che imponga il mantenimento della quota residenziale in una proporzione che garantisca il rispetto delle dotazioni sopra menzionate. A tal proposito si suggerisce di inserire il seguente articolo:

ART. 21) AREA PER EDIFICAZIONE PRIVATA ESCLUSA DAL PROCEDIMENTO UNICO (ART. 53 LR.24/2017) IMPEGNI RESIDUI DELL'ATTUATORE.

Il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 04/04/2006, definiva i requisiti minimi di standard riguardanti la scheda 4.9 del PRG.

In linea con gli obiettivi di pianificazione e le scelte urbanistiche finalizzate a governare le trasformazioni del territorio, la società Immobiliare Sacramora spa nel contesto della procedura ai sensi dell'articolo 53 della L.R. 24/2017, che consente l'ampliamento della struttura commerciale, ha riconsiderato alcuni aspetti del PUC, finalizzate alla conservazione dell'equilibrio tra costruito e dotazioni territoriali cedute.

Nei limiti di Superficie Utile (SU) Residenziale edificabile residua derivanti dalla previsione del comparto della scheda di PRG 4.9, il soggetto attuatore si impegna a non superare la quota di mq. 2.076,07.

L'area interessata dall'edificazione privata esclusa dal procedimento unico (art. 53 L.R. 24/2017), individuata negli elaborati di progetto è distinta al Catasto Terreni del Comune di Rimini al Foglio 48, particelle n. 2924, 2929, 2934 (parte).

La variante agli strumenti urbanistici, può determinare un incremento di valore dei suoli, in tal caso richiederà il versamento del "Contributo Straordinario" di cui all'articolo 30, comma 3 lettera f) della LR 15/2013, attuativo dell'articolo 16 comma 4 lettera d) del DPR 380/2001 e smi.

Allegati:

- A. Stralcio Tavola 1.4 del RUE, in cui è rappresentata con grafia specifica il perimetro di progetto speciale;*
- B. Norme del RUE con la definizione dei parametri edilizi introdotti nell'articolo 7bis "Progetti speciali e strategici".*

Il Responsabile
Settore Urbanistica
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)