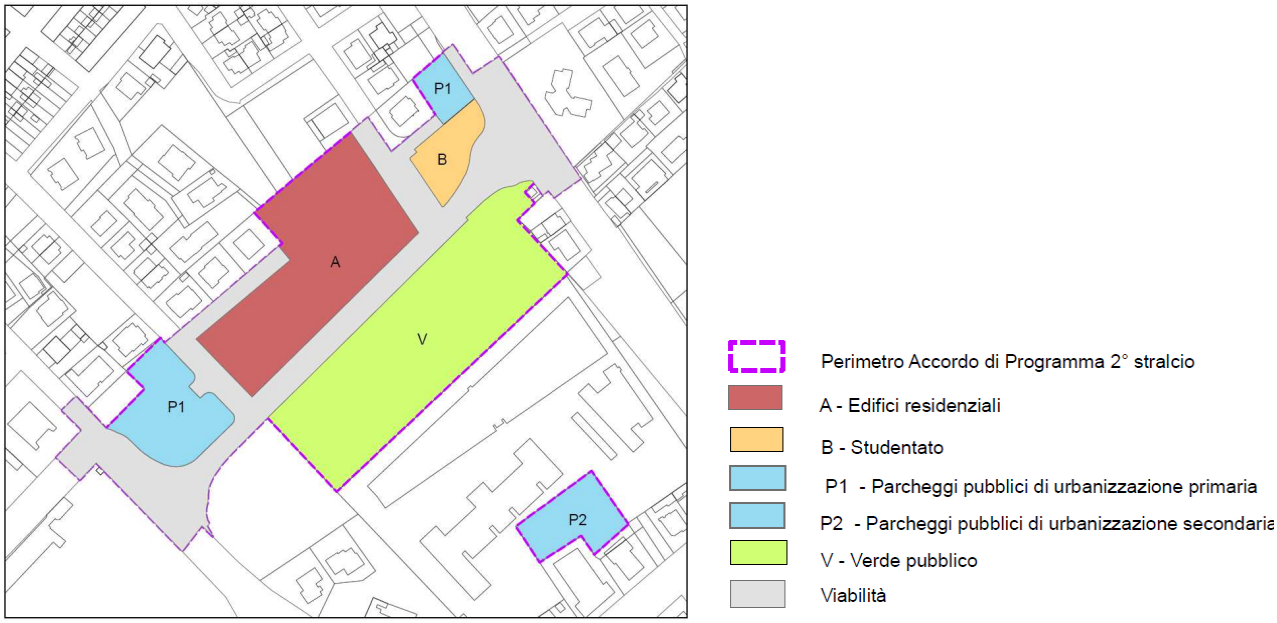
ALLEGATO 3

SCHEDA NORMA DEGLI INTERVENTI
Sub ambito AR_2A

Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e per la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico tra cui uno studentato all'interno del Sub-Ambito denominato "AR_2A" e sulla limitrofa area classificata "AUC_U", come individuati dal PSC del Comune di Rimini.

Attuazione dello stralcio 2

Uso del suolo



Inquadramento

Lo stralcio 2 comprende l'area inedificata collocata sul lato nord-ovest del comparto su cui insisteva l'edificio realizzato in attuazione del Programma Integrato di Intervento "ex-Questura", ed è delimitato sui lati nord-est e sud-ovest rispettivamente da via Ugo Bassi e via Lagomaggio. Sul lato nord-ovest, l'area confina con lotti residenziali esistenti, sul lato sud-ovest con lo stadio "Romeo Neri" per il quale è previsto uno specifico progetto di riqualificazione.

Finalità del progetto
L'Accordo di programma prevede interventi di rigenerazione dell'area per lo sviluppo di un progetto urbanistico unitario in grado di: ▪ aumentare la qualità e la sicurezza urbana del contesto, avviata con la demolizione degli edifici esistenti, definendo un nuovo schema di assetto urbanistico; ▪ aumentare la quantità e la qualità delle dotazioni territoriali a patrimonio pubblico indisponibile; ▪ realizzare interventi complementari al nuovo stadio "Romeo Neri" che perseguano la messa in sicurezza della circolazione attraverso la rifunzionalizzazione del collegamento della via Ugo Bassi con la via Lagomaggio con l'ottimizzazione e la messa in sicurezza degli svincoli, attraverso la realizzazione di una nuova viabilità e di due nuove rotatorie.

Descrizione dell'intervento
L'intervento prevede: ▪ **a1 Residenza**: sarà attuato un lotto residenziale con una quota di esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali e uffici; ▪ **a2 Residenza collettiva** (non turistica): sarà realizzato un edificio tramite intervento di nuova costruzione da destinare a studentato; ▪ **Opere di urbanizzazione** necessarie per la rigenerazione complessiva del sub-ambito: o un nuovo parco pubblico che rappresenti il fulcro di attività e di vita del quartiere e ne determini i legami con il tessuto circostante attraverso il disegno urbano, il disegno del verde e degli spazi aperti e il sistema dei collegamenti viari, ciclabili e pedonali; o la via di collegamento tra i due assi viari (Via Bassi e via Lagomaggio); o la realizzazione di una nuova rotonda all'intersezione tra via Mario Damerini, via Lagomaggio e viale IX febbraio 1849 al fine di rendere più agevoli e sicuri gli scambi tra i tre assi viari; o la realizzazione di una nuova rotonda all'intersezione tra via Ugo Bassi e via Mario Damerini, al fine di rendere più agevoli e sicuri gli scambi tra i due assi viari; o la realizzazione di parcheggi per il miglioramento della sosta. La superficie permeabile dovrà essere pari almeno al 30% della ST del secondo stralcio. Nel calcolo della SP potranno essere ricompresi gli spazi pavimentati purché drenanti.

Usi e potenzialità edificatorie

A) Edifici residenziali:

SC max 9.880 mq (fatto salvo quanto indicato nelle successive prescrizioni);

SU max 8.200 mq;

H max 17 ml (fatto salvo quanto indicato nelle successive prescrizioni).

Tipi d'uso ammessi: residenza (a1); esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi (b1.1), studi professionali e uffici (c1), nel limite del 20% della SC. In ogni caso la struttura non deve costituire aggregazione commerciale ai sensi della DCR 1253/1999.

Dotazioni territoriali:

- dovranno essere attrezzate e cedute le aree nella quantità minima di mq 3.340 di parcheggi pubblici (P1) e di mq 10.900 di verde pubblico (V);
- cessione gratuita di un'area destinata a "studentato" di almeno mq. 1.170;
- realizzazione di un parcheggio pubblico (P2) su un'area di circa mq. 1.660 che verrà messa a disposizione dal Comune di Rimini.

Prescrizioni specifiche:

- in merito alle distanze, oltre a quanto disposto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dagli articoli 29 e 30 del RUE e i limiti indicati nella tavola: *RML-AdP-SZ2-URB-TAV-5-SDP-08* dell'Accordo di Programma.
- dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura minima di 1mq ogni 10 mc di volume, con esclusione dal calcolo del volume delle porzioni di edificio entro terra nonché dei vani destinati a garage anche fuori terra;
- dovranno essere previsti ulteriori posti auto in struttura; a tal fine, in aggiunta alla SC max consentita, è possibile realizzare ulteriore SA fino ad un massimo di 1.680 mq da destinarsi a parcheggi privati eccedenti la quota minima prevista ai sensi dell'articolo 2 della L.122/1989; tale SA aggiuntiva assolve anche l'obbligo previsto dall'art. 41 delle norme di RUE in merito agli spazi ad uso deposito biciclette;
- è inoltre ammesso un incremento del 5% della SC totale consentita, comprensiva dell'incremento suddetto, qualora gli edifici perseguano una riduzione di almeno il 20% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,tot) rispetto all'edificio di riferimento previsto per le nuove costruzioni dall'"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla D.G.R. 967/2015 aggiornata con D.G.R. n. 1261 del 25 luglio 2022. In tal caso sarà concessa all'attuatore la possibilità di incrementare l'altezza massima di ulteriori 3,50 metri per realizzare un piano attico la cui volumetria dovrà essere arretrata dalla sagoma sottostante di almeno 2 metri lineari.

B) Studentato:

SC max 3.000 mq;

SC minima 2.500 mq;

SU max 2.500 mq;

n° posti letto minimi: 80;

H max 20,5 ml;

Tipi d'uso ammessi: residenza collettiva (studentato).

Prescrizioni specifiche:

- in merito alle distanze, oltre a quanto disposto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, dovranno essere rispettati i limiti indicati nella tavola: *RML-AdP-SZ2-URB-TAV-5-SDP-08* dell'Accordo di Programma. È ammessa la costruzione sul confine stradale.
- i parcheggi pertinenziali, previsti all'art. 40 delle norme di RUE, potranno essere reperiti nell'ambito dei parcheggi pubblici previsti nell'area L.

Opere pubbliche

È prevista da parte del soggetto attuatore, l'esecuzione e la cessione delle opere di urbanizzazione necessarie per la rigenerazione complessiva dell'ambito e della nuova viabilità in sostituzione dell'attuale via Damerini che si andrà ad innestare nelle rotatorie di nuova realizzazione su Via Ugo Bassi e su via Lagomaggio. Le aree di proprietà pubblica, essenziali per il completamento dell'opera, saranno messe a disposizione dall'Amministrazione comunale.

Dovranno essere realizzate opere fuori stralcio, su aree messe a disposizione dall'Amministrazione, consistenti nelle nuove rotatorie tra via Ugo Bassi e la nuova via Damerini, e tra la via Lagomaggio e la via Damerini, da collegarsi alla viabilità esistente e di progetto

I prodotti e materiali utilizzati, le risorse ed i processi di costruzione impiegati ed i controlli iniziali, intermedi e finali eseguiti delle opere pubbliche dovranno soddisfare i bisogni, morali e materiali, sociali ed economici, correlati alla realizzazione ed utilizzazione di tali opere.

Condizioni e modalità di attuazione

A) Edifici residenziali: SCIA o Permesso di Costruire.

L'approvazione dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ex artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 ha effetto di titolo edilizio per le **opere pubbliche** relative alle opere di urbanizzazione.

Il parcheggio pubblico di via Giacosa (P2) è attuato tramite PdC.

B) Studentato: progetto di opera pubblica anche come partenariato pubblico-privato o altre modalità previste dal codice dei contratti.

Gli alloggi dovranno essere dotati di spazi e servizi necessari per ospitare gli studenti secondo i parametri stabiliti dal D.M.26/03/2024 n. 481.

Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici.

Tempi di attuazione

I tempi d'attuazione sono stabiliti nel cronoprogramma allegato all'Accordo di programma e nella convenzione allegata.

Rapporto con le disposizioni del RUE

In mancanza di specifiche indicazioni, per ciascuno degli interventi previsti dalla presente scheda norma, si applica la norma del RUE.

A conclusione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, sulle aree interessate dai singoli interventi vale la norma di RUE.