COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"

Protocollo N.0316013/2025 del 10/09/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Piero Aicardi
Allegato N.3 : MOD_OSSERVAZIONE_26_8_25 funzioni-signed

Allegato 13

Fascicolo n. **2024-579-005**

Al Sindaco del Comune di Rimini

Piazza Cavour, 27
47921 Rimini (RN)

Oggetto: Osservazione in merito all'Assenso preliminare all'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici, ai sensi degli articoli 59 e 60 della L.R. n. 24/2017, per il completamento dell'intervento di rigenerazione urbana e la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, incluso uno studentato, nelle aree definite dal Piano Strutturale Comunale del Comune di Rimini come sub-ambito denominato "AR_2A" e nell'area adiacente classificata in "AUC_U" sulla quale è prevista l'apposizione di vincolo espropriativo ex articolo 10 L.R. n. 37/2002, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 17/06/2025

Presa visione della Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 17/06/2025 ad oggetto *"Assenso preliminare all'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici, ai sensi degli articoli 59 e 60 della L.R. n. 24/2017, per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e 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 in "AUC_U" con apposizione di vincolo espropriativo ex articolo 10 L.R. n. 37/2002, come individuati dal Piano Strutturale Comunale del Comune di Rimini"* si **propone il contributo** *di seguito descritto:*

⦿ **OSSERVAZIONE ELABORATI DI PROGETTO**
(barrare la sezione interessata dalla richiesta di modifica)

○ **SZ1 - Progetto Urbano – stralcio 1 e stralcio 2 – Linee di indirizzo di cui Accordo ex art.11 L.241/90**

⦿ **SZ2 - Accordo di Programma**

○ **Opere di Urbanizzazione**

- ○ **SZ3 - Permesso di costruire Opere di Urbanizzazione previste nell'Accordo di Programma**
- ○ **SZ4 - PFTE Opere di Urbanizzazione secondaria**

⦿ **OSSERVAZIONE ELABORATI URBANISTICI**

○ **Esproprio** ○ **VasValsat** ⦿ **Altro**

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0316013/2025 del 10/09/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Piero Aicardi
Allegato N.3 : MOD_OSSERVAZIONE_26_8_25 Funzioni-signed

Oggetto dell'osservazione:

Proposta preliminare di Accordo di Programma ASI Fascicolo: 2024-579-005

richiesta inserimento dei tipi d'uso b3.1 e c7 tra quelli ammessi dalla "scheda norma degli interventi" di cui all'Allegato 3

Descrizione dettagliata della modifica proposta, con indicazione del codice di riferimento del documento interessato:

Rif. elaborato: Allegato 3 "scheda norma degli interventi"

Osservazione proposta:

Premesso che

1. la Società Ariminum Sviluppo Immobiliare S.r.l. ("ASI" o "Soggetto proponente"), formula il presente contributo in quanto proprietaria di parte delle aree del Sub-Ambito di Piano Strutturale Comunale ("PSC") "AR_2A" oggetto dell'intervento di rigenerazione urbana di cui al Accordo di Programma ai sensi degli articoli 59 e 60 (l'"AdP in variante");

2. con nota prot. 285457 del 09/08/2024, il Sindaco del Comune di Rimini ha indetto la Conferenza Preliminare ai sensi dell'art. 60 c. 3 L.R. 24/2017 avente ad oggetto l'assenso all'AdP in variante;

3. l'AdP in variante presenta un rilevante interesse pubblico, in quanto prevede:
- la realizzazione di un nuovo parco pubblico che rappresenti il fulcro di attività e di vita del quartiere;
- la realizzazione di interventi di messa in sicurezza della circolazione, attraverso la rifunzionalizzazione del collegamento della via Ugo Bassi con la via Lagomaggio, la realizzazione di una nuova viabilità e di due nuove rotatorie;
- la realizzazione di interventi di mobilità dolce di connessione con il contesto urbano;
- la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dello sviluppo residenziale previsto;

4. il 17/06/2025 il Comune ha espresso, con delibera di Consiglio comunale n. 38, l'assenso preliminare all'AdP in variante;

5. il 03/07/2025, con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 63, la Provincia ha espresso condivisione all'AdP in variante;

considerato che

6. ASI intende realizzare, all'interno del "Lotto Residenze", un complesso residenziale privato, di elevata qualità formale e funzionale, coerente con le finalità di riqualificazione urbana e di valorizzazione paesaggistica perseguite dall'AdP in variante (il "Progetto");

7. L'Allegato 3 - Scheda Norma degli interventi edilizi, nella sezione "Usi e potenzialità edificatorie" prevede per gli 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";

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"

Protocollo N.0316013/2025 del 10/09/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Piero Aicardi
Allegato N.3 : MOD_OSSERVAZIONE_26_8_25 funzioni-signed

8. L'art. 27 delle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio ("RUE.N") che disciplina la "Casistica delle destinazioni e dei tipi d'uso del territorio" stabilisce che rientrano nella funzione:

- b1.1 Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi:

o le unità immobiliari singole o aggregate destinate ad attività commerciali al dettaglio (alimentari e non) e farmacie, svolte in esercizi aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a mq. 250,00 per unità immobiliare;
o le sale giochi con tipologie di gioco comprese all'art. 110, comma 7 del T.U.L.P.S.;
o le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

- c 1 Studi professionali e uffici:

o gli studi professionali e uffici in genere,
o le società di servizi, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative e attività assimilabili;
o gli ambulatori aventi SC fino a mq. 300,00 per unità immobiliare.

9. il Progetto prevede la realizzazione di quattro corpi di fabbrica con destinazioni residenziali, esercizi commerciali di vicinato (tra cui un parrucchiere) un ristorante, un centro benessere, degli uffici privati, uno sportello bancario, un centro medico superiore a 300 mt e una palestra;

10. quindi, tra gli "usi ammessi" dalla scheda norma non ricadrebbero la palestra e il centro medico superiore a 300 mt di nuova realizzazione.

Tutto questo premesso e considerato, ASI

chiede

con riguardo alle destinazioni ammissibili negli edifici privati di Progetto collocati nel Lotto Residenze e identificati con le lettere A - B - C e D nell'allegato "250721_Rimini - schede per deroghe rev A":

- che tra gli usi ammessi sia consentito l'inserimento di una palestra e di un centro medico superiore a 300 mt;

con riguardo all'Allegato 3 alla delibera di Consiglio n. 38 denominato "SCHEDA NORMA degli interventi", nella sezione "Usi e potenzialità edificatorie" alla lett. A) Edifici residenziali:

- che vengano inseriti tra gli usi ammessi anche i tipi

o b3.1 funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano. Attività ricreative, sportive, di spettacolo e locali da ballo, con capienza autorizzata inferiore a 100;

o c7 funzioni sanitarie e socio-assistenziali. Strutture pubbliche e private quali: ospedali, CRA (ex-RSA), case protette, case di cura, attività termali e per il benessere, strutture socio-assistenziali, nonché ambulatori aventi una SC superiore a mq. 300,00 per unità

Motivazione osservazione:

L'inserimento delle destinazioni d'uso b3.1 e c7 nella scheda norma:

- non altera i parametri urbanistici complessivi previsti dalla scheda norma (superficie utile, indice, altezze, dotazioni di parcheggio, ecc.);

- non introduce impatti incompatibili con l'assetto viabilistico, infrastrutturale o ambientale dell'ambito;

- è coerente con la strategia di mix funzionale e con gli obiettivi di riqualificazione urbana e di prossimità dei servizi, perseguiti dall'AdP in variante.

In particolare, per quanto riguarda l'assetto viabilistico, le funzioni b3.1 e c7, per loro natura, non generano flussi di traffico significativamente superiori rispetto alle destinazioni già ammesse. Dal punto di vista degli impatti ambientali, non comportano emissioni atmosferiche, acustiche o di altra natura superiori a quelle già previste e autorizzate, non determinano incrementi dei consumi idrici o della produzione di reflui oltre i parametri già considerati.

L'Accordo di Programma, consente, per sua natura, deroghe puntuali e motivate alle previsioni degli strumenti urbanistici qualora esse siano adeguatamente motivate.

Sul punto si deve osservare che, sia la palestra che il centro medico rispondono a bisogni collettivi e di welfare urbano e, pertanto, la loro localizzazione può essere legittimamente ammessa, trattandosi di funzioni che mirano a realizzare interesse pubblico.

Pertanto, l'insediamento delle funzioni b3.1 (Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano) per l'insediamento di una palestra e c7 (Funzioni sanitarie e socio-assistenziali) per l'insediamento di un centro medico superiore a 300 mq può essere legittimamente previsto nell'ambito dell'AdP in variante, in quanto:

COMUNE DI RIMINI
A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0316013/2025 del 10/09/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Piero Aicardi
Allegato N.3 : MOD_OSSERVAZIONE_26_8_25 funzioni-signed

A corredo dell'osservazione si allega la seguente documentazione:

La/Il sottoscritta/o:

Nome _____ Cognome _____

Nato/a _____ Provincia _____

In data _____ Codice fiscale _____

Residente in _____ CAP _____ Prov. _____

Piazza/Via n° _____

Indirizzo mail/pec _____

in qualità di:

- ○ P Privato/a cittadino/a
- ○ I Tecnico incaricato dalla proprietà (con delega da allegare)
- ○ I Rappresentante dell'associazione o Ente _____
- ○ I Legale rappresentante della Società _____
  con sede a _____
- ○ P altro (specificare) _____

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"

Protocollo N.0316013/2025 del 10/09/2025
'Class. ' 010.009001
Firmatario: Piero Aicardi
Allegato N.3 : MOD_OSSERVAZIONE_26_8_25 funzioni-signed

Il/la sottoscritto/a **dichiara** sotto la propria responsabilità:

- di essere consapevole della **responsabilità penale**, in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'art.76 DPR 28/12/2000 n. 445;
- di aver preso visione dell'informativa predisposta ai sensi dell'art. 13 del Regolamento generale per la protezione dei dati personali n. 679/2016 consultabile al **seguente link** e di acconsentire al trattamento dei dati personali con le modalità e per le finalità indicate nell'informativa stessa.

Rimini, lì

In fede