



Oggetto: 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 e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 327/2001 e della L.R. 37/2002, come individuati dal Piano Strutturale Comunale del Comune di Rimini, con contestuale approvazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria e del Progetto di fattibilità Tecnico Economica del parcheggio di urbanizzazione secondaria sulla limitrofa area classificata in "AUC_U".

RELAZIONE URBANISTICA

L'Accordo di Programma (AdP), così come definito nella fase preliminare, consentirà l'attuazione della riqualificazione urbana del sub-ambito AR_2A prevista dalla strumentazione urbanistica comunale. L'accordo completa il progetto di rigenerazione urbana descritto, nella sua complessità, in un precedente accordo preliminare tra Ariminum Sviluppo Immobiliare - ASI - (oggi fusa per incorporazione nella società Amarcord srl, comunicato con prot. n. 138230 del 17/04/2026) e Comune di Rimini, redatto ai sensi dell'articolo 11 della Legge n. 241/1990, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 02/07/2024 e sottoscritto in data 09/07/2024.

In particolare, l'AdP prevede la realizzazione delle seguenti opere di pubblico interesse, necessarie per la rigenerazione complessiva del sub-ambito:

- Nuovo parco pubblico: concepito come fulcro delle attività e della vita del quartiere;
- Interventi di messa in sicurezza della circolazione: tramite la rifunionalizzazione del collegamento tra via U. Bassi e via Lagomaggio, la realizzazione di una nuova viabilità e di due nuove rotatorie;
- Interventi di mobilità dolce: volti a connettere l'area di intervento con il contesto urbano circostante;
- Previsione di uno studentato;
- Realizzazione di parcheggi.

Inoltre, al fine di incrementare la dotazione di parcheggi del quartiere e completare il comparto di riqualificazione, l'intervento previsto dall'AdP è stato esteso a un'area privata limitrofa di 1.663 mq. Su tale area verrà realizzata un'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici (urbanizzazione secondaria) previo ricorso alla procedura espropriativa. Per l'acquisizione



dell'area, l'approvazione dell'AdP comporterà l'apposizione del vincolo espropriativo e, contestualmente all'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) del parcheggio, ne verrà dichiarata la pubblica utilità.

L'area oggetto dell'AdP ha una superficie territoriale complessiva di mq. 32.221, come dettagliato nella tabella "A" allegata alla presente relazione.

La Fase Preliminare

La fase preliminare, dopo una lunga conferenza preliminare che si è conclusa con il consenso unanime dei partecipanti, è stata conclusa con i seguenti atti disposti dai due enti sottoscrittori l'AdP:

1. **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 17/06/2025:** ha espresso *"Assenso alla conclusione dell'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 la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, tra cui uno studentato, all'interno del Sub-Ambito denominato "AR_2A" e sul limitrofo Ambito denominato "AUC_U", con apposizione di vincolo espropriativo ex articolo 10 L.R. n. 37/2002 e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 327/2001 e della L.R. 37/2002, come individuati dal Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Rimini"*.
2. **Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 63 del 03/07/2025:** ha espresso formale assenso all'avvio della Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017. Il decreto ha subordinato il prosieguo dell'iter al recepimento delle condizioni formulate nei pareri degli uffici provinciali allegati all'atto, riservandosi di esprimere ogni ulteriore valutazione di competenza in sede di Conferenza dei Servizi conclusiva.

A seguito del formale assenso preliminare allo schema di AdP, si è provveduto ai seguenti adempimenti:

- **Pubblicità e trasparenza:** sono stati assolti gli obblighi di pubblicazione ed avviso previsti dall'art. 60 della L.R. n. 24/2017. In data 16/07/2025, è stato pubblicato sul BURERT (Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna) n. 183 l'Avviso di avvenuto assenso preliminare, valido anche come avviso di deposito per la procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) ai sensi dell'art. 18 della medesima legge.
- **Deposito digitale:** contestualmente, la copia completa della proposta preliminare di AdP (comprensiva di VALSAT, elaborati di variante urbanistica e progetti) è stata depositata in formato digitale sul sito istituzionale del Comune di Rimini per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 16/07/2025.



- **Deposito cartaceo:** nello stesso periodo (dal 16/07/2025 al 15/09/2025), la documentazione è rimasta depositata presso la sede del Settore Urbanistica del Comune di Rimini.
- **Osservazioni:** entro il termine perentorio del periodo di deposito, conclusosi il 15/09/2025, sono pervenute 2 osservazioni da parte della Società attuatrice, trasmesse con un'unica nota prot. n. 316013 del 10/09/2025. L'ufficio ha predisposto le relative proposte di controdeduzione, che saranno sottoposte all'esame del Consiglio Comunale in sede di approvazione conclusiva del provvedimento.

Adeguamento alle Prescrizioni

Il Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 63 del 03/07/2025, subordinava l'iter all'accoglimento delle condizioni poste nell'istruttoria predisposta dagli uffici provinciali. Gli elaborati di variante urbanistica e i progetti sono stati modificati come segue, preventivamente all'indizione della conferenza dei servizi conclusiva:

- **Ufficio Geologico della Provincia:** le prescrizioni contenute nel parere favorevole (Allegato A del Decreto) sono state interamente recepite e inserite nella "Scheda Norma" della Variante urbanistica.
- **Servizio Pianificazione Urbanistica della Provincia:** nel "Contributo istruttorio ai fini dell'espressione dell'assenso preliminare e la condivisione della proposta" (Allegato B del Decreto), il Servizio ha espresso valutazione positiva condizionata al recepimento dei seguenti punti, per i quali si è provveduto all'aggiornamento del testo dell'AdP:
 1. *La delocalizzazione in adiacente area verde della cabina elettrica proposta sul lotto "L", al fine di massimizzare la quantità di stalli per auto realizzabili in loco;*
 2. *l'estensione della superficie fondiaria dello studentato al lotto "L" – da cedere alla Provincia con le stesse modalità previste per il lotto "H" – al fine di soddisfarvi la quota di parcheggio pertinenziale ex art. 41-sexies L. 1150/42 senza ricorrere necessariamente a soluzioni progettuali a più livelli interrati;*
 3. *la delocalizzazione (per le stesse motivazioni di cui sopra) della vasca di laminazione prevista sul lotto in promessa di cessione alla Provincia, consigliando di integrare le depressioni già previste sulle aree verdi con la quota parte derivante dall'apporto delle superfici impermeabilizzate nel lotto "H".*

Conferenza dei Servizi Conclusiva

Prima seduta (03/12/2025): convocata con nota prot. n. 408808 del 18/11/2025, ai sensi dell'art. 60, comma 3 della L.R. n. 24/2017. Come da verbale trasmesso il 16/12/2025 (prot. n. 444747), sono emersi aspetti da approfondire, tra cui:

- Integrazioni documentali per adeguare il progetto ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) e al PTAV;



- Modalità gestionali temporanee per l'area dello Studentato, in attesa della formalizzazione dell'Accordo ex art. 15 della L. n. 241/1990 tra il Comune e la Provincia.

Insieme al verbale sono state trasmesse le proposte di controdeduzione alle 2 osservazioni pervenute. Non essendo emerse eccezioni, tali controdeduzioni saranno presentate al Consiglio Comunale per la votazione congiuntamente alla delibera di approvazione dell'AdP.

Si evidenzia inoltre che in relazione alla gestione temporanea dell'area studentato, il testo dell'AdP è stato integrato in accordo con la Provincia e i soggetti attuatori. In attesa dell'avvio dei lavori e contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di acquisizione dell'area da parte della Provincia, quest'ultima concederà l'area in comodato d'uso gratuito al Comune. Previa sistemazione dei suoli a cura degli attuatori, l'ente potrà utilizzarla per le proprie finalità istituzionali. La relativa bozza di contratto è stata concordata con il Settore Patrimonio del Comune di Rimini, la Provincia e il soggetto attuatore.

In data 17/04/2026 (prot. n. 138230), la Società Amarcord srl ha comunicato che, con atto notarile rep. 29309/22652 del 02/04/2026, la Società Ariminum Sviluppo Immobiliare srl si è fusa per incorporazione nella Società Amarcord medesima, con efficacia giuridica e iscrizione nei registri competenti dal 10/04/2026.

Il progetto delle opere di urbanizzazione per la viabilità di comparto prevede lo spostamento dell'attuale via Damerini. A tal proposito, per evitare ripercussioni sul flusso viabilistico della zona, è stato specificamente inserito un apposito articolo (art. 9-bis) nella convenzione urbanistica per gestire la sequenza attuativa della nuova viabilità. In particolare, è stato convenuto che l'attuale via Damerini rimarrà aperta al pubblico transito fino alla chiusura disposta dal Comune, e che la gestione della circolazione e la responsabilità civile della strada rimarranno in capo all'Amministrazione comunale.

Seconda seduta (27/04/2026): convocata con nota prot. n. 122489 del 07/04/2026, la Conferenza si è conclusa positivamente con le prescrizioni riportate nel verbale trasmesso il 15/05/2026 (prot. n. 174121). In particolare, per l'area dello studentato, si è convenuto che, dopo la rimozione della strada e dei sottoservizi e in attesa delle modalità attuative definitive, l'area sarà temporaneamente attrezzata a verde pubblico dal Soggetto Attuatore, che si farà carico anche della successiva rimozione delle attrezzature a proprie spese, come previsto dal comodato e dalla convenzione urbanistica.

In tale seduta la Provincia di Rimini pur esprimendo un formale parere positivo ha comunicato che avrebbe espresso un parere motivato dopo aver ricevuto il contributo di ARPAE mediante Decreto del Presidente della Provincia e dopo aver provveduto ad una delibera di Consiglio Provinciale.

Si evidenzia inoltre che, in relazione al testo dell'AdP e a seguito di quanto emerso durante la Conferenza dei Servizi del 30/04/2026, è data particolare attenzione alla necessità di un confronto tra Provincia, Comune e Soggetto Attuatore per definire con precisione gli allegati specifici all'Accordo oggetto di sottoscrizione.



In particolare, si è proposto di aggiungere la tavola relativa al planivolumetrico, la modifica cartografica e la scheda norma di variante, e di stralciare invece gli Allegati B (Superfici) e C (Ricomposizione fondiaria) — attualmente previsti come allegati specifici — per inserirli all'interno della Relazione urbanistica.

A tal proposito, effettuate le opportune valutazioni, si è deciso congiuntamente di procedere in via definitiva allegando al testo i seguenti elaborati:

- Allegato A – Individuazione Aree
- Allegato B – Scheda Norma
- Allegato C – Estratto Tavola 1.8 (Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale)
- Allegato D – Cronoprogramma
- Allegato E – Planivolumetrico
- Allegato F – Ricomposizione fondiaria e dotazioni pubbliche del comparto

Con Decreto Presidenziale n. 64 del 29/06/2026, la Provincia di Rimini ha espresso le proprie valutazioni di competenza in merito alla proposta di Accordo di Programma in variante urbanistica (ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della L.R. 24/2017) per il sub-ambito "AR_2A" e l'ambito "AUC_2", comprensiva di VALSAT.

In sintesi, il Decreto ha disposto:

- Parere motivato positivo (VAS): ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 19, c. 3 della L.R. 24/2017, in merito agli effetti di variante urbanistica per il Comune di Rimini, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni del contributo istruttorio (Allegato A), che dovranno essere riportate nella "scheda norma" prima della sottoscrizione dell'AdP.
- Parere favorevole (Compatibilità sismica/geologica): ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, circa la compatibilità del Piano con la pericolosità locale, dando atto del già avvenuto recepimento delle condizioni dell'Ufficio Difesa del Suolo nella documentazione per la Conferenza conclusiva.
- Impegno alla sottoscrizione: l'impegno del Presidente della Provincia (o suo delegato) alla firma dell'Accordo ex art. 60 della L.R. 24/2017, con facoltà di apportare modifiche formali o di dettaglio non sostanziali.

Valutazione della Compatibilità Urbanistica

L'area interessata dall'Accordo ricade all'interno del "*territorio urbanizzato*" ed è classificata dal PSC nell'ambito di riqualificazione AR_2, sub-ambito AR_2A (dettagliato nella Relazione Generale PSC.REL), fatta eccezione per una porzione in AUC_U (Ambiti Urbani Consolidati) riferita al futuro parcheggio di via Giacosa, che permette una miglior connessione l'intervento



al contesto circostante. Ciò premesso gli interventi oggetto di AdP non comportano variante al PSC.

L'ambito AR è regolato dall'art. 5.5 del PSC, che stabilisce le destinazioni d'uso, le capacità insediative e le modalità attuative. La norma del PSC dispone l'attuazione per fasi successive, purché l'intervento riguardi almeno un sub-ambito, mantenga destinazioni analoghe a quelle degli ambiti AUC_U e relazioni le dimensioni della riqualificazione alla superficie utile (SU) esistente.

L'operazione risulta conforme alle norme del PSC per superfici e destinazioni, ed è compatibile con i vincoli vigenti. Il Masterplan dell'intero sub-ambito (Stralcio 1 e 2) garantisce l'inquadramento unitario richiesto dal PSC ai sensi del Titolo II, art. 5.5 e Titolo VI. Non sono state ritenute vincolanti le disposizioni relative a contributi aggiuntivi e requisiti prestazionali degli edifici (in gran parte superate dalle normative generali), in quanto il PSC demandava che le stesse venissero definite dal POC o dagli strumenti attuativi.

L'area oggetto di esproprio (Foglio n. 87, part. 2028) è così classificata dagli strumenti vigenti:

- AUC_U – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2 del PSC.N);
- AUC_2 – Sub-ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, con destinazione a lotti precedentemente riservati dal PRG ad attrezzature e spazi collettivi (art. 53 del RUE.N).

I progetti elaborati dalla Società Attuatrice sull'intero ambito presenta inoltre importanti profili di interesse pubblico anche in relazione alla riduzione del consumo di suolo, prevedendo una densità insediativa di progetto pari a quelle demolite, come esplicitato nella nella tabella "A" allegata alla presente relazione.

Ai fini della verifica delle altezze dei fabbricati di progetto, si evidenzia che il comparto classificato dal PSC come "Ambito AR" corrisponde, ai sensi dell'art. 1.12 delle NTA del PSC, alla Zona Omogenea B di cui al D.M. 1444/1968.

In virtù di tale classificazione, è stata posta particolare attenzione alla determinazione delle distanze. Nello specifico, oltre al rispetto di quanto disposto dall'articolo 9 del citato D.M. 1444/1968, la specifica "*scheda norma*" prevede l'osservanza delle disposizioni dettate dagli articoli 29 e 30 del RUE, nonché dei limiti indicati nella tavola *RML-AdP-SZ2-URB-TAV-5-SDP - 13* dell'Accordo di Programma.

Oltre alle distanze tra fabbricati, è stata prevista la possibilità delle distanze minime per i terrazzi in aggetto, consentendo una distanza ridotta a 3,00 m all'interno del lotto di pertinenza; tale previsione si applica esclusivamente nei confronti dei confini con aree destinate a dotazioni territoriali da cedere all'Amministrazione Comunale e verso la viabilità pubblica di urbanizzazione. Tale disposizione si trova già peraltro contenuta nel RUE.N all'art. 30 e seguenti.



Complessivamente, gli interventi edilizi programmati (AdP, Permesso di Costruire in deroga, PIERS) assicurano il rispetto dell'art. 6.6 del PSC relativo alla cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (vedi Allegato A). Le dotazioni previste superano i minimi di piano, anche a seguito del recepimento del Decreto Provinciale n. 63 del 03/07/2025, che ha incorporato il lotto "L" (inizialmente parcheggio pubblico) nella superficie dello studentato per garantire i parcheggi pertinenziali ex art. 41-sexies della L. n. 1150/1942.

Per la verifica dei requisiti minimi si rimanda alle tabelle analitiche dell'Allegato "A" dell'AdP. In merito ai parcheggi pubblici del 2° Stralcio, è stata condotta un'analisi qualitativa (non prescrittiva) basata sull'art. 37 del RUE, che prevede 25 mq di parcheggio ogni 100 mq di SU per le funzioni residenziali (studentato e strutture private), come riassunto nella tabella seguente:

Stralcio	Destinazione	SU max (mq)	Parametro Art. 37 RUE	Attrezzature dovute P1 (mq)	Attrezzature previste P1 (mq)
Secondo Stralcio	Ed. residenziali	8.200	25% SU	2.050	4.302*
	Studentato	2.500	25% SU	625	
TOTALE		10.700	/	2.675	4.302

** Il valore include l'area di 1.663 mq adiacente a via Giacosa, oggetto di esproprio per la realizzazione del parcheggio pubblico.*

L'U.O. Qualità Ambientale ha verificato la coerenza del 2° Stralcio con la Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC). In virtù del mutamento delle destinazioni d'uso, è stata disposta la variante alla ZAC vigente, come dettagliato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico (Tavola ZAC 2.8).

La Convenzione Urbanistica e di Cessione Aree, redatta ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 e integrata nell'Accordo di Programma, costituisce lo strumento attuativo e regolatorio fondamentale per la gestione del Comparto (assimilabile, per natura e finalità, alla convenzione tipica dei piani particolareggiati).

La funzione principale della Convenzione è quella di disciplinare in modo reciproco e vincolante i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il Soggetto Attuatore, stabilendo tempi e garanzie. L'atto mira a garantire il pubblico interesse attraverso una corretta ed equilibrata trasformazione del territorio, subordinando l'edificazione privata alla contestuale dotazione di infrastrutture e servizi pubblici adeguati, assicurando al contempo la certezza dei tempi di esecuzione e la copertura finanziaria delle opere.

Il documento si apre con una sezione di Premesse che individua formalmente i soggetti firmatari e il perimetro geometrico e catastale delle aree coinvolte. Sotto il profilo operativo, la Convenzione si articola nei seguenti macro-contenuti:



- **Assetto Fondiario e Cessioni (Artt. 1-4, 7):** Viene normata la ricomposizione fondiaria del Comparto, definendo con precisione i reciproci passaggi di proprietà. È prevista la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a Dotazioni Territoriali (DT) e alle Opere di Urbanizzazione (OOUU), disciplinando anche gli eventuali trasferimenti di aree da parte pubblica a favore del Soggetto Attuatore per la conformazione del disegno urbanistico.
- **Tempi e Oneri Economici (Artt. 5-6):** L'atto stabilisce la validità temporale della convenzione e il cronoprogramma degli interventi. Regola inoltre gli aspetti economico-contributivi, quantificando il contributo di costruzione e il contributo straordinario (ex art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001), e dettagliando la disciplina degli scomputi degli oneri a fronte delle opere realizzate direttamente dai privati.
- **Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione e Prescrizioni Tecniche (Artt. 8-12, 15):** Si distinguono dettagliatamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne al Sub-Ambito. Vengono normate tutte le fasi del ciclo realizzativo: dalla progettazione e direzione lavori, alle varianti in corso d'opera, fino ai picchettamenti, al collaudo finale e alla successiva manutenzione e cessione delle opere stesse al patrimonio comunale. Tale iter è strettamente interconnesso al rilascio dei titoli abilitativi edilizi (Permessi di Costruire, SCIA, CILA) e delle relative agibilità.
- **Garanzie, Tutela Pubblica e Clausole di Salvaguardia (Artt. 13-14, 16-23):** A presidio degli impegni assunti, il Soggetto Attuatore è tenuto a prestare congrue garanzie finanziarie (fideiussioni), che legittimano il Comune ad attivare poteri sostitutivi e penali, fino alla risoluzione o decadenza in caso di inadempimento. La Convenzione disciplina infine la continuità degli obblighi in caso di alienazione delle aree, gli oneri di trascrizione e fiscali, la gestione di eventuali ipoteche o vincoli, le modalità di risoluzione delle controversie e i protocolli per la prevenzione delle infiltrazioni della criminalità organizzata.

Restano invece demandati all'Accordo di Programma o a successivi atti specifici i rimanenti aspetti strategici dell'intervento, tra i quali la disciplina di dettaglio dello Studentato. A tal fine si evidenzia che: *"L'art. 4 dell'AdP prescrive che gli enti pubblici coinvolti, entro un anno dalla sottoscrizione del presente accordo, debbano sottoscrivere un accordo ex art. 15 della L. n. 241/1990, al fine di disciplinare specificamente i compiti e gli obblighi che Provincia e Comune assumeranno, rispettivamente, in ordine al finanziamento, alla progettazione e alla realizzazione dello studentato, fissandone le relative tempistiche".*

Conclusioni

Gli elaborati costitutivi dell'AdP sono suddivisi in tre sezioni principali:

1. Elaborati generali dell'AdP (incluse la documentazione di Variante al RUE, ZAC, ecc...);
2. Elaborati del Permesso di Costruire (PdC) per le opere di urbanizzazione primaria;
3. Elaborati del PFTE del parcheggio di urbanizzazione secondaria di via Giacosa.



Comune di Rimini

**Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale
Settore Urbanistica**

Via Rosaspina, n. 21 - 47923 Rimini
PEC: dipartimento3@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

L'approvazione dell'AdP comporterà, prelieve controdeduzioni alle osservazioni presentate durante la fase di deposito, l'efficacia dei seguenti effetti giuridici e amministrativi:

- Approvazione della disciplina urbanistica operativa del programma di riqualificazione urbana per lo Stralcio 2 dell'Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990;
- Variante urbanistica conformativa al RUE (modifica della Tavola 1.8);
- Variante alla ZAC per l'adeguamento delle classi acustiche (modifica della Tavola 2.8);
- Approvazione del progetto delle opere pubbliche di urbanizzazione (esonerate dal titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017) e del relativo schema di convenzione pubblico-privata per la regolamentazione delle cessioni territoriali e della ricomposizione fondiaria;
- Approvazione del PFTE del parcheggio di via Giacosa, con contestuale apposizione del vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità sull'area privata (Foglio 87, part. 2028), classificata come "*ambiti urbani da consolidare*" (AUC_U), disciplinati all'art. 5.2 del PSC e in "*ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste*" (AUC2) con specifica destinazione "*Lotti già destinati nel PRG pre-vigente ad attrezzature e spazi collettivi*", disciplinati all'art. 53 comma 1 lett. c) delle norme di RUE;
- Approvazione della bozza del contratto di comodato d'uso gratuito e delle relative opere temporanee da realizzare nell'area dello Studentato.

Si allega alla presente la Tabella A.

Il Dirigente
Settore urbanistica
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)

Tabella "A" _ Allegata alla Relazione Urbanistica

Ambito di rigenerazione urbana Area ex Questura	stato di fatto	stato di fatto	totali	stato di progetto	stato di progetto	totali
	2°stralcio	1°stralcio		2° stralcio	1° stralcio	
Superficie Territoriale	32.221	28.360	60.581	32.221	28.360	60.581
Aree ASI	18.240	26.431	44.671	7.466	12.345	19.811
Aree Comune di Rimini	12.307	1.929	14.236	21.118	15.987	38.789
cabina ADRIGAS (Area di proprietà del Comune di Rimini)	0	0		21	0	
Aree in esproprio (P2)	1.663	0	1.663	1.663	0	
Area Studentato (Provincia)	0	0	0	1.886	0	1.886
cabina ENEL	11	0	11	67	28	95
Superficie Territoriale totale compresa l’area in esproprio – mq.						60.581
Superficie fondiaria				9.352	14.701	24.053
Lotto residenziale (G)				7.466	0	9.352
studentato (H)				1.886	0	
Supermercato (A)				0	12.345	14.701
PIERS (E)				0	2.356	
Urb. E Dotaz. territ. Proprietà comunale	SdF 2°stralcio	SdF 1°stralcio		stato di progetto	stato di progetto	Differenza
Verde pubblico	4.976	1.072		15.186	12.427	2.879
Parcheggi pubblici	3.975	0				
Sub totale	8.951	1.072				
Viabilità	3.356	728				10.498
Altro	0	129				
Sub totale	3.356	857				
Totale generale	12.307	1.929				
Dotazioni territoriali reperite				15.186	12.427	27.613
Verde (N)				10.884	0	15.186
Parcheggi P1 (M)				2.639	0	
Parcheggio Giacosa (I)				1.663	0	
Verde supermercato (F)				0	4.624	12.427
Parcheggi P1 supermercato (B-D)				0	2.325	
Verde PIERS (E)				0	5.168	
Parcheggi PIERS (E)				0	310	
Viabilità pubblica (più aree per cabine e raccolta rifiuti)				7.616	1.204	8.820
viabilità (O)				7.523	0	7.616
Isole ecologiche				72	0	
Area per cabina Adrigas				21	0	
viabilità supermercato (C)				0	192	1.204
viabilità PIERS (E)				0	1.012	
Superficie permeabile (di progetto)				12.078	9.724	21.802
superficie permeabile (minimo 30% della St)				9.666	8.507	18.173
Superficie Complessiva				10.888	8.360	19.248
ex Questura (edificio esistente)			19.259	0	0	
supermercato				0	8.360	12.013
PIERS (Comune) – (Art. 53)				0	3.653	
Residenziale (9.880+1.008)*				10.888	0	11.382
residenziale (incremento di mq. 494)				494	0	
studentato (Provincia)				3.000	0	3.000
Superficie Complessiva totale comprensiva degli edifici pubblici – mq.						26.395
Standard minimi di norma				14.428	5.127	19.555
Standard minimi art.6.6 PSC				14.428	0	14.428
Residenziale (80% SC max = 11.382)				9.106	0	
Studentato				2.400	0	
Residenziale PIERS				2.922	0	
Standard minimi art. 37 c.4 RUE				0	5.127	5.127
supermercato (SU = 5.126,98)				0	0	
verde (60% SU)				0	3.076	
parcheggi (40% SU)				0	2.051	
N.B.: Le dotazioni territoriali di progetto (mq. 27.613) coprono abbondantemente il minimo previsto da norma (mq. 19.555), conteggiando anche gli standard dello studentato e del PIERS pur essendo di per se dotazioni territoriali Le verifiche delle DT del 2° stralcio sono state svolte considerando come parametro di riferimento la Superficie Complessiva (SC), ai sensi dell'art. 6 del PSC considerando i seguenti rapporti: - residenziale 80 mq di DT/ 100 mq di SC Mentre le verifiche delle DT del 1* stralcio sono state svolte considerando come parametro di riferimento la Superficie Utile (SU), ai sensi dell'art. 37 c. 4 del RUE: - verde 60 mq di DT/100 mq di SU - parcheggi 40 mq di DT /100 mq di SU						
* SC max: 9.880 mq (fatte salve le successive prescrizioni); Incremento del 5%: per prestazioni energetiche dell’edificio (Epgl,tot), pari a 494 mq; Incremento SA: fino a un massimo di 1.680 mq destinati a parcheggi privati eccedenti ai minimi di legge, corrispondenti a 1.008 mq di SC.						
Le parti in corsivo con sfondo grigio fanno parte dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90, ma restano escluse dall'oggetto del presente AdP.						