

COMUNE DI MISANO ADRIATICO

PROVINCIA DI RIMINI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER ACCORDO OPERATIVO

(art. 38 della L.R. 24/2017)

INERENTE AD IMMOBILI AD USO ALBERGO, PUBBLICO ESERCIZIO E COMMERCIALE
DA DEMOLIRE PARZIALMENTE E RICOSTRUIRE AD USO COMMERCIALE

IN VIA ADRIATICA N. 50-52-54-56

TAV.16

PROPRIETA':

•

FOGLIO 9 – P.LLE 54 – 399 – 2142 - 2286

-

FOGLIO 9 – P.LLA 2099

PROGETTO ARCHITETTONICO:

Ing. ENRICO MAGNANI

PRECEDENTI EDILIZI DEI FABBRICATI ALL'INTERNO DEL COMPARTO D'INTERVENTO

Fabbricato ex ristorante-albergo denominato "Rio Agina"

- Pratica edilizia n. 1218;
- Concessione in sanatoria del 19/09/1990 prot. n. 1588

Fabbricato uso civile abitazione

- Edificato ante 1967

Fabbricato uso sala da gioco

- Concessione Edilizia del 23/03/1996 prot. n. 13625 e variante (P.E. 5028);
- Permesso di costruire n. 17 del 23/04/2014;
- SCIA del 04/11/2014 prot. n. 17953 e var.;
- CILA del 12/03/2018 prot. n. 5847/SUAP;
- CILA del 21/06/2018 prot. n. 15399 e stato finale

DATI CATASTALI DEL COMPARTO D'INTERVENTO

. Proprietà

CATASTO TERRENI

foglio	mappale	Superficie catastale
9	54	Mq 921
9	399	Mq 888
9	2142	Mq 15
9	2286	Mq 53
totale		Mq 1877

CATASTO FABBRICATI

foglio	mappale	Subalterno
9	54	1 – 2
9	399	2 - 3 – 4 – 5
9	2286	/
9	11	2 per la potenzialità edificatoria

Proprietà

CATASTO TERRENI

foglio	mappale	Superficie catastale
9	2099	Mq 1800

CATASTO FABBRICATI

foglio	mappale	Subalterno
9	2099	5 – 6

DESCRIZIONE DEL COMPARTO OGGETTO DELLA RICHIESTA E DEL CONTESTO

L'area oggetto d'intervento è ubicata a monte della SS16 (Via Adriatica) ed è delimitata dal Rio Agina in direzione Riccione e dalla stazione carburanti "IP" in direzione Cattolica. La parte retrostante confina in parte minore con lotto edificato in prossimità del Rio Agina e con il territorio agricolo per la parte maggiore in zona della paleofalesia.

A mare della SS16 come fascia intermedia prima dell'edificato trovasi collocata la relativa viabilità secondari di accesso a questo e aree a verde e marciapiede.

La richiesta di accordo operativo interessa un'area edificata costituita da due lotti contigui.

Il primo lotto su cui attualmente è presente un fabbricato principale in cattivo stato di conservazione, non più utilizzato da alcuni anni, ad uso albergo, pubblico esercizio e commerciale (ex Rio Agina”).

A ridosso di tale fabbricato sulla parte retrostante vi è un ulteriore fabbricato di remota costruzione ed in cattivo stato di conservazione, ad uso civile abitazione.

La costruzione è posizionata sul confine opposto alla strada mentre la restante parte dell’area è priva di delimitazioni ed è pavimentata con asfalto.

Un secondo lotto su cui attualmente è presente un fabbricato, costituito da un piano fuori terra e da un piano interrato accessibile da rampa laterale, attualmente utilizzato a commerciale (sala da gioco).

La costruzione è posizionata sul confine opposto alla strada. Il lotto è delimitato da recinzioni ed è pavimentato con asfalto.

Una piccola parte retrostante del lotto è a verde (paleo-falesia).

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E QUANTIFICAZIONE DELLA SC E VOLUMI ESISTENTI

Il fabbricato principale posto sul primo lotto è di proprietà _____, non più utilizzato da alcuni anni è costituito da due piani fuori terra, con parti in aderenza su un lato ad un solo piano, era destinato ad albergo, pubblico esercizio e commerciale (ex Longhi).

In aderenza a tale fabbricato sulla parte retrostante vi è un ulteriore fabbricato di in cattivo stato di conservazione, ad uso civile abitazione sempre articolato su due piani fuori terra.

Una parte di tale fabbricato (ex proprietà _____) è stato recentemente acquisito da _____ -, limitatamente alla superficie edificata distinta al catasto fabbricati al foglio 9, mappale 11, subalterno 2, con atto Notaio Andrea Aquilina rep. n. 12,421/8145 del 30/07/2024.

La superficie complessiva (SC) legittimamente presente sull'area di intervento è la seguente:

FABBRICATO ()

PIANO	SA (mq)	SU (mq)	SC (mq)
INTERRATO	43 x 0.60		25.80
TERRA		19+12+25.35+15+15.70+ 44.65+40+7.40+15+9.36+ 68.50+6.50+6.75+9.40+ 4.30+40.50+14.40+8.60+ 16.56+25.20+18.20+14.80	437.17
	(10.80+11.50+12+29.76) x 0.60		38.44
PRIMO		1.65+55.66+40+8.58+3.60+ 17+9.45+15.36+7.50+16.65 + 25.16+1.87+4.20	206.68
	(22+7.65) x 0.60		17.79
COPERTURA	160.75 x 0.60		96.45
TOTALE PARZIALE			822.33

FABBRICATO (EX)

PIANO	SA (mq)	SU (mq)	SC (mq)
TERRA		14.21+8.16+18.30+1.96+3.0 5	45.68
	13.96 x 0.60		8.38
PRIMO		14.45+8.48	22.93
TOTALE PARZIALE			76.99

SUPERFICIE COMPLESSIVA FABBRICATI PROPRIETA' _____

SC = 822.33 + 76.99 = 899.32 mq

L'intervento interesserà anche un secondo lotto di proprietà _____ su cui attualmente è presente un fabbricato, costituito da un piano fuori terra e da un piano interrato accessibile da rampa laterale, attualmente utilizzato a commerciale (sala da gioco).

La superficie complessiva (SC) presente attualmente sul lotto è la seguente:

FABBRICATO _____

PIANO	SA (mq)	SU (mq)	SC (mq)
INTERRATO	120.50 x 0.60		73.30
TERRA		41.17+62.57+4.18+1.65+2.70+1.88	116.78
TOTALE			190.08

SUPERFICIE COMPLESSIVA FABBRICATI OGGETTO D'INTERVENTO.

$SC = 899.32 + 190.08 = 1089.40 \text{ mq}$

Il volume complessivo legittimamente presente sull'area di intervento è la seguente:

FABBRICATO _____	2691 mc
FABBRICATO _____	300 mc
FABBRICATO _____	593 mc

VOLUME COMPLESSIVO ESISTENTE

$2691 + 300 + 593 = 3584 \text{ mc}$

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) – STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE

Le zone denominate **R.5.S**, in considerazione della loro caratteristiche o della loro localizzazione, sono chiamate a svolgere uno specifico compito nella attuazione della strategia del PUG. In attesa della definizione di un Accordo Operativo, che dovrà risultare coerente con le specifiche indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.4.3 comma 1.

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) – STRATEGIE PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE

L'area oggetto della richiesta ricade nella "Unità territoriale C: Parco Campagna". L'ambito occupa la porzione centrale del territorio di Misano, ponendosi come cerniera tra le altre diverse porzioni territoriali.

Dalla relazione "Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale" si ricavano le Strategie locali e i relativi Indirizzi e condizioni di sostenibilità per le politiche urbane e per gli interventi urbanistici individuati per l'Unità territoriale (capo 3.3.-Elaborato 2a).

In particolare occorre dare attuazione alle seguenti Strategie:

MISANO RESILIENTE E SOSTENIBILE SLC.3. - Riqualficazione attuale asse della S.S.16 a seguito della realizzazione della futura variante

Tutti gli eventuali interventi dovranno:

- evitare di interferire con i residui varchi inedificati presenti lungo l'asse, al fine di non ridurre ulteriormente la già compromessa permeabilità tra le aree edificate e la campagna retrostante;
- evitare di interferire con la presenza della paleofalesia.

Il Piano promuove:

- il miglioramento degli attraversamenti ciclabili della S.S.16 (vedasi previsioni PUMS, auspicando anche la realizzazione di un passaggio in corrispondenza del corso del rio Agina;
- interventi di rifunzionalizzazione degli edifici presenti lungo l'asse stradale, anche con eventuali interventi di ampliamento, per funzioni compatibili di tipo non residenziale (intervento ammissibile solo a seguito della realizzazione del primo tratto di variante alla S.S.16);
- interventi di riprogettazione dell'asse stradale....., miglioramento della mobilità ciclabile,..... inserimento di alberature stradali per favorire la riduzione dell'effetto isola di calore;
- interventi di servizio a supporto dei traffici che verranno rilocalizzati lungo il nuovo tracciato, a condizione che non interferiscano con i varchi di discontinuità individuati dal Piano.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta prevede la rigenerazione di un'area urbanizzata particolarmente centrale e posta sull'asse stradale S.S. 16 con il miglioramento della qualità urbana ed edilizia senza ulteriore consumo di suolo.

L'intervento farà riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi circostanti.

La proposta promuove inoltre le condizioni di attrattività del sistema locale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività terziarie.

Il progetto prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la ricostruzione di un unico fabbricato a pianta rettangolare ad un unico piano.

L'area circostante rimosse le recinzioni esistenti verrà riorganizzata per la viabilità, aiuole alberate e per i parcheggi privati richiesti per le attività commerciali che si andranno ad insediare.

A lato della S.S. 16 (via Adriatica) sul tratto prospiciente l'intervento proposto è prevista la realizzazione di una pista ciclabile idonea al doppio senso di marcia che

grazie ad un nuovo attraversamento ciclopedonale del rio Agina che sarà realizzato tramite la costruzione di un ponte, permetterà di collegare in sicurezza l'area d'intervento con via Agina. La pista ciclabile, lato fabbricato, sarà separata dai parcheggi privati da una aiuola con alberature.

Il proponente chiede che la ricostruzione si possa attuare a propria discrezione in una unica fase o eventualmente anche in due fasi successive, in particolare che in una prima fase a seguito della demolizione dei fabbricati di proprietà _____ (immobile ex ristorante-albergo denominato "Rio Agina" ed immobile uso civile abitazione) si realizzi una prima parte del fabbricato (1° STRALCIO). Che in una seconda fase a seguito della demolizione del fabbricato di proprietà _____ (immobile uso sala da gioco) si realizzi il completamento dell'intero edificio (2° STRALCIO)

Il proponente, nell'eventualità che l'intervento venga attuato in due successive fasi temporali si impegna a far realizzare e collaudare la pista ciclabile e l'attraversamento ciclabile del rio Agina prima del rilascio dell'agibilità del 1° fabbricato (1° STRALCIO).

La sagoma del fabbricato indicata negli elaborati grafici allegati è da ritenersi indicativa.

USI AMMESSI

I tipi di uso previsti sono i seguenti, ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001:

B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

b5. Pubblici esercizi. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE

c7. Attività terziarie specializzate. Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, padiglioni espositivi fieristici; case di cura; poliambulatori aventi una Su superiore a 300 mq, altre attività assimilabili. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).

c8. Attività terziarie diffuse. Studi professionali, attività di servizio e piccoli uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi c7 e c9 e gli ambulatori fino a 300 mq. di Su.

D) FUNZIONI COMMERCIALI

d1. Esercizi commerciali di vicinato. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.

D2. Medio-piccole strutture di vendita. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq.. In particolare:

- d2.n. Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- d6. Distribuzione carburanti per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

F) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- f6. Attività sanitarie ed assistenziali del servizio pubblico. Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.
- f8. Reti tecnologiche e relativi impianti. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. Nella misura in cui gli impianti relativi a dette reti siano di modesta dimensione, ossia aventi una superficie coperta non superiore a 40 mq, si considerano compatibili in ogni ambito del territorio comunale, fermi restando il rispetto dei vincoli di tutela di cui alla Carta dei Vincoli. Comprende inoltre gli impianti di trasmissione via etere (antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- f10. Servizi della pubblica amministrazione, servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, carceri e riformatori, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo.

INDICE EDIFICATORIO

SC max = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme + 15%;

In dettaglio SC esistente come da calcolo precedente = 1089.40 mq

SC max = 1089.40 mq x 1.15 = 1252.80

VERIFICA SULLA STRATEGIA

- La proposta non interferisce con il corso d'acqua esistente (rio Agina), con la vegetazione ripariale ed il corridoio ecologico esistente (infrastruttura verde).
- La proposta salvaguardia il varco ancora presente con l'unità territoriale D a Misano Mare in prossimità del rio Agina.
- La proposta non interferisce con la paleofalesia sulla quale non sono previste opere.

VERIFICA SULLA VULNERABILITA'

- La proposta migliora il deflusso delle acque meteoriche su un'area già impermeabilizzata con apposito sistema di caditoie e collettore fognario.
- La proposta è al di fuori della fascia di salvaguardia di pozzi ad uso acquedottistico.

VERIFICA SULLA VOCAZIONALITA'

- La proposta mantiene la connettività ecosistemica mare-monte del rio Agina.
- La proposta salvaguardia il consumo di suolo della paleofalesia.
- La proposta prevede interventi di ricostruzione dei fabbricati esistenti lungo la S.S.16, con limitati interventi di ampliamento (15% max) per funzioni commerciali (non residenziali).
- La proposta prevede il miglioramento della mobilità ciclabile con apposita pista a due sensi di marcia e attraversamento ciclabile del rio Agina, l'inserimento di alberature stradali per favorire la riduzione dell'effetto isola di calore.

TABELLA RIASSUNTIVA PRE-INTERVENTO E POST- INTERVENTO

Proprietà.	PRE-INTERVENTO	POST-INTERVENTO
Superficie coperta	Mq 640	Mq 715
Volume fuori terra	Mc 2691 + mc 300 (fabbricato ex proprietà Grossi Flora) = Mc 2991	Mc 4647.50
Superficie impermeabilizzata	Mq 1877	Mq 1795

Parcheggi	0	n. 18
Alberi	1	n. 14

Proprietà	PRE-INTERVENTO	POST-INTERVENTO
Superficie coperta	Mq 136	Mq 616
Volume fuori terra	Mc 593	Mc 4004
Superficie impermeabilizzata	Mq 1650	Mq 1588.50
Parcheggi	n. 11	n. 17
Alberi	0	n. 11

SCHEMA PREVISIONALE DI SPESA

Nello schema sono stati suddivisi i costi per la realizzazione delle opere pubbliche e quelle per le opere necessarie al completamento del fabbricato e dell'area privata circostante, le stesse suddivise in macro-voci.

Vedi Allegato "A"

SOGGETTI INTERESSATI

qualifica	Cognome e Nome o Ragione Sociale	firma
proprietario		
proprietario		

progettista	Ing. Magnani Enrico	
-------------	---------------------	--

--	--	--

Misano Adriatico, 07/10/2025