



Comune di Rimini

Dipartimento Pianificazione e Gestione del Territorio
Settore Urbanistica

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704698
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

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.

Soggetto proponente: Ariminum Sviluppo Immobiliare S.R.L.
L.R.: Aicardi Piero

Prot. n. : 316013/2025 del 10/09/2025

Proposta modifica:

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

Motivazione:

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:

- *lo strumento consente modifiche alle destinazioni ammesse dalle schede norma;*
- *le funzioni richieste sono previste dal RUE e compatibili con l'assetto urbanistico dell'ambito;*

- *non si generano carichi superiori o effetti contrari alla pianificazione prevista dalla scheda norma, ma si persegue un interesse pubblico diretto e rilevante.*

Alla luce di quanto sopra si chiede l'accoglimento delle presenti osservazioni e il conseguente inserimento delle destinazioni d'uso b3.1 e c7 tra quelle ammesse dalla disciplina dell'AdP in variante.

Controdeduzione all'osservazione: ACCOLTA

L'osservazione è pertinente ed è meritevole di accoglimento poiché i tipi d'uso richiesti sono compatibili con quelli previsti negli ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste delle aree circostanti, e il loro inserimento non comporterebbe modifiche alle dotazioni territoriali.

Il recepimento dell'osservazione comporta una modifica alla "*scheda norma*" in particolare nella sezione A) *Edifici residenziali* in cui saranno aggiunti i seguenti tipi d'uso:

- *B3.1 _ funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano;*
- *c7 _ funzioni sanitarie e socio assistenziali.*

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