



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 di deroga alle distanze dai confini di proprietà (D1) e da strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico (D2), di cui agli articoli 29 e 30 del RUE.N, per consentire la realizzazione di terrazzi in aggetto fino alla linea di confine della proprietà.

Motivazione:

La deroga richiesta trova fondamento in una serie di valutazioni urbanistiche, edilizie e giuridiche di ordine sistematico.

La configurazione planivolumetrica del Progetto è coerente con l'assetto complessivo dell'area, non compromette in alcun modo la qualità ambientale e non incide negativamente sui diritti delle proprietà confinanti. La forma e la funzione degli aggetti si inseriscono armoniosamente nel disegno progettuale, preservando l'integrità architettonica e senza generare elementi di disturbo urbano o visivo.

Dal punto di vista funzionale, la presenza dei terrazzi aggettanti risponde a una necessità distributiva interna delle unità immobiliari, migliorandone la fruibilità e la qualità abitativa, nel rispetto delle volumetrie previste.

Va inoltre sottolineata l'assenza di impatti negativi sul contesto circostante, in termini di illuminazione naturale, aerazione, accessibilità e uso degli spazi esterni delle proprietà confinanti; non si rilevano interferenze che possano dar luogo a conflitti di natura civile o a violazioni di norme edilizie o di vicinato.

Le scelte progettuali adottate — da cui discende la necessità di deroga — mirano a un'ottimizzazione complessiva dell'uso dello spazio disponibile, con particolare attenzione alla qualità architettonica e al miglioramento degli standard abitativi, in linea con gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione urbana perseguiti dall'AdP in variante.

Per tali ragioni, si ritiene che la deroga richiesta sia pienamente giustificata e congrua, e non sia in contrasto con alcuna norma imperativa. Inoltre, ciò consentirebbe al Comune di Rimini di adottare un assetto urbanistico equilibrato e funzionale, senza pregiudizi alcuno per i diritti terzi o per la qualità dell'ambiente costruito.

Alla luce delle considerazioni che precedono, si ritiene che la deroga alle distanze dal confine (D1) e alle distanze da strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico (D2) sia ammissibile in quanto coerente con gli obiettivi di interesse pubblico perseguiti dall'AdP in variante, nella misura in cui essa consente una qualificazione complessiva dell'intervento che promuove una più elevata qualità urbana e una maggiore sostenibilità dell'insediamento.

Controdeduzione all'osservazione: ACCOLTA PARZIALMENTE

L'osservazione è meritevole di accoglimento poiché si ritiene che per la procedura in oggetto si possano applicare distanze ridotte, in quanto si tratta di un insieme di edifici inclusi in specifiche previsioni planivolumetriche convenzionate; pertanto, rispettando la distanza degli edifici dai confini di almeno ml 5,00, le distanze minime dei terrazzi in oggetto potranno essere di ml 3,00 solo nei confronti delle aree di confine destinate a dotazioni territoriali previste in cessione all'Amministrazione comunale e verso la strada pubblica di urbanizzazione, come previsto anche dalle norme generali del RUE in casi di cessione di aree nei sub ambiti AUC2 e AUC3.

L'accoglimento dell'osservazione comporta una variazione alla "scheda norma", in particolare nella sezione A) *Edifici residenziali* in cui saranno specificate dettagliatamente le distanze da strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico.

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