

22 giugno 2026

CIRCOLARE APPLICATIVA

DELL'ART. 9.2.3 DELLE NTA DELL'ACCORDO OPERATIVO DENOMINATO "INTERNATIONAL RICCIONE CAMPING VILLAGE E ROMAGNA CAMPING VILLAGE"

Premesso che ai sensi dell'articolo 38 comma 12 della Legge regionale 24/2017, il Consiglio Comunale di Riccione con proprio atto n. 81 del 25 novembre 2021 ha approvato l'Accordo Operativo "INTERNATIONAL RICCIONE CAMPING VILLAGE E ROMAGNA CAMPING VILLAGE" ed autorizzata la sua stipula, avvenuta avanti il Notaio Marco Maltoni di Forlì in data 23/12/2021, Rep. 40.493 Racc. 27.067 (Registrata a Forlì il 04.01.2022 al n. 33/1T e trascritta a Rimini il 05.01.2022, R.G/R.P. 99/71);

Preso atto che fra gli elaborati approvati con il suddetto Accordo Operativo vi è anche l'elaborato denominato 2.8 - Progetto Urbano - Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione, acquisito agli atti con PG 93404 del 18/11/2021;

Rilevato che le Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione dell'Accordo Operativo citato all'art. 9.2.3 "Altezza massima e minima" prevedono: "1. Gli elaborati che compongono il progetto urbano indicano per le diverse Unità di Intervento o per specifici edifici, le altezze massime da rispettare per garantire un corretto rapporto morfologico con lo spazio di relazione circostante. 2. Per gli edifici composti di due piani, come individuati nei citati elaborati, è generalmente prescritta l'altezza massima di m.7,80, mentre per i fabbricati monopiano è ammessa un'altezza massima di m.5,00";

Evidenziato che le norme non chiariscono a quali condizioni sia possibile superare l'altezza massima di m.7,80, stante l'introduzione del termine "generalmente";

Ritenuto necessario fornire chiarimenti in merito;

Visto l'art. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo operativo che recita: "*Fermo restando il prevalere dei contenuti dell'atto di "Accordo Operativo e Convenzione urbanistica" sull'insieme dei documenti costitutivi l'accordo stesso, comprese le presenti norme, quanto qui disposto prevale su eventuali diversi contenuti degli elaborati tecnici che compongono l'accordo e, per quanto non esplicitamente qui normato, trova applicazione la disciplina regolamentare del RUE e delle norme regionali e nazionali vigenti, nonché quanto disposto dagli "atti di coordinamento tecnico" attuativi dell'articolo 2.bis e dell'articolo 12 della Legge Regionale n.15/2013 e recepiti dal RUE ai sensi degli articoli n.12 e n.57 comma 4 della medesima legge, in merito ai parametri urbanistici ed edilizi e alle definizioni tecniche uniformi.*"

Visto l'art. 6 delle citate Norme, in cui è esplicitamente richiamato che altezza massima degli edifici frontistanti viale Torino è di h mt. 7,80;

Visto l'Accordo Operativo "INTERNATIONAL RICCIONE CAMPING VILLAGE E ROMAGNA CAMPING VILLAGE";

Vista la Legge regionale 24/2017;

Vista la Legge regionale 15/2013;

Vista la LR 23/2004;

Visto il DPR 380/2001;

Richiamato l'articolo 1.1.11 delle Norme del vigente RUE (Modalità attuative e applicative e disposizioni tecnico-organizzative), che ai commi 1, 2 e 3 dispone che:

“Nell’ambito della competenza tecnico-gestionale di cui all’art. 107 del D.Lgs.267/2000 e s.m.i. ed in ossequio ai principi di imparzialità, parità di trattamento e buon andamento della pubblica amministrazione, il Dirigente competente alla gestione degli strumenti urbanistici può adottare atti a contenuto generale con finalità meramente interpretative ed applicative degli strumenti urbanistici stessi”;

Considerato opportuno, ai fini della corretta applicazione della norma dell’Accordo operativo citato in premessa, chiarire quanto disposto dalla norma sopra richiamata, adottando adeguata interpretazione applicativa;

In riferimento a quanto disposto all’art. 9.2.3 comma 2 si può ritenere ammissibile un’altezza maggiore a mt. 7,80 nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la maggiore altezza rientri nei limiti stabiliti dalla LR 23/2004 per le variazioni essenziali;
- la maggiore altezza non determini aumento di superficie (utile e/o accessoria) né aumento dei piani;
- l’aumento dell’altezza sia valutata favorevolmente dalla CQAP;
- tale maggiore altezza venga utilizzata una tantum e venga applicata ad un solo edificio previa adeguata motivazione sugli usi insediati che ne giustificano l’utilizzo;
- venga verificato che tale maggiore altezza non confligga con gli altri parametri urbanistico-edilizi previsti dall’Accordo operativo e relativi elaborati allegati.

Le suddette condizioni non possono ritenersi applicabili sui manufatti fronti stanti viale Torino, per i quali è comunque prescritta un’altezza massima di mt 7,80.

La Dirigente del Settore Governo sostenibile del Territorio
arch. Tecla Mambelli
(documento firmato digitalmente)