



Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROT. SPEC. N°	SOGGETTO PROPONENTE	Soc. "Semprini Hotels di Semprini Aldo & c."		
4	NOMINATIVO FIRMATARIO	Semprini Aldo		
	PROT. GEN. N°	31673	DATA	27/08/2013
	INDIRIZZO IMMOBILE	Viale D'Annunzio ang. Cimarosa		
	RIFERIMENTI CATASTALI	F. 6 mappali 2520, 496, 815, 816, 866 e 563		

Il documento che segue è copia autentica informatica del corrispondente documento originale conservato agli atti presso la scrivente Amministrazione.

Riccione li 26.08.2013

COMUNE DI RICCIONE			
SERVIZIO PROTOCOLLO			
Prot.	31673		
Gen. n.	Cat. 06	Cl. 01	Fasc. 0
27 AGO. 2013			
Si trasmette al Dir. del Settore Urban.			
Dat. inv. Arch. Feodina			
Procedimento ai sensi art. 4 L. 7.3.1990 n. 241			
Il Responsabile			

Al Sig. SINDACO DEL
COMUNE DI RICCIONE
c.a. Arch. Daniele Mezza

Oggetto : OSSERVAZIONE ALLA "VARIANTE SPECIFICA 2013 AL RUE"
Adottata dal C.C. con atto n° 37 del 04.07.2013

Il sottoscritto SEMPRINI ALDO nato a Riccione il 06.03.1937 e residente a Riccione in Viale Cimarosa n. 4, in nome e per conto della Soc. "Semprini Hotels di Semprini Aldo & C.", proprietaria di un esercizio alberghiero sito a Riccione in Viale D'Annunzio ang. Cimarosa, distinto in Catasto del C. di Riccione al f° 6 mappali 2520, 496, 815, 816, 866 e 563, con la presente, presa visione della "variante specifica 2013 al RUE" adottata dal C.C. con atto n° 37/2013,

OSSERVA QUANTO SEGUE :

Con istanza del 21.02.2013 a cui è seguita V.s risposta prot. 29475 del 5.8.2013, si chiedeva di introdurre, nella prossima variante al RUE, una norma che consentisse la realizzazione di parcheggi P3 in elevazione, per gli esercizi ricettivi posti nella fascia costiera, in possesso di particolari condizioni.

Con l'adozione della Variante Specifica 2013, si rileva la necessità di introdurre nelle norme, così come del resto previsto al punto D.5 della Relazione che accompagna la Variante di cui trattasi, tra la gamma degli incentivi urbanistici per operazioni di miglioramento qualitativo dell'offerta turistica degli esercizi ricettivi, la seguente proposta che, seppur dettata da particolari condizioni dell'area pertinenziale dell'Hotel POKER, sicuramente potrà risultare applicabile anche ad altre strutture consimili;

si rileva infatti che alcuni interventi parziali su porzioni di unità edilizie ricettive, non potranno basarsi su indici di edificabilità prestabiliti ma sulla scorta di ulteriori potenzialità e caratteristiche funzionali e morfologiche delle stesse, al fine di compiere un ulteriore passo verso il potenziamento degli standards mancanti attualmente, privilegiando comunque interventi che non comportino aumento di carico urbanistico, in tal caso, autorizzabili mediante ordinari titoli abilitativi diretti. Per queste considerazioni, contenute nelle strategie del RUE, oltre agli interventi consentiti dalle norme nelle zone ACT, al fine di creare un ventaglio più completo di dotazioni agli esercizi che confermino il mantenimento della destinazione alberghiera,

PROPONE

Di aggiungere nelle norme della Variante Specifica 2013, un nuovo tipo di incentivo da comprendere tra quelli già indicati all'art. 4.3.4 del RUE, da attuare escludendo l'applicazione obbligatoria dei requisiti volontari elencati nella tabella "C" di cui all'art. 7.1.5 del Titolo VII della parte Seconda del RUE e da considerare quindi alla stregua delle nuove dotazioni a Solarium sopraelevati a servizio delle piscine, compresi nel comma 3bis dell'art. 5.1.13, consentendo la :

“ DOTAZIONE DI PARCHEGGI P3 FUORI TERRA IN STRUTTURE PREFABBRICATE A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI RICETTIVI e.1.a ed e.1.b”

L'istanza che si presenta nel merito di quanto sopra, viste le norme del RUE per le strutture ricettive e.1.a ed e.1.b, nei casi ove ancora esistano aree cortilizie compatte e consistenti che, sottoposte all'intervento di seguito descritto, possano originare un'incremento dei posti auto P3 esistenti, ritiene possa essere previsto un ulteriore ragionevole "bonus" legato comunque alla reale fattibilità dell'intervento (distanze, altezze, ecc) tale da risultare strategico per arricchire il numero dei parcheggi P3 degli alberghi che hanno particolari difficoltà a realizzarli in interrato o nel reperirli a congrua distanza dall'esercizio in parcheggi realizzati in projet-financing.

Visto peraltro che non è ancora maturo il tempo per attuare le previsioni del PSC che individua una serie di parcheggi periferici per trasferire le auto contenute nella fascia costiera e che quindi rimarranno ancora insoluti i problemi di carenza dei parcheggi privati, si ritiene indispensabile incentivare nell'immediato tutti i possibili interventi sulle attività ricettive che possano risultare non invasivi ed inseriti con particolare attenzione nel contesto urbano circostante.

L'unità ricettiva denominata "Hotel POKER" sulla quale si chiede il tipo di intervento di seguito descritto, è costituita da ampio lotto sul quale insiste un'esercizio di notevole volumetria; nello specifico, sul lato monte dell'Hotel, sul fronte di Via Cimarosa, è presente una porzione di area cortilizia priva di soprastante fabbricato, avente forma omogenea e rettangolare, distinta in Catasto al f° 6 ai mappali 2520,496 e 816 parte, della superficie di circa 600 Mq, attualmente destinata a parcheggio a raso con un limitato numero di posti auto rispetto al fabbisogno dell'albergo; a ridosso del confine lato Rimini trovasi collocato un altro esercizio alberghiero denominato "Atilius" che incombe, data la sua notevole mole ed altezza (10 piani) sull'area libera della proprietà sopradescritta, destinata a parcheggio.

Dal momento che il numero delle camere dell'Hotel POKER richiederebbe il reperimento di ulteriori posti auto privati, si era pensato di poter costruire un parcheggio interrato di tipo multipiano che potesse assolvere a tale necessità; fatte tutte le verifiche del caso, per i possibili danni alla staticità dell'albergo confinante sopraccitato e del proprio, i tecnici contattati, competenti in materia, hanno decisamente sconsigliato un intervento in interrato, visto oltre tutto anche quanto successo con la realizzazione dei parcheggi interrati nei "giardini dell'Alba"

che, pur a distanza notevole dai fabbricati prospicienti, hanno procurato loro lesioni anche consistenti, tuttora in corso di giudizio da parte della magistratura.

Sulla base di quanto sopra, con la presente istanza, si vuole quindi mettere in risalto la necessità di apportare una integrazione all'art. 4.3.4 delle norme del RUE che, pur confermando la previsione dei parcheggi interrati, così come consentito al medesimo articolo, permetta anche di utilizzare in elevazione una quota degli spazi liberi a terra degli esercizi alberghieri al fine di realizzare parcheggi P3 leggermente sopraelevati con altezza massima da terra da contenere entro i 2,80- 3,00 Ml.

Per avvalorare quanto richiesto, si prevede la modifica dell'art. 4.3.4 nel seguente modo :

al comma 6 che recita : “ In applicazione delle disposizioni “... omissis.... dopo “ l'intervento **RI**, comunque attuabili”, aggiungere “ ad eccezione delle opere di cui alla successiva lettera a bis)”, ecc;

dopo la lettera a) del comma 6, aggiungere una nuova lettera a bis) che recita :

“In alternativa a quanto previsto alla precedente lettera a), e nelle quantità prescritte al precedente art. 3.1.5., è ammessa la realizzazione di un piano fuori terra con altezza utile (v. art. 1.3.24) non superiore a m.2,50 ed emergente dal piano stradale non oltre m. 3,00, da destinare a parcheggi P3;

il tipo di intervento dovrà sempre garantire la piantumazione di siepi o barriere verdi lungo il perimetro del lotto fronte strada e rispettare le prescrizioni contenute nel comma 7 dell'art. 3.2.3 del presente RUE ed altresì del Regolamento del Verde (Allegato H);

l'intera struttura costituente il manufatto fuori terra, dovrà rispettare altresì le seguenti prescrizioni :

- DISTANZE :

Dc : minimo m. 1,50 e comunque nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distanza; nel caso in cui esistano lungo i confini di proprietà manufatti in aderenza, il piano di calpestio del parcheggio sopraelevato, potrà estendersi sino al confine senza superare in altezza quella dei manufatti confinanti;

Ds : dai principali assi di scorrimento individuati nel PGTU adottato, m.3,00 ;

Ds : dalla restante rete delle strade urbane locali della fascia a mare, minimo m. 1,50 m. e comunque nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distanza.

Ds : dagli spazi pedonali sottoposti ad arredo urbano e dalle piste ciclabili, minimo m. 1,50, fermo restando che l'ingresso al parcheggio non interferisca con le aree pubbliche menzionate

- ULTERIORI PARTICOLARI PRESCRIZIONI :

- Tutte le strutture metalliche fuori terra, dovranno essere opportunamente verniciate, imbullonate e facilmente smontabili, con particolare attenzione al contenimento dell'impatto visivo, nel rispetto altresì del decoro pubblico delle aree circostanti.

- L'accesso alla piastra di copertura sopraelevata dovrà garantirsi unicamente mediante piattaforma elevatrice (montato) e relativa scala di sicurezza.

- Mediante l'intervento di cui trattasi non viene richiesto alcun limite per quanto attiene la Sq e la SLT;

- La superficie delimitata dal manufatto fuori terra a destinazione P3 non rientra nel calcolo della Sue a condizione però che il nuovo contenitore venga utilizzato esclusivamente a parcheggio P3 dell'unità ricettiva attraverso atto d'obbligo registrato e trascritto.
- Restano esclusi dagli interventi di cui sopra quelli su aree considerate "Giardini di pregio di cui al comma 3 dell'art. 2.18 delle norme del RUE e/o su aree pertinenziali di immobili di interesse storico-architettonico, di pregio storico-culturale e testimoniale e di immobili tutelati anche come beni culturali ai sensi della Parte Seconda e/o come beni paesaggistici ai sensi e della parte terza del D.lgs n° 42/2004; qualora invece l'intervento interessi i "giardini di pertinenza" di cui al comma 4 dell'art. 2.18 delle norme del RUE, laddove siano già esistenti parcheggi P3 a raso, sarà consentita l'installazione del parcheggio sopraelevato sulla sola area occupata dal parcheggio attuale, salvaguardando in particolare le essenze arboree che venissero interessate.

Sulla scorta di quanto sopra descritto, in sintesi, principalmente per i suesposti problemi derivanti dalla salvaguardia della staticità degli edifici adiacenti e/o confinanti, dimostrabile da apposita perizia di tecnico abilitato,

SI CHIEDE

Senza l'obbligo dell'applicazione di tutti i requisiti volontari elencati nella tabella "C" di cui all'art. 7.1.5 del Titolo VII della parte seconda del RUE, di aggiungere, dopo la lettera a) del comma 6 dell'art.4.3.4 delle norme, una nuova lettera " a bis)", in alternativa alla precedente, così titolata : " Dotazione di parcheggi P3 fuori terra, nelle quantità prescritte al precedente art.3.1.5, con strutture prefabbricate a servizio dei soli esercizi ricettivi di tipo e.1.a ed e.1.b, su aree in particolari condizioni morfologiche e statiche".

Si ritiene infine rimarcare che la richiesta, potrà risultare applicabile a pochi esercizi in possesso delle caratteristiche sopra menzionate, fermo restando gli obblighi a cui assoggettare coloro che potranno beneficiarne.

Fiduciosi dell'accoglimento dell'istanza, in attesa , si porgono **DISTINTI SALUTI**

La Proprietà


Allegati : Stralcio catastale
Schema descrittivo del parcheggio P3

Cognome..... SEMPRINI

Nome..... ALDO

nato il..... 06/03/1937

(atto n..... 43 P..... 1 S.....)

a..... RICCIONE (.....)

Cittadinanza..... ITALIANA

Residenza..... RICCIONE

MIALE CIMAROSA

Stato civile..... Coniugato

Via.....

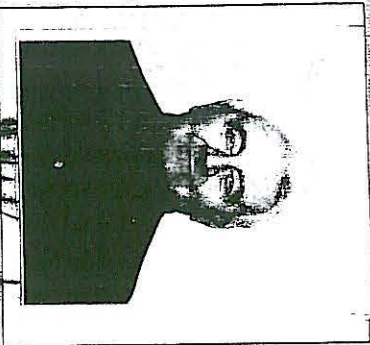
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... 1.76

Capelli..... GRIGI

Occhi..... CASTANI

Segni particolari.....



Firma del titolare
RICCIONE

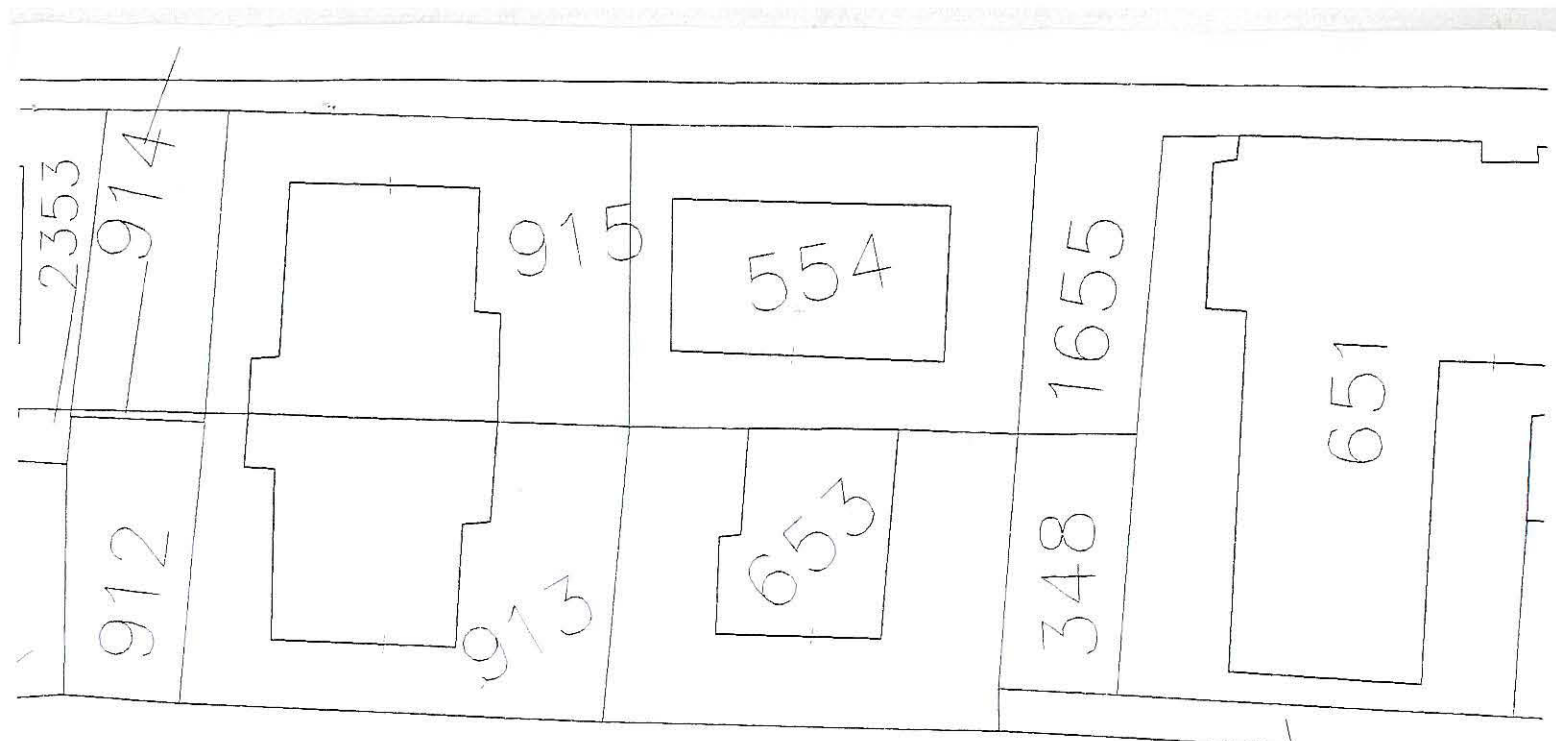
Impugnata del dolo
indice sinistro.

V. SINDACO

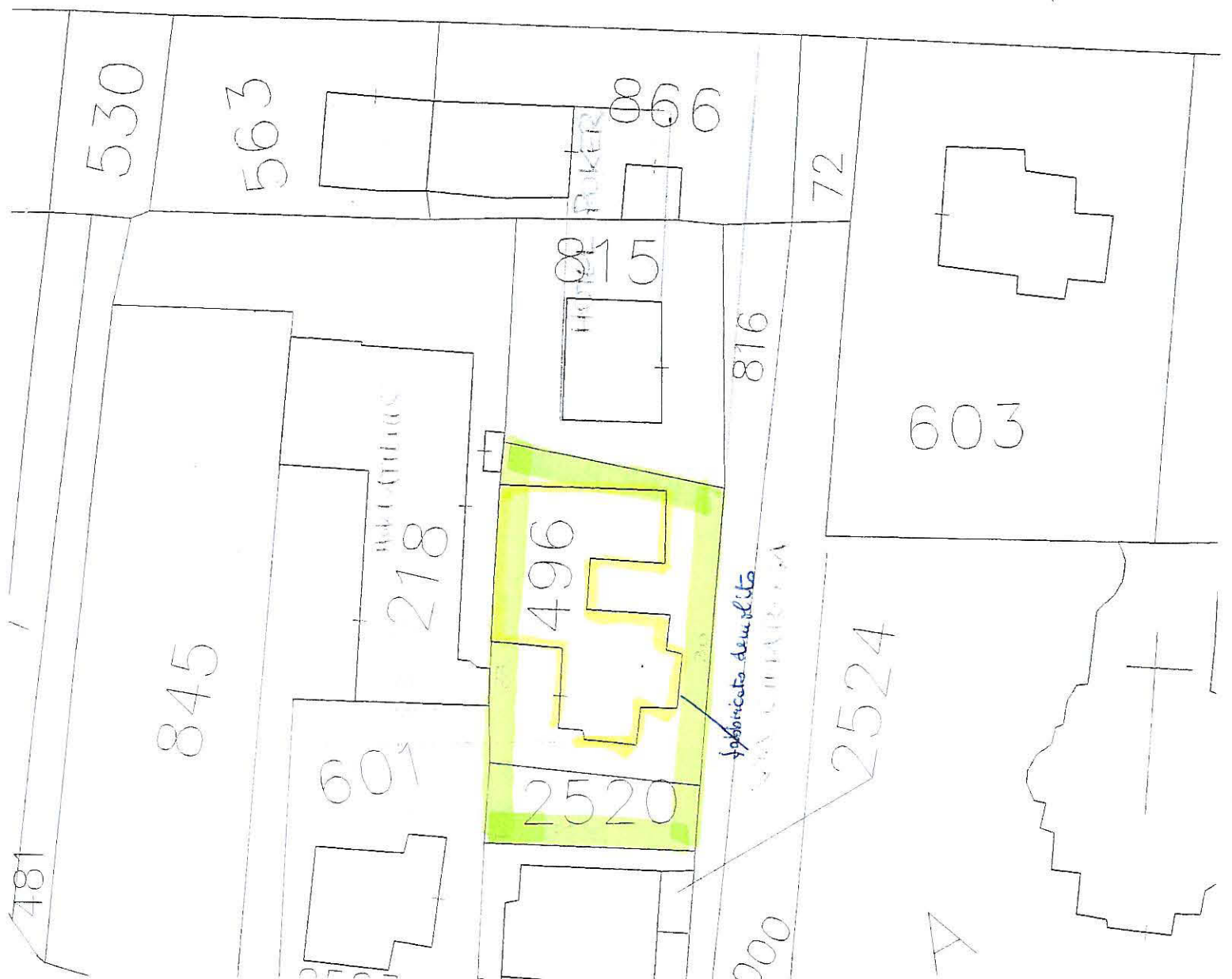
Comune di Abbondanza Romagna

A D R I A T I C O



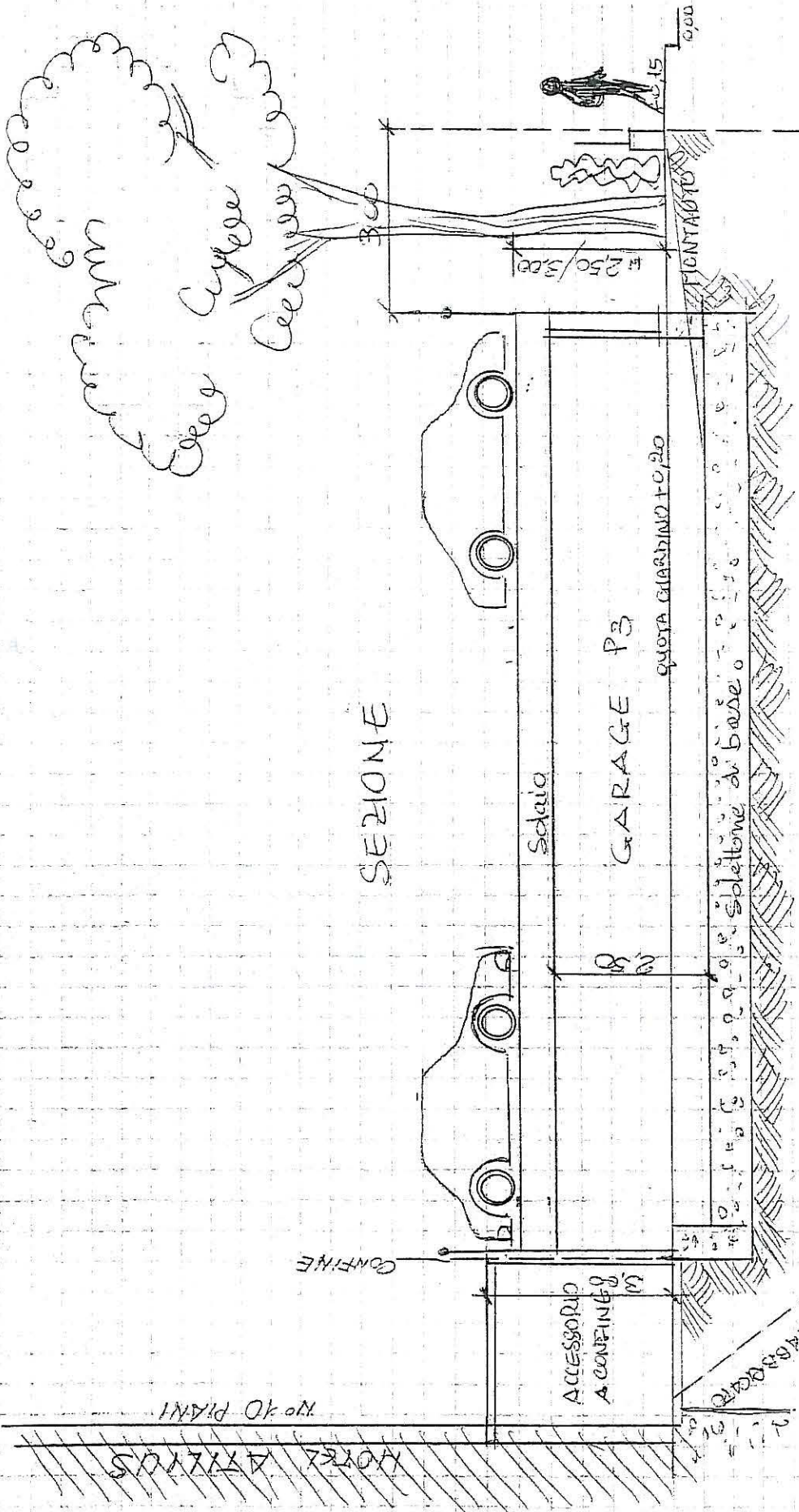


VIALE DANUBIO



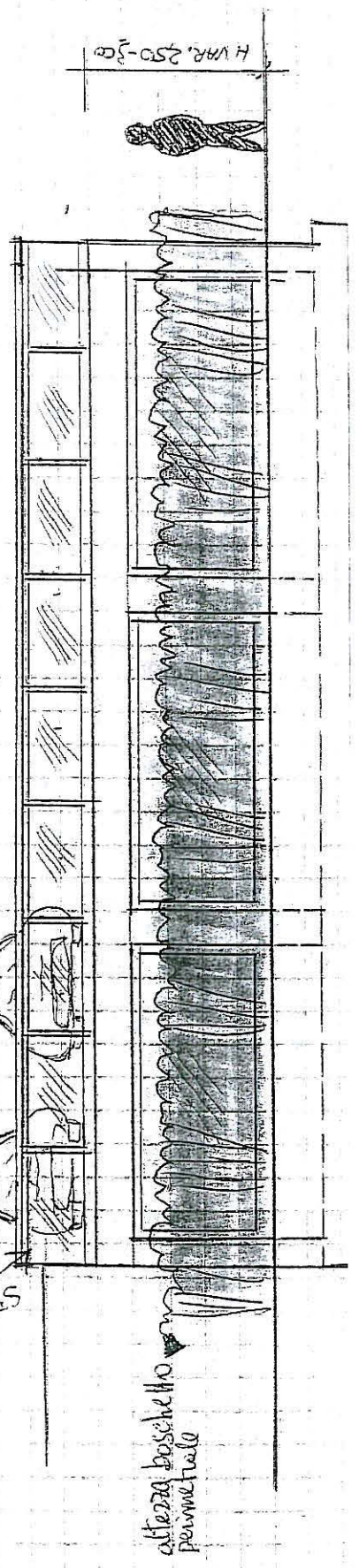
Foedlin 6

area scoperta oggetto



SEZIONE

PROSPETTO



altezza basichello perimetrale

H VAR. 250-300

SPAZIO PER GARAGE

ACCESSORI A CONTINIO

Scala

GARAGE P3

quota giardino +0,20

Sistema di base

PONTAGGIO

H. 2,50 / 3,00

A.C. 15

CONTINIO

NOTE A PIANI

NOTE A PIANI