



# Comune di Riccione

## Provincia di Rimini

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROT. SPEC. N°	SOGGETTO PROPONENTE	<b>Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini</b>		
10	NOMINATIVO FIRMATARIO	CASTELLANI GASTONE LEARDINI ADRIANO		
	PROT. GEN. N°	35080	DATA	25/09/2013
	INDIRIZZO IMMOBILE	-----		
	RIFERIMENTI CATASTALI	-----		

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



**COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Rimini**

C.so d' Augusto, 97 - 47921 RIMINI - tel 0541/28907 - fax 0541/54117  
info@geometri.rimini.it - collegio.rimini@geopec.it - www.geometri.rimini.it

Rimini, 24 Settembre 2013

Prot. n. 662/43B

COMUNE DI RICCIONE  
UFFICIO PROTOCOLLO  
Prot. 35080  
Gen. n. 06 Cl. 01 F. 0  
25 SET. 2013  
Egr. Sig. SINDACO  
del Comune di Riccione  
via Vittorio Emanuele II, n.2  
47838 - Riccione (RN)  
Si trasmette al Dir. del Settore P.I. Urbanistica  
Dott. Ing. Arch. Facchini  
Procedimento ai sensi art. 4 L. 78/10  
Il Responsabile.....

**OGGETTO:** Osservazione alla Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUE)  
- variante specifica 2013 – adottata con delibera di C.C. n° 37 del 04-07-2013.

\*\*\*\*\*

Quale Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini, si formulano le seguenti osservazioni alla Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale (RUE):

**PREMESSO:**

che lo scopo degli strumenti urbanistici è quello di definire tutti gli aspetti legati all'utilizzo delle aree e degli immobili presenti sul territorio Comunale, con una serie di norme che devono il più possibile essere di immediata e comprensibile lettura da parte della cittadinanza

**CONSIDERATO:**

- che, allo stato attuale, vista la particolare situazione economica e l'orientamento assunto sia dalle leggi Statali (Decreto del Fare) sia dalle leggi Regionali (L.R. 20-2000 e L.R. 15-2013) risulta improrogabile modificare le norme RUE che limitano gli interventi auspicati e incentivati dalle predette leggi per la valorizzazione e il recupero del tessuto edificato presente nel Comune di Riccione;
- che a distanza di anni dalla stesura del primo RUE è necessario aprire una profonda riflessione per eliminare tutte quelle norme (oggi facilmente individuabili) che hanno congelato di fatto il settore dell'Edilizia limitandone fortemente la capacità di implementare lo sviluppo economico della Città, oltre che annullare completamente l'iniziativa del privato per tutti quegli interventi legati alle normali esigenze dei cittadini
- che anche in questo caso, come ricordato nelle osservazioni fatte a seguito della variante 2010 il Comune aveva la possibilità di scrivere una norma agile e snella seguendo il solco della semplificazione normativa, dettato dalle leggi Regionali.
- che le considerazioni seguenti, non sono scritte nell'intento di evidenziare aspetti che si valutano negativamente, bensì hanno lo scopo di trattare molti argomenti sui quali potrebbero essere utili riflessioni e approfondimenti, anche nel caso in cui il RUE fornisca già risposte e soluzioni.

### **SI CHIEDE:**

Che alla luce delle nuove normative "decreto del fare e l.r. 15-2013" approvate successivamente all'adozione della presente variante, si provveda immediatamente ad aggiornare il RUE.

#### **1) Allegato "F – Installazione di elementi di arredo .... "**

##### **Art. 1.3 Tipi d'intervento e titoli abilitativi.**

Alla luce di quanto previsto all'articolo 13 (interventi soggetti a Scia), comma "1" lettera "m", della L.R. 15-2013 si richiede modificare il presente articolo e di ricondurre l'intervento fra quelli soggetti a Scia.

Visto che questo il tipo di intervento di cui all'art.1.3), non comporta aumento di superficie utile (SUE), si richiede di escluderlo dal pagamento degli oneri, considerato che ai sensi delle L.R. 31-2002 e 15-2013 il versamento degli oneri è previsto solo quando con l'intervento, si esegue un aumento di superficie utile (vedi articolo 30 L.R. 15-2013).

##### **Art. 3.2 "norme per l'installazione di chiusure verticali mobili negli edifici di strutture per attività ricettive alberghiere (e1.a, e1.b)" e art. 3.3 "norme per l'installazione di chiusure verticali mobili negli edifici di pubblici esercizi (b2)"**

Trattandosi di ampliamenti di immobili produttivi (alberghi e pubblici esercizi il più delle volte a gestione annuale) non si comprende come si possa prevedere un limite alla validità dell'autorizzazione, ("6 mesi e non oltre i 5 anni", attraverso la sottoscrizione di un atto d'obbligo e relativa fidejussione). Per motivi economici e di uguaglianza fra i cittadini visto che chi ha eseguito precedentemente l'intervento si troverà avvantaggiato rispetto a chi vorrà attuarlo dopo l'adozione del RUE, si richiede di eliminare i vincoli sopra elencati e legare la permanenza del manufatto e quindi la validità dell'autorizzazione al mantenimento dello specifico uso che ne ha consentito la realizzazione.

In caso di mancato rispetto di quanto previsto dall'autorizzazione (rimozione al cambio d'uso) il Comune potrà adottare le sanzioni previste dalla L. R. n. 23/2004.

#### **2) Art. 1.6.1 "Classifica degli usi del territorio" a1. Residenza.**

Visto che il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 prevede una superficie minima per gli alloggi destinati a due residenti è pari a 38 mq. di superficie netta, considerato che la superficie lorda degli appartamenti esistenti a Riccione varia mediamente da 100 a 120 mq., solo ed esclusivamente per il territorio urbanizzato, al fine di favorire la riqualificazione altrimenti impossibile dei fabbricati esistenti e per limitare il consumo del territorio, si propone di fissare la nuova superficie minima delle unità ad uso residenziale a 50 mq, superficie lorda ampiamente superiore alla superficie minima prevista dal D.M. 1975, eliminando le norme che prevedono una superficie media fra gli alloggi oggetto di intervento e il numero massimo di 4 unità per l'attuazione dell'intervento.

Questa modifica è necessaria per favorire la ristrutturazione dei fabbricati esistenti ed evitare la compravendita dei diritti di proprietà per la realizzazione dell'intervento, fra i soggetti proprietari delle diverse unità, eliminando ogni costo diverso da quello generato dall'intervento edilizio.

Visto il timore espresso a livello politico negli incontri pubblici, si precisa che per motivi tipologici, (mancanza di ingressi - di aperture sulle facciate esterne - dimensione dei vani scala e dei relativi ballatoi, ecc), l'eliminazione del limite delle 4 unità non consentirà in alcun modo la possibilità di estendere questo tipo di intervento a fabbricati di medie e grosse dimensioni.

**3) Art. 3.1.5 comma 6 "Dotazione minima di parcheggi pertinenziali" (P3).**

Fermo restando la dotazione minima di parcheggi prevista dal vigente Rue, visto l'obbligo del reperimento di due nuovi posti auto per la sola nuova unità immobiliare che si viene a creare a seguito del frazionamento di una unità residenziale "a1" esistente. Visto che nel caso in cui l'unità esistente oggetto di frazionamento è priva di posti auto, l'applicazione di questa norma crea un appartamento (quello nuovo) con due posti auto e quello preesistente senza posto auto, si richiede di consentire su richiesta del soggetto attuatore dell'intervento di destinare un posto auto per ogni unità immobiliare.

**4) Art. 4.4.3 Zone ASP (zone artigianali)**

Risulta alquanto decontestualizzato, sempre in riferimento al particolare momento economico, non consentire agli usi b5 (artigianato dei servizi alla persona... ) – b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale..) - d1, (attività manifatturiere industriali o artigianali ..) - d2 (attività commerciali all'ingrosso ....) di essere ridotti e interscambiati fra loro se preesistenti.

Si richiede pertanto di modificare il presente articolo consentendo la riduzione della loro capacità insediativa rendendoli interscambiabili fra loro.

**5) Art. 6.9.3 bis "chioschi e manufatti amovibili e di servizio".**

Avendo i manufatti in oggetto "chioschi" le medesime caratteristiche previste all'articolo 1.3 e 3.2 dell'allegato "F" si richiede di applicare le medesime norme precedentemente illustrate.

**6) Art. 6.8.2 "bis" Certificato di conformità edilizia per immobili soggetti a sanatoria.**

Si richiede che per gli edifici e loro parti che abbiano conseguito il titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli articoli 31 e seguenti della legge 47/85 e s.m.i., sia rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga dai requisiti fissati da norme regolamentari, così come previsto dalla legge 47/85.

**7) Art. 4.3.6 comma 2.1 (unità edilizie a prevalente destinazione residenziale) – Act1A – Usi previsti – rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia.....**

Vista la particolare ubicazione di questi immobili (zone turistiche), al fine di incentivare l'afflusso turistico residenziale, il collocamento dei numerosi parcheggi invenduti presenti nelle suddette zone e di sostenere la ripresa economica per le piccole imprese locali, si richiede consentire la riduzione dell'uso b3 (studi professionali e piccoli uffici.....) a favore dell'uso a1 (residenza), fatta eccezione per quelli posti ai soli piani terra degli edifici, che potranno essere trasformati negli usi b1 (esercizi commerciali) b2 ( pubblici esercizi) ecc.

**8) Art. 4.3.7 comma 2.1 (unità edilizie a prevalente destinazione residenziale) – Act2A – Usi previsti – rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia.....**

Vista la particolare ubicazione di questi immobili (zone turistiche), al fine di incentivare l'afflusso turistico residenziale, il collocamento dei numerosi parcheggi invenduti presenti nelle suddette zone e di incentivare la ripresa economica per le piccole imprese locali, si richiede consentire la riduzione dell'uso b3 (studi professionali e piccoli uffici.....) a

favore dell'uso a1 (residenza), fatta eccezione per quelli posti ai piani terra degli edifici che potranno essere trasformati negli usi b1 (esercizi commerciali) b2 ( pubblici esercizi) ecc.

**9) Art. 4.3.7 comma 2.1 (unità edilizie a prevalente destinazione residenziale) – Act2A – Usi previsti – rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia.....**

Si richiede di consentire la possibilità del cambio d'uso "CD" da b1 e b2 a b5 (artigianato dei servizi alla persona, limitatamente alle attività artigianali del settore della produzione di prodotti alimentari e/o gastronomia in genere ).

Si richiede inoltre la possibilità di modificare la specifica capacità insediativa relativa agli usi b1 e b2 rendendoli interscambiabili fra loro.

**10) Art. 4.3.7 Zona Act2 (per la parte limitrofa a viale Monti e Tasso), art. 4.3.9 Zona Act4 e art. 4.3.10 Zona Act5 (per la parte limitrofa a viale Monti, Tasso e via Trento Trieste e vie adiacenti).**

Ai commi 2.1 dei rispettivi articoli, nelle unità edilizie a prevalente destinazione residenziale si richiede di consentire il cambio d'uso di tutte quelle funzioni commerciali non più utilizzate e chiuse da tempo (perché non più economicamente convenienti), consentendo l'insediamento di usi residenziali a1 (residenza) e con essa compatibili, quali l'uso b3 (studi professionali e piccoli uffici.....), b4 (attività culturali ....), b8 (attività di parcheggio) e i parcheggi privati P3 al servizio delle unità immobiliari già presenti nel fabbricato.

Fiduciosi in un benevolo accoglimento, restiamo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali Saluti.

**IL CONSIGLIERE REFERENTE**

(Geom. Gastone Castellani)



**IL PRESIDENTE**

(Geom. Adriano Leardini)

