



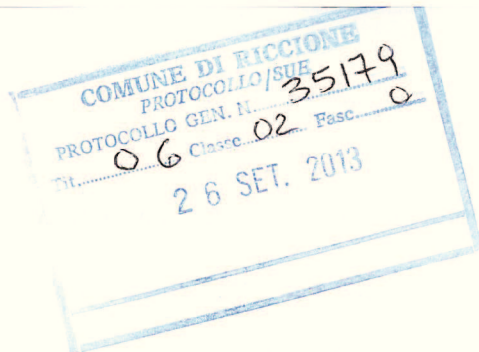
Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROT. SPEC. N°	SOGGETTO PROPONENTE	Soc. Immobiliare Olivieri di Olivieri Marco e C. S.a.s.		
11	NOMINATIVO FIRMATARIO	OLIVIERI MARCO		
	PROT. GEN. N°	35179	DATA	26/09/2013
	INDIRIZZO IMMOBILE	Viale Tasso n° 165		
	RIFERIMENTI CATASTALI	F. 6 p.lle 16, 2643 e 734		

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



Al Sig. Sindaco del Comune di

RICCIONE

Settore Urbanistica

Oggetto: Osservazione alla Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio
(R.U.E.) – Variante specifica 2013 - adottata con delibera di C.C. n°37
del 04/07/2013.

Il sottoscritto Olivieri Marco C.F. LVRMRC75E13H294U residente a Riccione, in Via Latina n°5, legale rappresentante della Soc. “Immobiliare Olivieri di Olivieri Marco e C. S.a.s.” con sede a Riccione in Via Parini n°3 P.Iva 03552120408, proprietaria dell’immobile urbano in Riccione Viale Tasso n°165, ang. Viale Alfieri e Foscolo, distinto al catasto fabbricati al Foglio 6 Mappale 16, 2643 e 734, in riferimento alla variante indicata all’oggetto espone quanto segue:

- la variante di che trattasi rappresenta un adempimento significativo per diverse precisazioni e modifiche normative ad uno strumento urbanistico (il R.U.E.) in vigore ormai da cinque anni. Inoltre vi era la necessità di “aggiornare” detto Strumento con il recepimento di prescrizioni legislative, in materia di pianificazione e disciplina edilizia, nel frattempo emanate dagli Enti sovraordinati (Regione, Provincia...).

Nella applicazione della normativa introdotta, appunto, nel 2008 sono emerse alcune problematiche che a quella data (2008) non erano presenti o quantomeno non sembravano rivestire un carattere di irreversibilità che invece si è confermato in questi ultimi anni. La difficile e persistente congiuntura economica sfavorevole ha interessato, sul nostro territorio, tutte le attività legate alla economia turistica e in modo particolare il commercio, soprattutto nella fascia a mare.

Questa attività presenta delle grosse difficoltà anche nelle aree da sempre considerate di assoluto pregio come le “aste” commerciali di Viale Dante e Viale Ceccarini, come dimostra il numero dei locali chiusi ed il mercato degli affitti in preoccupante calo. Gli esercizi commerciali posti al di fuori da queste zone, nella maggior parte dei casi si tratta di piccoli negozi posti in fabbricati a prevalente destinazione residenziale (tranne pochissime eccezioni), non hanno più alcuna possibilità di continuare l'attività perché la “clientela”, ancorché diminuita in termini di quantità, è orientata verso le aree commerciali, dove le attività di vendita sono “concentrate”, ovvero dove in un breve percorso si può trovare una grande varietà di offerta.

Nel caso specifico la Società Immobiliare che il sottoscritto rappresenta è proprietaria di un fabbricato posto in Viale Tasso (zona nord), fra i Viali Alfieri e Foscolo, destinato all'uso commerciale e pubblico esercizio, al piano terra e ad abitazione al piano primo e sottotetto.

Le unità commerciali del piano terra hanno avuto una redditività economica accettabile fino alla fine degli anni '90; da allora, anche per quella zona, è iniziato un progressivo declino che ha portato dapprima ad una riduzione dei canoni di affitto e più recentemente alla rinuncia ai contratti di locazione. Riescono invece a “sopravvivere” le attività di pubblico esercizio come bar e piccoli ristoranti-pizzerie; infatti nella zona vi sono diverse strutture ricettive con il solo pernottamento e prima colazione ed anche numerosi piccoli appartamenti derivanti dalla trasformazione in abitazione di alcuni alberghi “marginali”. Sarebbe opportuno, quindi, incrementare le superfici destinate a queste attività a “spese” delle superfici commerciali vere e proprie. Nel caso della proprietà in oggetto questo sarebbe di assoluta facilità poiché tutte le unità commerciali e di pubblico esercizio sono contigue. Tuttavia la normativa

(del R.U.E.) vigente della zona in cui l'unità edilizia è ricompresa: art. 4.3.7 "zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche Act2", al punto 2.1 (unità edilizie a prevalente destinazione residenziale Act2A) non consente la riduzione della capacità insediativa degli usi b1 (esercizi commerciali di vicinato) a favore ad esempio degli usi b2 (pubblici esercizi) od a1 (residenza) anche se nel fabbricato tali usi sono già esistenti.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto

chiede

che la norma del R.U.E. attualmente vigente, all'art. 4.3.7 punto 2.1 (unità edilizie a prevalente destinazione residenziale Act2A) venga modificata cambiando la stesura del primo alinea degli "usi previsti" in modo tale che il tipo d'uso b1 possa venire trasformato negli usi b2 con la creazione di unità immobiliare autonome, qualora ne esistono i presupposti (sup. minima standards...) oppure fuso con unità edilizie con questa destinazione già presenti nel fabbricato (come nel caso di che trattasi); nella fattispecie il primo alinea del punto 2.1, agli "usi previsti", andrebbe modificato cassando tutto quanto segue la parola "e1b".

Sperando in una favorevole valutazione della presente ringrazia ed ossequia.

Riccione, 24/09/2013

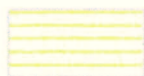
IMMOBILIARE OLIVIERI
di Olivieri Marco e C. S.A.S
Viale Parini n. 3
47838 RICCIONE (RN)
G.F./P.IVA: 03/552 120 408

Allegati: - Stralcio della Tav. 1 Quadro C del R.U.E.;

- Stralcio normativa da variare.

Act1 - Zona delle polarità turistiche, dell'animazione e di convergenza delle attività di servizio.

(Art. 4.3.6) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett. a)



Act1A - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale.



Act1B - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera.



Act1C - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici servizi.



Act1D - Unità edilizie di tipo misto.



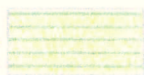
Act1G - Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze.



Act1H - Unità edilizie prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere.

Act2 - Zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche.

(Art. 4.3.7) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett. b)



Act2A - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale.



Act2B - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera.



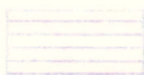
Act2C - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici servizi.



Act2H - Unità edilizie prevalentemente destinate ad attività ricettive extralberghiere.

Act3 - Zona turistica del litorale.

(Art. 4.3.8) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett. c)



Act3A - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale.



Act3B - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera.



Act3C - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici servizi.



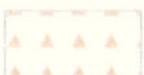
Act3F - Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio.

Act4 - Zona turistica ad elevata qualità funzionale ed ambientale.

(Art. 4.3.9) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett. d)



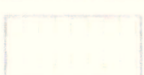
Act4A - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale.



Act4B - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera.

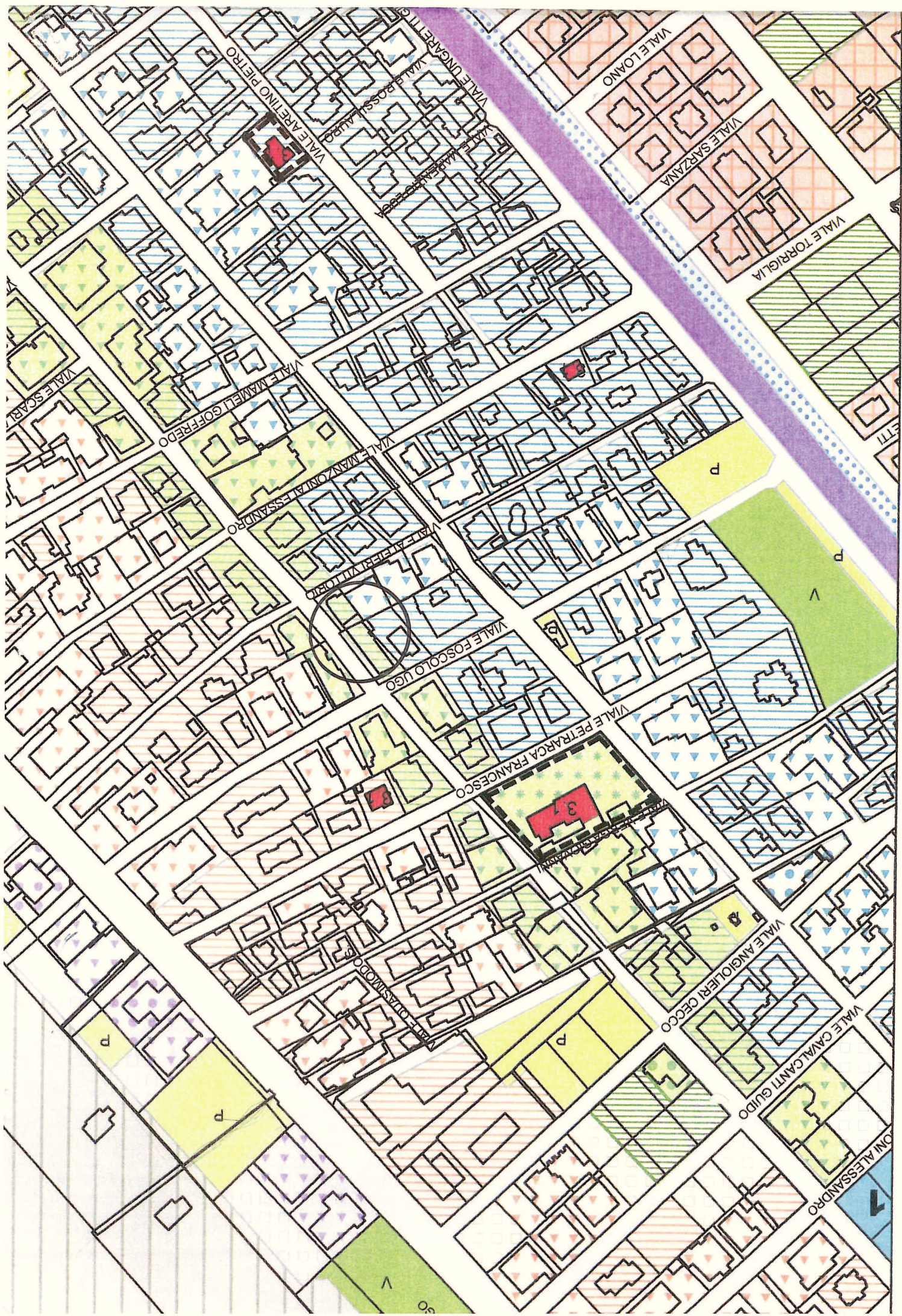


Act4C - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici servizi.



Act4F - Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio.





Art. 4.3.7 - Zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche Act2

(Modificato dalle varianti n°: 2)

- La zona di connessione e di integrazione ambientale delle attività turistiche tende a rendere organici gli elementi urbanistici di relazione fra le diverse polarità turistiche, ferma restando la salvaguardia ed il rispetto delle ville e degli immobili di valore ambientale e dei giardini di pregio, sottoposti agli interventi di cui al comma 6 del precedente art. 4.3.1 e nel rispetto dei tipi d'uso previsti ai successivi punti 1) e 2).

1) *Interventi di Ristrutturazione urbanistica.*

Gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (in questo caso relativi agli interventi di *Rinnovo urbanistico ed edilizio (RU)*), di cui al precedente art. 1.5.4, si attuano secondo quanto previsto al precedente art. 4.3.3 (Aree Programma), sulla base dei seguenti elementi di riferimento: capacità insediativa, funzioni ed usi previsti, standards urbanistici e parcheggi, organizzazione degli spazi liberi a terra.

-Capacità insediativa:

Fatta salva la possibilità dei premi in Sue, di cui al precedente art. 4.3.3, da riservare esclusivamente per i tipi d'uso **e1.a** e **e1.b**, viene confermata la capacità insediativa preesistente, come documentata nello stato di fatto, di cui al medesimo art. 4.3.3.

-Funzioni ed usi previsti:

Alle funzioni urbane e agli usi del territorio previsti, di seguito elencati, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5:

- a) sono consentiti i seguenti tipi d'uso: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, c5, c6, e1.a, e1.b, f1, f2, f3, g3, g5, g6, g8; oltre ai sopraelencati tipi d'uso, è consentito il tipo d'uso c1, in quanto considerato compatibile, solo nelle Unità Edilizie ove sia già legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE;
- b) i tipi d'uso a1, a2, b3, b4, c5, c6, f1, f2, f3, g3, g5, g6, g8 sono confermati complessivamente nella capacità insediativa preesistente; tali tipi d'uso possono subire riduzioni, trasformazioni tra loro, ovvero essere introdotti ex novo od incrementati nella misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione di altri tipi d'uso diversi da quelli sopra elencati, purché considerati compatibili;
- c) i tipi d'uso ricettivi alberghieri (**e1.a**, **e1.b**) sono confermati complessivamente nella capacità insediativa preesistente e possono subire solo trasformazioni nei rapporti fra loro, ovvero essere introdotti ex novo od incrementare la loro Sue in misura corrispondente, sia all'applicazione dei premi di cui al precedente art. 4.3.3, sia alla prevista e ammessa riduzione di altri tipi d'uso anche diversi oltre a quelli elencati alla lettera a);

2) *Interventi edilizi diretti su singola unità edilizia .*

Gli interventi sotto elencati sono definiti in rapporto alle preesistenze:

- di recupero di tipo **MO, MS, RE, D**, compresi quelli di cui alla premessa del presente articolo;
- di costruzione, **ampliamento** e demolizione e ricostruzione di tipo **NC, AM, RI**;
- di cambio d'uso **CD** nei limiti di quanto disposto rispettivamente ai precedenti art. 4.3.1 comma 6, art. 4.3.5 commi 3 e 4 ed altresì ai successivi punti del presente articolo.

I suddetti interventi di tipo **NC, AM, RI** devono prevedere, in ogni caso, una soglia minima degli spazi liberi a terra (**SLT**), destinati all'uso pubblico, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 15% di SF ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% della **SLT** preesistente, quest'ultimo ad eccezione del caso di applicazione delle particolari disposizioni, attinenti alla **SLT**, di cui al comma 6 del precedente art. 4.3.4 e relative alle unità edilizie di cui al successivo punto 2.2.

2.1) *Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (Act2A)*

Interventi ammessi

Sono ammessi esclusivamente interventi di tipo **MO, MS, RE, AM** (limitatamente alla modifica derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima U.E.), **RI**, senza incremento della Sue preesistente, **D** e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati.

Usi previsti

Sono confermati i tipi d'uso preesistenti **a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, c1, c5, c6, e1.a, e1.b, f1, f2, f3, g3, g5, g6, g8**, fatto salvo quanto di seguito indicato:

- i rapporti di capacità insediativa interni all'unità edilizia fra i diversi tipi d'uso preesistenti ~~sopraelencati~~, possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **a1, b1, b2, b3, b5, b8, e1.a, e1.b**, i quali se preesistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della rispettiva specifica capacità insediativa ad eccezione di quanto disposto ai successivi alinea;
- la possibilità di trasformazione, in alternativa a quanto disposto al precedente alinea, si applica ai tipi d'uso **b1** e **b2** che, qualora non siano insediati in unità edilizie prospicienti il viale Dante, nel tratto compreso tra p.le Ceccarini e viale Pascoli, possono, viceversa trasformare esclusivamente la rispettiva capacità insediativa tra loro;
- il tipo d'uso **c1**, non può subire la riduzione della propria capacità insediativa preesistente; invece, se e quando consentito dalle norme di cui di cui al comma 3 del precedente art. 4.3.5, ne è ammesso il suo incremento in misura corrispondente alla prevista e ammessa riduzione, sia dei tipi d'uso sopra elencati, sia di altri e diversi, purché considerati compatibili;