



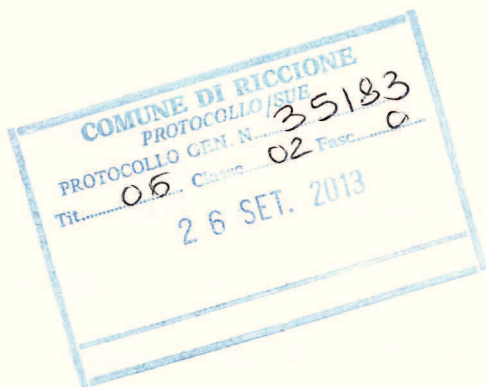
Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROT. SPEC. N°	SOGGETTO PROPONENTE	SANTINI SIMONE		
14	NOMINATIVO FIRMATARIO	SANTINI SIMONE		
	PROT. GEN. N°	35183	DATA	26/09/2013
	INDIRIZZO IMMOBILE	Via Lazio n° 25		
	RIFERIMENTI CATASTALI	F. 11 p.la 3412		

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.

I sottoscritto Santini Simone, C.F. SNTSMN84H14H294M, residente a Misano Adriatico in Via Camilluccia n°19 proprietario del fabbricato in Riccione Via Lazio n°25, censito al catasto fabbricati del Comune di Riccione al F. 11 Partic. 3412 zc. 2, cat. C/2, cl. 2, consist. mq. 152, R. € 423,91, in riferimento alla Variante al R.U.E. indicata all'oggetto:

osserva quanto segue:

- La Variante di che trattasi ha principalmente lo scopo di “aggiornare” uno strumento urbanistico in vigore ormai da cinque anni oltreché di adeguare la norma, in generale, alle prescrizioni legislative in materia di pianificazione e disciplina edilizia nel frattempo emanate dagli Enti sovra ordinati (Regione, Provincia...)
- Sulla cartografia del R.U.E. vigente, il fabbricato è ricompreso nella “zona” del “centro storico” di cui all’Art. 4.1.1 delle norme di attuazione;
- la classificazione del R.U.E., tuttavia, riprende la previsione del precedente Piano di Recupero Urbanistico (P.R.U.) della zona “Paese” ed include l’immobile in oggetto nella perimetrazione della “scheda 2-C” che prevede interventi di recupero e quindi di ristrutturazione, della maggior parte delle unità edilizie esistenti ma prevede altresì la demolizione di alcune unità edilizie

(e non sempre fatiscenti), sul lato di Via Lazio e, sempre in fregio a tale strada, la realizzazione di due nuovi edifici, a destinazione abitativa, di due piani oltre all'interrato della consistenza di quattro appartamenti ciascuno. Questo intervento si può attuare esclusivamente tramite un progetto unitario convenzionato.

La previsione sopra descritta ha lo scopo di riqualificare il tessuto edilizio esistente con la eliminazione di vecchie costruzioni, alcune non più abitate, concentrando la sup. utile in due nuovi edifici e liberando quote significative di spazi a terra e ripristinando o ricavando nuovi percorsi pedonali fra la Via Lazio e il corso F.lli Cervi.

Il fabbricato di proprietà del sottoscritto è interessato dall'intervento di demolizione e ricostruzione previsto dalla "scheda 2-C" unitamente, ovviamente, ad altri piccoli edifici contigui;

- la normativa del R.U.E., all'Art. 4.1.1, precisa che al di fuori dell'intervento indicato dalla "scheda 2-C", per i fabbricati interessati dalla demolizione e ricostruzione sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), con l'esclusione di ogni possibilità di cambio di destinazione (CD);

- l'intervento di demolizione e ricostruzione "puntuale" previsto dalla "scheda 2-C" è sicuramente efficace ai fini della riqualificazione del tessuto edilizio esistente; infatti a fronte di una nuova edificazione con modesti aumenti della sup. utile rispetto a quella esistente, si procede alla demolizione di una serie di piccoli fabbricati a volte fatiscenti, spesso neanche più abitati e sicuramente in condizioni igienico-sanitarie precarie, creando altresì spazi scoperti e collegamenti pedonali al servizio dei nuovi edifici ed anche di quelli da mantenere e assoggettare ad interventi di ristrutturazione.

Tuttavia il progetto unitario attraverso il quale si dovrebbe raggiungere lo scopo, coinvolge numerose proprietà che non sempre hanno opinioni e interessi convergenti e inoltre a fronte di un impegno economico significativo è estremamente difficile raggiungere i necessari accordi in tempi relativamente brevi.

A fronte delle dimostrate difficoltà ad attuare la previsione indicata dalla norma, per i fabbricati destinati alla demolizione (e ricostruzione in base alla “scheda 2-C”), non esiste nessuna possibilità di attuare interventi di recupero che possano portare alla riqualificazione e al riuso dell’organismo edilizio, nè tantomeno attuare il cambio di destinazione almeno per quelli in possesso di particolari caratteristiche (ubicazione, consistenza, ...). Questa condizione arreca sicuramente un danno economico per le proprietà ed al contempo favorisce un processo di progressivo degrado di porzioni di tessuto urbano importanti per la riqualificazione del Centro Storico.

Per tutte le considerazioni sopra esposte il sottoscritto

chiede

che l’Amministrazione Comunale, nella normativa della Variante al R.U.E., adottata, predisponga una modifica all’art. 4.1.1 del R.U.E. relativamente ai tipi di intervento attuabili nel Centro Storico che, pur riconfermando come prioritario quello della demolizione di determinati fabbricati e la “puntuale” ricostruzione di nuovi edifici come indica la “scheda 2-C” per l’isolato n°2, preveda per detti fabbricati o quelli di essi in possesso di determinati requisiti, la possibilità di interventi di ristrutturazione ed anche eventualmente di cambio d’uso (CD) verso destinazioni compatibili e funzionali al progetto complessivo di recupero del Centro Storico, come l’uso commerciale, sale fitness o centri sanitari di riabilitazione motoria od assistenza alla maternità, ovvero le funzioni

riconducibili agli usi b1, b2, b3, b4, b5, c4.


Confidando in un favorevole accoglimento della presente ringrazia e ossequia.

Riccione, 23/09/2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stefano Scav". The signature is fluid and cursive, with the first name "Stefano" and the last name "Scav" clearly distinguishable.

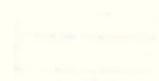
Allegato: Stralcio della cartografia del R.U.E, planimetria della scheda 2-C,
estratto di mappa catastale e visura.

CAPO 4.1 - CENTRO STORICO

 STOR - Art. 4.1.1 - Disposizioni generali

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Articolazione degli ambiti



Acr1 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. a - Zone prevalentemente residenziali, da considerarsi sature al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto alle dotazioni di servizi e alle reti infrastrutturali.



Acr2 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. b - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.



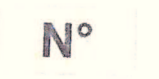
Acr3 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. c - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a media densità edilizia.



Acr4 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. d - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a bassa densità edilizia.



Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.



Acr6 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. f - Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale con numerazione delle relative sc



xPRG - Art. 4.2.1 comma 4 lett. a - Unità fondiaria e/o edilizie individuate come aree già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate al momento dell'adozione del PSC ed attuabili solo mediante POC.



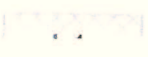
xPOC - Art. 4.2.1 comma 4 lett. b - Unità fondiaria (lotti ineditati) da attuare contestualmente all'ambito limitrofo per nuovi insediamenti ed esclusivamente mediante POC.



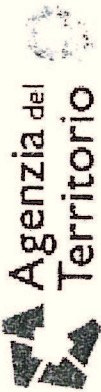
PORT - Art. 4.2.1 comma 4 lett. c - Tratto terminale del porto canale.



FRON - Art. 4.2.1 comma 3 lett. a - Fronti commerciali, ossia i fronti dei principi urbani ove si concentrano le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana, quali attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio.



Art. 4.2.1 comma 3 lett. b - Fronti commerciali, ossia i fronti dei principi urbani ove si concentrano le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana, quali attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio.



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2012

Data: 25/06/2012 - Ora: 09.43.14

Visura n.: T60072 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta **Comune di RICCIONE (Codice: H274)**

Provincia di RIMINI

Catasto Fabbricati **Foglio: 11 Particella: 3412**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	11	3412		Cens. 2	Zona 2	C/2	2	152 m ²	Euro 423,91	VARIAZIONE del 14/11/2011 n. 46726 .1/2011 in atti dal 14/11/2011 (protocollo n. RN0164158) ESATTA RAPPR .PLANIMETRICA

Indirizzo **VIALE LAZIO n. 25 piano: T;**
Annotazioni **classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)**

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTINI Simone nato a RIMINI il 14/06/1984	SNTSMN84H14H294M	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 9687 .1/2011 in atti dal 29/11/2011 Repertorio n. : 101277 Rogante: ORTOLANI LUIGI**
Sede: **RICCIONE COMPRAVENDITA**

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



