



Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROT. SPEC. N°	SOGGETTO PROPONENTE	MAIOLI FEDERICO E MAIOLI MICHELA		
15	NOMINATIVO FIRMATARIO	MAIOLI FEDERICO E MAIOLI MICHELA		
	PROT. GEN. N°	35184	DATA	26/09/2013
	INDIRIZZO IMMOBILE	Viale Tasso n° 41		
	RIFERIMENTI CATASTALI	F .11 p.la. n° 29 Sub. 9 e Sub.17		

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 Maioli Federico (MLA FRC 73C24 H294H) residente a Riccione in Via Damiani n°9, in qualità di comproprietario, unitamente alla sorella Maioli Michela, della porzione immobiliare in Riccione Viale Tasso n°41, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione al F.11 Mapp. n°29 Sub. 9 e Sub.17, in riferimento alla variante indicata all'oggetto espone quanto segue:

- la variante di che trattasi, pur non avendo l'impostazione di variante generale (normativa e cartografica) rappresenta tuttavia 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), hanno scarsa 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 il sottoscritto è comproprietario di un negozio posto in Viale Tasso, in prossimità all’incrocio con la Via Puccini, che, cessata l’attività del vecchio proprietario, non è stato più possibile affittarlo per tale uso; per questo motivo sarebbe intenzione del sottoscritto di fondere questa unità immobiliare con l’appartamento adiacente ad essa, in quanto della stessa proprietà. Tuttavia tale fusione non è consentita dalla norma vigente della zona Act5A, in cui essa si trova che prevede invece il mantenimento del tipo d’uso commerciale (b1) senza la possibilità di trasformazione verso l’uso abitativo (a1, a2).

Per quanto sopra esposto il sottoscritto

chiede

che la norma del R.U.E. attualmente vigente, all’art. 4.3.10 (zona turistica normale Act5) punto 2.1 (unità edilizie a prevalente destinazione residenziale Act5A) venga modificata cambiando la stesura dei commi a) e b) in modo tale che il tipo d’uso b1) possa venire trasformato nell’uso a1 od a2 con la

creazione di unità immobiliare autonoma, qualora ne esistano i presupposti (superficie minima standard's...), oppure fusa con unità abitative già presenti nel fabbricato (come nel caso di che trattasi); nella fattispecie il comma a) del citato punto 2.1 andrebbe modificato cassando tutto quanto segue la parola "preesistenti", mentre il comma b) andrebbe cassato per intero.

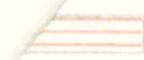
Sperando in una favorevole valutazione della presente ringrazia e ossequia.

Riccione, 24.09.2013

Maio Federico

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

- Stralcio normativa da variare.



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.



Act4G - Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze.

Act5 - Zona turistica normale

(Art. 4.3.10) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett. e)



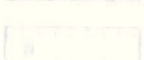
Act5A - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale.



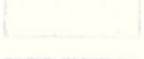
Act5B - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera.



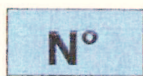
Act5C - Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale ed a pubblici servizi.



Act5F - Unità edilizie non utilizzate da un punto di vista edilizio.



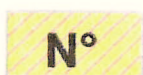
Act5G - Unità edilizie non classificate in funzione delle preesistenze.



(Art. 4.3.11) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett. f) - Act6 - Zone Turistiche Speciali e numerazione delle relative schede.



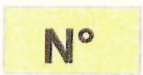
(Art. 4.3.12) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett.g) - Act7 - Zona per campeggi e villaggi turistici.



(Art. 4.3.13) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett. h) - Act8 - Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale e numerazione delle relative schede.

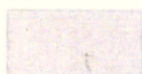
CAPO 4.4 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE, AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E POLI FUNZIONALI

Ambiti urbani da riqualificare



AUR - Art. 4.4.1 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC.

Ambiti specializzati per attività produttive



ASP1 - Art. 4.4.2 - Zone totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati per attività prevalentemente manifatturiere.

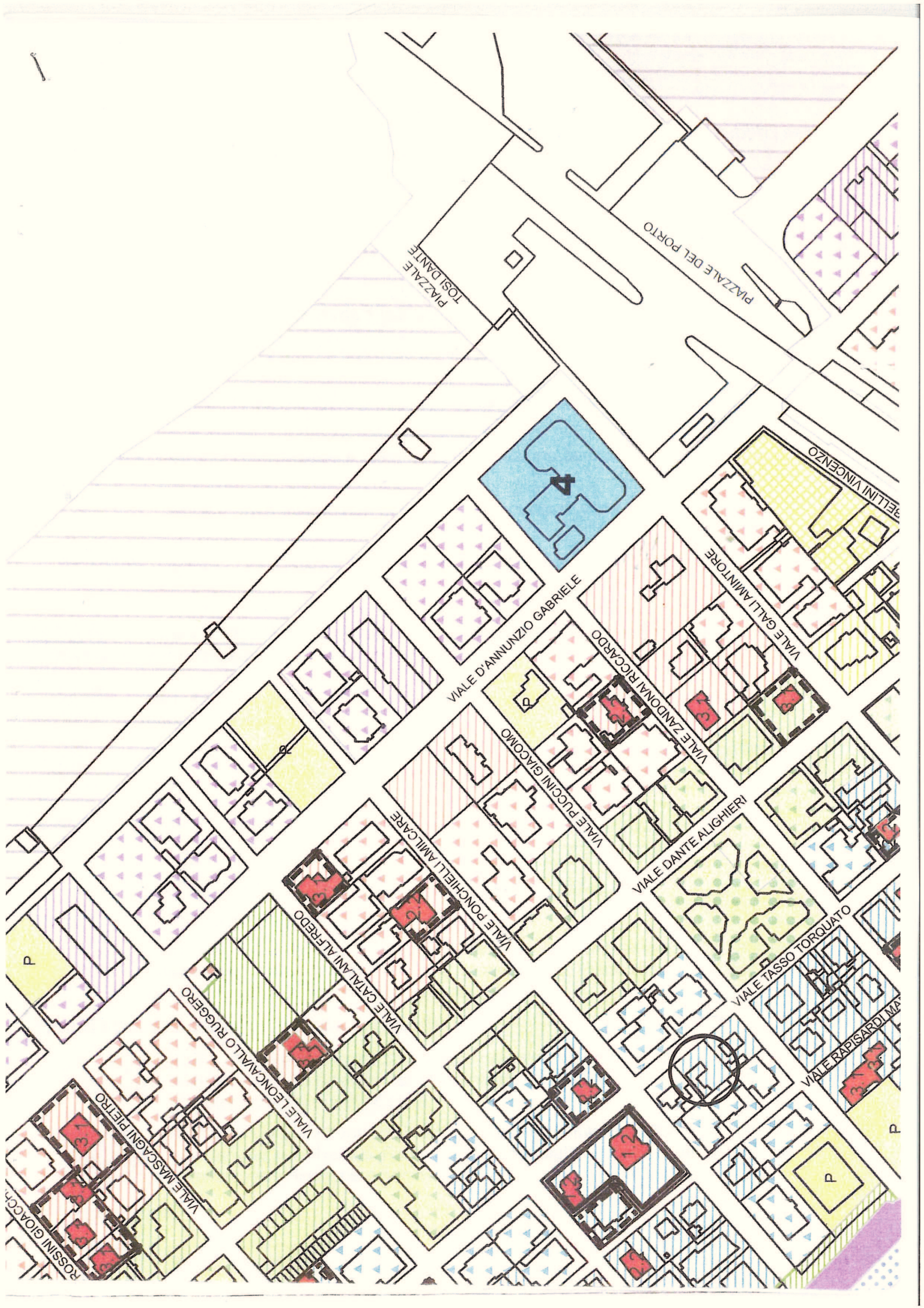


ASP2 - Art. 4.2.2 - Zone totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati per attività miste manifatturiere, terziarie e commerciali.

Poli funzionali



AERO - Art. 4.4.6 - Aeroporto.



- i medesimi interventi di cui sopra, limitatamente ai corpi edilizi totalmente sprovvisti di elementi architettonici di pregio;
- di tipo **MO**, **MS**, **RRC**, **D** limitatamente alle superfetazioni e **CD** nei limiti dei tipi d'uso sotto indicati, ai corpi edilizi in possesso di elementi architettonici di pregio della parte di edificio così come individuato alla lettera a) del comma 1 del precedente art. 2.15.

Usi previsti

Sono confermati i tipi d'uso preesistenti ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia possono essere trasformati verso i tipi d'uso **b1**, **b2**, **b5** ed altresì, nel solo caso di intervento di tipo **RI** associato anche a **CD**, possono essere introdotti ex novo i tipi d'uso **a1**, **e1.a**, **e1.b** e **b8** esclusivamente in soluzione interrata.

Relativamente all'unità edilizia "ex Colonia Primavera", in conformità alle disposizioni di cui al comma 6 del precedente art. 4.3.1 ed al comma 2 del precedente art. 2.16 per la categoria di tutela 1, sono confermati i tipi d'uso preesistenti ed i loro rapporti di capacità insediativa (fra i diversi tipi d'uso) interni all'unità edilizia possono essere trasformati verso i tipi d'uso **e1.a**, **e1.b**, **e3** e può essere introdotto ex novo il tipo d'uso **b8** esclusivamente in soluzione interrata entro la sagoma netta fuori terra (S.A.N.F.T.) dei corpi edilizi totalmente sprovvisti di elementi architettonici di pregio.

Art. 4.3.10 - Zona turistica normale Act5

(Modificato dalle varianti n°: 2)

La zona turistica normale rappresenta il tessuto urbano di base della ricettività alberghiera e residenziale, che richiede interventi di razionalizzazione e riqualificazione, 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 gli usi **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:*

- 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**) riservati al soggiorno degli ospiti, oltre agli spazi di parcheggio, pari ad almeno il 20% di SF ed un incremento di tali spazi non inferiore al 10% della **SLT** preesistente, valorizzando il fronte mare e le permeabilità visive mare-retrotterra; l'incremento di **SLT** non è obbligatorio nel 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 (Act5A)*

Interventi ammessi

Sono ammessi 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 fatto salvo quanto di seguito indicato:

- a) i rapporti di capacità insediativa, fra i diversi tipi d'uso, interni all'unità edilizia possono essere trasformati a favore dei tipi d'uso **a1, a2, b2, b4, e1.a, e1.b, e3, f2**, anche qualora non preesistenti, i quali se preesistenti non possono in ogni caso subire una riduzione della propria rispettiva specifica capacità insediativa ad eccezione di quanto disposto alle successive lettere;
- b) la possibilità di trasformazione di cui alla precedente lettera a) non si applica ai tipi d'uso **b1, b2, b5**, il quale se preesistente, può essere mutare esclusivamente il rapporto di capacità insediativa tra loro verso gli usi **b2** e **b5**, in alternativa a quanto disposto alla precedente lettera a);
- c) la possibilità di trasformazione, in alternativa a quanto disposto alla precedente lettera a), si applica al tipo d'uso **b2**, che qualora preesistente e solo mediante l'attuazione dell'intervento di tipo **RI**, può mutare esclusivamente il rapporto di capacità insediativa verso gli usi **a1, b1, b5**;
- d) il tipo d'uso **b5**, se preesistente e riferito esclusivamente all'artigianato dei servizi alla casa e alle imprese, può essere trasformato verso i tipi d'uso **a1, b1** e **b2**;
- ee) 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