



Comune di Riccione

Provincia di Rimini

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROT. SPEC. N°	SOGGETTO PROPONENTE	LOTTI DUILIO, LOTTI BARBARA E LOTTI MICHELA		
23	NOMINATIVO FIRMATARIO	LOTTI DUILIO, LOTTI BARBARA E LOTTI MICHELA		
	PROT. GEN. N°	35489	DATA	30/09/2013
	INDIRIZZO IMMOBILE	-----		
	RIFERIMENTI CATASTALI	-----		

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

L O T T I

**STUDIO ASSOCIATO DI
ARCHITETTURA**

DI LOTTI GEOM. DUILIO, ARCH. LOTTI BARBARA, ARCH. LOTTI MICHELA
VIALE CECCARINI N° 200, 47838 RICCIONE
P.IVA 03660960406, E-MAIL DUILLLOT@TIN.IT
TEL. 0541/600540, FAX. 0541/475514



Al Sig. SINDACO
DEL COMUNE DI RICCIONE

Viale V. Emanuele II, n.2

47838 Riccione

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.

I Sottoscritti Lotti Geom. Duilio, Lotti Arch. Barbara e Lotti Arch. Michela, con studio tecnico in Comune di Riccione, Viale Ceccarini 200, Tel. 0541600540/Fax. 0541475514, indirizzo mail : duillot@tin.it, in riferimento alla **Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) – Variante specifica 2013** – adottata con Delibera di C.C. n° 37 del 04/07/2013, con la presente

OSSERVANO QUANTO SEGUE:

OSSERVAZIONE N°1

-nelle norme della Variante specifica 2013 al RUE adottata, **all'articolo 1.5.8.- Ristrutturazione edilizia –Re**, si rileva che al comma 2., ultimo capoverso è scritto quanto segue:

L'intervento RE può avvenire anche per demolizione totale/integrale e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, involucro e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

Inoltre

E' stato introdotto **all'articolo 1.5.8.- Ristrutturazione edilizia –Re**, al comma 1 quanto segue:

Ai fini dell'applicazione di leggi decreti ed atti regionali specifici, recepiti nel presente Rue si definisce:

- *Ristrutturazione edilizia totale o globale quella che interessa l'intero edificio;*
- *Ristrutturazione rilevante (vedi definizione dell'allegato 1 della delibera dell'A.L. n. 156/2008 e s.m.e i.), quella riconducibile alle seguenti categorie:*

- a) *Ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile esistente superiore a 1000 metri quadrati;*
- b) *Demolizione e fedele ricostruzione:
Ristrutturazione edilizia parziale, ogni altro caso diverso dai precedenti.*

Si vuole mettere in evidenza l'evoluzione normativa riguardo la definizione di ristrutturazione edilizia, che comprende l'intervento di totale demolizione e ricostruzione di un fabbricato :

1) Il DPR 380/2001 art.3, comma 1 lett. d) dà la seguente definizione di ristrutturazione edilizia:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2) Il successivo D.lgs. 301/2002 ha modificato ed integrato il Testo Unico Edilizia, con la definizione di ristrutturazione edilizia, relativamente la parte riguardante l'intervento di totale demolizione e ricostruzione di un fabbricato, letteralmente nel seguente modo :

Art. 1.

1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 3, comma 1, lettera d), le parole: "successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente" sono sostituite dalle seguenti: "**ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente**";

3) **La recente LEGGE 9 agosto 2013, n. 98, Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia**, apporta ulteriori innovazioni alla definizione di Ristrutturazione edilizia:

-all'art. 30, comma 1, lett. a), accogliendo la proposta dell' Ance, rivede la definizione di Ristrutturazione edilizia contenuta nel Testo Unico Edilizia, eliminando all'art. 3, comma 1, lett. d) del Dpr 380/2001, il riferimento alla "sagoma".

4) Infine, a conclusione, la definizione degli interventi edilizi, relativamente alla ristrutturazione edilizia, contenuta nell'ALLEGATO della **Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15**, cita quanto di seguito:

f) "Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

PER QUANTO SOPRA OSSERVATO ED ESPOSTO

CHIEDONO

Che le norme della Variante specifica 2013 al Rueda approvare, all'articolo 1.5.8- Ristrutturazione Edilizia Re- di cui al Capo 1.5 – Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi –SOSTITUISCANO l'ultimo capoverso al comma 2 , sotto evidenziato in giallo:

L'intervento RE può avvenire anche per demolizione totale/integrale e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, involucro e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

CON IL SEGUENTE PERIODOevidenziato in rosso (tratto dalla definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia contenuta nell'ALLEGATO della Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15, sopra menzionato) in particolare la parte che cita:

-(...) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica , per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.(...)-

Inoltre VENGA ELIMINATAal comma 1 dell'articolo 1.5.8.- Ristrutturazione edilizia –Re la parte sotto evidenziata in giallo:

Ai fini dell'applicazione di leggi decreti ed atti regionali specifici, recepiti nel presente Rue si definisce:

- Ristrutturazione edilizia totale o globale quella che interessa l'intero edificio;
- Ristrutturazione rilevante (vedi definizione dell'allegato 1 della delibera dell'A.L. n. 156/2008 e s.m.e i.), quella riconducibile alle seguenti categorie:
 - a) Ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile esistente superiore a 1000 metri quadrati;
 - b) Demolizione e fedele ricostruzione:
- Ristrutturazione edilizia parziale, ogni altro caso diverso dai precedenti.

E SOSTITUITA CON IL SEGUENTE PERIODO evidenziato in rosso

Ai fini dell'applicazione di leggi decreti ed atti regionali specifici, recepiti nel presente Rue si definisce:

- Ristrutturazione edilizia totale o globale quella che interessa l'intero edificio;
- Ristrutturazione rilevante ,(vedi definizione contenuta nell'ALLEGATO della Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15) quella riconducibile alle seguenti categorie:
 - a) Ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro qualora l'edificio esistente abbia una superficie utile esistente superiore a 1000 metri quadrati;
 - b) Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica , per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici:
- Ristrutturazione edilizia parziale, ogni altro caso diverso dai precedenti.

OSSERVAZIONE N°2

-nelle norme della Variante specifica 2013 al RUE adottata, Art. 5.2.3-Distanza dal confine di proprietà (Dc), punto 5. è scritto quanto segue:

5. Negli interventi di tipo Re, NC, RI, e AM, agli elementi aggettanti a sbalzo aperti quali:

a) pensiline di sporgenza superiore a m. 1,50, balconi, rampe e scale esclusivamente al servizio del 1° piano abitabile oltre il piano terra, si applicano le seguenti distanze:

- nel caso di formazione di nuovi elementi:

-Dc:= minimo m. 3,00

Si osserva che la riduzione della superficie degli alloggi a mq 60,00, (vedi relazione di variante al RUE , Delibera cdi C.C. n. 37 del 04/07/2013, a pag.93) dà la possibilità di aumentare le unità immobiliari nei fabbricati esistenti.

La norma è finalizzata giustamente al recupero di alloggi sul patrimonio edilizio esistente in quei fabbricati la cui consistenza complessiva è di 4 alloggi.

Generalmente gli alloggi dei fabbricati, hanno una superficie media complessiva compresa la scala interna , che va da 100 a 120 mq.

Affinché la norma possa essere applicabile completamente, al fine di realizzare una nuova unità immobiliare al piano primo, quest'ultima dovrà essere raggiunta mediante una nuova scala esterna. Diversamente, diventerebbe molto oneroso e difficoltoso in termini strutturali, realizzare una nuova scala interna.

Poiché la maggior parte dei fabbricati sono generalmente situati ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml 5.00,

PER QUANTO SOPRA OSSERVATO ED ESPOSTO CHIEDONO

Che le norme della Variante specifica 2013 al Rue da approvare, Art. 5.2.3-Distanza dal confine di proprietà (Dc), punto 5. , venga modificata nel seguente modo:

1) la distanza minima dai confini della scala per l' accesso all'appartamento posto al Piano Primo, compreso il pianerottolo di arrivo, sia posizionato minimo a ml 1.50 dai confini di proprietà, come da codice civile, realizzata secondo le modalità tecnico-costruttive previste dalle normative sismica;

2) tale distanza per le scale esterne, per raggiungere il primo piano, possa essere estesa a tutti i fabbricati esistenti.

OSSERVAZIONE N°3

nelle norme della Variante specifica 2013 al RUE adottata, Art. 5.1.2 – Coperture -al punto 1 è scritto quanto segue:

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere forma semplice. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

Inoltre

all'Art. 4.1.4-Specifiche disposizioni morfologiche, al punto8. È scritto quanto segue:

8. Nuove costruzioni e ricostruzioni

Le coperture devono essere a due o quattro falde inclinate congiungentesi in colmo, con tutti gli aggetti inclinati verso l'esterno dell'edificio e con manto di copertura in cotto;(...)

Si osserva che non essendo inclusa la tipologia del tetto a crociera nelle tipologie proposte e che comunque sul tessuto urbano vi è già la presenza di fabbricati con coperture a crociera,

PER QUANTO SOPRA OSSERVATO ED ESPOSTO CHIEDONO

Che le norme della Variante specifica 2013 al Rue da approvare, all'articolo 5.1.2- Coperture – introducano tra le tipologie del tetto per i fabbricati residenziali anche , quelle del tetto a crociera.

OSSERVAZIONE N°4

nelle norme della Variante specifica 2013 al RUE adottata, Art. 1.6.1 - al punto 4. Lettera a) **Funzione residenziale - a1. Residenza**, è scritto quanto segue:

-Sue media pari o maggiore a mq 65,00, calcolata esclusivamente sul totale della Sue riferita agli alloggi oggetto di intervento edilizio, nel caso di interventi edilizi di tipo RRC ed RE (...), che prevedano modifiche del numero delle unità immobiliari residenziali comprese in unità edilizie esistenti alla data del 20/02/2008 e comunque solo in quelle unità edilizie nelle quali anche a seguito dei predetti interventi il numero delle unità immobiliari residenziali (alloggi) non superi complessivamente le 4 unità;

-Sue media pari o maggiore a mq 70.00 calcolata esclusivamente sul totale della Sue riferita agli alloggi oggetto di intervento edilizio, nel caso di interventi edilizi diversi da quelli del precedente alinea, con esclusione(...) esistenti ;

Si osserva che il contesto urbano esistente ha necessità di un ulteriore abbassamento della media di Sue pari o maggiore a mq 50, proprio perché già come emerso nella relazione di variante al Rue , (...) *il numero medio dei componenti una famiglia, nel tempo, si riduce sempre più e di conseguenza aumenta la necessità di alloggi di piccola dimensione (vedi anche le necessità di anziani, giovani e singoli)*, oltre a una grande crisi economica e sociale che si ripercuote nelle fasce più deboli della popolazione.

Altro punto da sottolineare è il limite massimo imposto degli alloggi pari a 4; tale limite non consente a tutti di poter sfruttare le potenzialità di questa norma poiché, se si ha un fabbricato a due piani, ognuno dotato delle caratteristiche per lo sdoppiamento e un sottotetto che ha la caratteristica di rientrare nel recupero ai fini abitativi del sottotetto, quest'ultimo intervento creerebbe il quinto alloggio.

PER QUANTO SOPRA OSSERVATO ED ESPOSTO CHIEDONO

Che le **norme della Variante specifica 2013** al Rue da approvare, inseriscano all' Art. 1.6.1 - al punto 4. Lettera a) **Funzione residenziale - a1. Residenza**,

- 1) Che non vi siano limiti di tipologie di intervento edilizio per applicare gli interventi a seconda che siano 65.00mq o 70.00mq, ovvero che siano indifferenti le tipologie di intervento se si rientra nella casistica dei 65.00mq o 70.00mq ;
- 2) Che non vi sia limite temporale, ovvero che siano inclusi quei fabbricati esistenti anche successivamente alla data del 20/02/2008;
- 3) Che la norma su citata sia applicabile per quei fabbricati con unità immobiliari superiori a n° 4.
- 4) La media della Sue sia portata da mq 65.00 a 50mq.

Distinti Saluti
Riccione, li 26.09.2013

I Sottoscritti

