



Pratica n. **875/2017**

**Settore 11 - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente**  
**Servizio Edilizia Privata - Ambiente**

Dirigente: Vittorio Foschi  
Resp. del Procedimento Vittorio Foschi

**DETERMINAZIONE N. 775 DEL 19/07/2017**

OGGETTO	<b>INTERPRETAZIONE APPLICATIVA DELL'ART. 4.2.3, COMMA 8, DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) DEL COMUNE DI RICCIONE.</b>
---------	--

Modalità seguita per l'individuazione del beneficiario:  
NORMA

**IL DIRIGENTE**

**Premesso** che il Comune di Riccione è dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 11/08/2008, e che lo stesso è stato da ultimo modificato con la Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 7 novembre 2016, da cui deriva il testo Coordinato vigente;

**Visto** che nelle Norme tecniche di Attuazione del vigente RUE, all'art. 5.4.2 comma 1bis si stabilisce che " *In attuazione delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici*" e di cui ai commi 1 e 2, lettera b) dell'art. 7ter, della L. R. n. 20/2000 e s. m. e i., al fine di favorire la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i progetti di edifici di nuova costruzione, di demolizione totale e ricostruzione e di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti riguardanti anche gli edifici tutelati classificati esclusivamente con le sottocategorie 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.3 dell'art. 2.17, nel rispetto dei limiti e degli interventi ammessi relativi ai medesimi edifici (complessivamente attiene gli interventi di tipo NC, RI, RE comprensiva dell'intervento di AM necessario per realizzare l'eventuale aumento di volume derivante dall'incremento di Sul previsto dal presente comma), che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, secondo i casi precisati nelle norme di Zona del presente RUE, in misura superiore di almeno il 30% o il 40% o il 50%, rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle richiamate vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di "requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici", è riconosciuto un incremento di Superficie utile lorda (Sul). Tale incremento di Sul preesistente, per i suddetti interventi sugli edifici ricadenti in ambiti e zone disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 4.2.3, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.11 – Scheda 4 – (Hotel Savioli), 4.4.1, 4.4.5, 4.6.6, 4.6.7, 4.6.10 e 5.5.13, del presente RUE, è riconosciuto, nel caso del valore del 30%, in generale per tutte le funzioni, pari al 5% ed in particolare per quelle inerenti, funzioni prevalentemente residenziali a1, ricadenti in zone di cui all'art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b), c) d) e) e unità edilizie a prevalente destinazione residenziale (A) nel caso delle



funzioni a1, di cui all'art. 4.3.1, comma 1, lettere a), b), c) d) e), pari al 10%, con un minimo sempre ammesso corrispondente a mq. 9,00 di Sul e pari al 20% mediante gli interventi di RE di demolizione totale e successiva ricostruzione ed RI, della Sul preesistente o di quella massima ammessa dalle norme di zona di cui ai su elencati articoli, applicato nelle forme e con le modalità e disposizioni indicate nei medesimi articoli. Il medesimo incremento di Sul pari al 20%, è riconosciuto anche per la funzione e2 pubblici esercizi, esclusivamente per l'intervento di installazione di chiusure verticali mobili quando le stesse determinano volumetria chiusa di cui all'art. 5.5.13; in questo caso gli interventi dovranno assicurare, per la struttura oggetto d'intervento e per la porzione di edificio di cui la struttura stessa è a servizio, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori stabiliti dalle vigenti disposizioni sopra richiamate."

**Richiamato** l'articolo 7ter della L.R. 20/2000, il quale, in merito alle misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, al punto 2 definisce le modalità di intervento, e al comma b) del medesimo si pone l'obiettivo di "realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici";

**Visto** l'art. 4.2.3 comma 1 quinto alinea del vigente RUE, laddove si prevede che:

"Nelle medesime zone di cui all'art. 4.2.1 comma 1 lettere a), b), c), d) ed e), oltre all'applicazione delle precedenti disposizioni del presente comma e di quelle di cui ai successivi commi del presente articolo:

- anche in deroga alle norme su richiamate, relative alle medesime zone (Acr1, Acr2, Acr3, Acr4 ed Acr5), ai sensi dell'art. 5.4.2, comma 1bis, è ammesso il previsto incremento di Superficie utile lorda (Sul). Ai soli fini della realizzazione del presente incremento di Superficie utile lorda (Sul), sulle Unità edilizie ricadenti nelle zone di cui sopra, con l'intervento di tipo RE, è sempre consentito anche l'intervento di AM per realizzare l'eventuale aumento di volume derivante dal suddetto incremento di Sul; tale disposizione, in deroga a quella di cui al successivo comma 13, si applica

anche alle Unità edilizie classificate esclusivamente con le sottocategorie 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.3 del precedente art. 2.17;"

nonché il comma 8 del medesimo articolo che recita:

" Nelle zone di cui all'art. 4.2.1, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e), sulle esistenti unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera, anche se non espressamente individuate ai sensi del medesimo art.4.2.1, comma 3, lettera b2), non si applica quanto previsto nei precedenti commi, ma quanto di seguito disposto:

a) nel caso di mantenimento della destinazione alberghiera (usi b1.a e b1.b):

a1) sono ammessi i seguenti ordinari interventi edilizi di tipo:

**MO, MS, RE** esteso anche alla demolizione e successiva ricostruzione, **D, CD** dall'uso b1.a a b1.b e viceversa, ed ancora da altri usi esistenti verso gli stessi usi b1.a e b1.b;



**AM**, esclusivamente per l'adeguamento dei servizi igienici, fino al raggiungimento della dotazione di un bagno, di misura non superiore ai 5,00 mq. di Sul per ogni camera priva di bagno o comunque con bagno preesistente di Sul inferiore a detta superficie; qualora, in adempimento di leggi o normative prescrittive sulla sicurezza, venga necessariamente a determinarsi una riduzione, sia della Superficie ricettiva (Su.R), sia della Superficie di soggiorno (Su.So) esistenti, è ammesso, con gli interventi di tipo RE, ed ancora AM da attuarsi comunque congiuntamente ad altro idoneo intervento, esclusivamente in occasione del medesimo suddetto adempimento, l'introduzione di una Sul aggiuntiva corrispondente a quella della (Su.R) e/o (Su.So) venuta meno, nel rispetto dei parametri fissati dalle norme

del presente RUE per lo stesso l'intervento;

**RI**, qualora l'UF esistente dell'unità edilizia risulti compreso tra l'UF previsto per la rispettiva zona Acr e 1,5 mq./mq., nel rispetto dei seguenti limiti:

- mantenimento dell'UF esistente e comunque fino a 1,5 mq./mq.;
- applicazione di tutti gli altri parametri e condizioni sia della rispettiva zona Acr, sia del presente articolo;

**RI**, comprendente anche l'intervento di tipo AM, qualora l'UF esistente dell'unità edilizia risulti inferiore all'UF previsto per la rispettiva zona Acr, nel rispetto dei seguenti limiti:

- raggiungimento dell'UF previsto per la rispettiva zona Acr;
- applicazione di tutti gli altri parametri e condizioni sia della rispettiva zona Acr, sia del presente articolo;

(...)

b) nel caso di modifica della destinazione alberghiera delle unità edilizie considerate "di carattere marginale", con cambio d'uso degli usi.b1.a e b1.b negli usi indicati come "previsti" al comma 1 dell'art. 4.2.2, su tali unità sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

**RE**, associato a **CD**, con esclusione sia dell'aumento di **Sul** che della demolizione e successiva ricostruzione, qualora per motivate esigenze dettate dalla presenza all'interno dell'unità edilizia di altre unità immobiliari con altri usi e di diversa proprietà, esistenti alla data di adozione del presente RUE o nel caso in cui l'unità edilizia ricada all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti di cui all'art. 3.4.1; gli interventi di cui sopra sono ammessi altresì sulle unità edilizie preesistenti che a seguito della loro attuazione non determinano più di 6 unità immobiliari complessive (escluse quelle riferibili ad autorimesse di tipo P3);

**RE**, esclusivamente mediante demolizione integrale e successiva ricostruzione, associato a **CD**, con **Sul** preesistente ridotta del 10% per le strutture con meno di 20 alloggi (ovvero camere, il cui numero è determinato con le modalità stabilite nel "Regolamento per la verifica della capacità ricettiva e .....", approvato con la delibera di C.C. n. 41/2005) e classificazione alberghiera a 1 stella, dalla data del 16/09/1996 in poi;

**RI**, contestualmente a **CD** nel rispetto dei seguenti limiti:



- **UF** consentito:

a) corrispondente a quello previsto per le rispettive zone Acr di appartenenza, nel caso che l'UF preesistente sull'unità edilizia risulti maggiore di quello previsto, il quale, secondo i casi, è pari ai valori massimi di mq./mq. 0,7 (da utilizzare anche per la zona Acr1), 0,6 e 0,3;

b) corrispondente all'UF preesistente sull'unità edilizia, nel caso che lo stesso risulti inferiore a quello previsto nella zona Acr di appartenenza, il quale, secondo i casi, è pari ai valori massimi di mq./mq. 0,7 (da utilizzare anche per la zona Acr1), 0,6 e 0,3; (dal calcolo della Sul, da utilizzare nel rapporto per definire l'UF preesistente, debbono essere escluse le eventuali quote di Sul conseguite attraverso gli interventi sia di cui alla precedente lettera a) relativa al caso di mantenimento della destinazione alberghiera, sia contenuti nelle pari norme del PRG/V previgente, in quest'ultimo caso si fa riferimento alle quote di Superficie utile edificabile – Sue - di cui all'art. 1.3.23);

- Applicazione di tutti gli altri parametri e condizioni sia della rispettiva zona Acr, sia del presente articolo.”

**Visto** l'articolo 1.1.11 del vigente RUE (Modalità attuative e applicative e disposizioni tecnico-organizzative) del RUE vigente, che ai commi 1, 2 e 3 dispone che:

*“Nell’ambito della competenza tecnico-gestionale di cui all’art. 107 del D.Lgs.267/2000 e s.m.i. ed in ossequio ai principi di imparzialità, parità di trattamento e buon andamento della pubblica amministrazione, il Dirigente competente alla gestione degli strumenti urbanistici può adottare atti a contenuto generale con finalità meramente interpretative ed applicative degli strumenti urbanistici stessi.*

*Detti atti, oltre alle forme di pubblicizzazione previste dalla legge, sono comunicati alla commissione consiliare competente e pubblicati sul sito internet del Comune, al fine di assicurare la più ampia conoscenza.*

*Qualora emergano fattispecie non disciplinate dalla presente normativa anche su proposta del Dirigente competente alla gestione degli strumenti urbanistici, gli organi comunali competenti adottano gli atti all'uopo necessari.”;*

**Considerato** opportuno, ai fini della corretta applicazione della norma di RUE vigente, chiarire quanto disposto dalle norme sopra richiamate, adottando adeguata interpretazione applicativa di quanto disposto all'art.4.2.3 comma 8 nel senso che alle unità edilizie alberghiere considerate di carattere marginale, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, al fine di favorire la qualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, si applica quanto previsto all'art. 5.4.2 comma 1bis e collegati, in materia di premialità in forma di incrementi di Superficie Utile Lorda (Sul), nelle misure previste dalla medesima norma, con riferimento alla Superficie Utile Lorda determinata dalle specifiche norme;



**Considerato** che dal presente atto non deriva alcun onere a carico del bilancio comunale;

**Visto** l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e successive modificazioni;

**Richiamato** l'art. 80 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

**Visto** l'art. 36 del vigente Statuto Comunale;

**Verificate**, ai fini dell'espressione del Parere di Regolarità Tecnica, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni, dandone qui formalizzazione con la sottoscrizione del presente atto;

## DETERMINA

- 1) di dare interpretazione applicativa di quanto disposto dal vigente RUE all'art.4.2.3 comma 8, nel senso che alle unità edilizie alberghiere considerate di carattere marginale, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, al fine di favorire la qualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, si applica quanto previsto all'art. 5.4.2 comma 1bis e collegati, in materia di premialità in forma di incrementi di Superficie Utile Lorda (Sul), nelle misure previste dalla medesima norma, con riferimento alla Superficie Utile Lorda determinata dalle specifiche norme;
- 1) di adottare la presente interpretazione applicativa, in virtù e in attuazione delle facoltà tecniche e gestionali riconosciute al Dirigente dall'articolo 1.1.11 del vigente RUE;
- 2) di stabilire che alla presente determinazione sia data adeguata pubblicità mediante pubblicazione su portale web istituzionale dell'Ente;
- 3) di dare atto che la presente determinazione è immediatamente esecutiva;
- 4) di dare atto che il presente atto non comporta alcun onere a carico del bilancio comunale;
- 5) di precisare che il responsabile del procedimento è il sottoscritto Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia privata-Ambiente, architetto Vittorio Foschi;
- 6) di trasmettere copia del presente atto agli Ordini Professionali con preghiera di diffusione;
- 7) di trasmettere copia del presente atto a tutti i Dirigenti dell'Ente.



Si trasmette copia del presente provvedimento, per quanto di rispettiva competenza, ai Dirigenti / Responsabili dei seguenti Settori e/o Servizi:

Settore 11 - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente

Il Dirigente  
FOSCHI VITTORIO