



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO - L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29

DECISIONI SUI PARERI DI ENTI E SULLE OSSERVAZIONI DI PRIVATI - OSSERVAZIONE D'UFFICIO

(art. 33 c.1 L.R. 24/03/2000 n. 20 e ss.mm.ii.)

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DI EMENDAMENTO APPROVATO
DAL C.C. CON DELIBERA N. 85 DEL 19.12.2016**

APRILE 2016



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)

VARIANTE 2015

DECISIONI SUI PARERI DI ENTI E SULLE OSSERVAZIONI DI PRIVATI - OSSERVAZIONE D'UFFICIO

(art. 33 c.1 L.R. 24/03/2000 n. 20 e ss.mm.ii.)

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DI EMENDAMENTO APPROVATO
DAL C.C. CON DELIBERA N. 85 DEL 19.12.2016**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 70 del 11/12/2015	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. ... del
--	--

Il Sindaco Piero CECCHINI	L'Assessore all'Urbanistica Giovanna UBALDUCCI	Il Segretario Mara MINARDI
-------------------------------------	--	--------------------------------------

OIKOS Ricerche srl: Progettista responsabile: Roberto FARINA Gruppo di lavoro: Alessandra CARINI, Antonio CONTICELLO, Francesco MANUNZA	Comune di Cattolica: Gilberto FACONDINI (dirigente Urbanistica) Luca GAMUCCI (Ufficio Pianificazione Urbanistica)
--	--

APRILE 2016

PARERI, OSSERVAZIONI E PRESCRIZIONI RELATIVI ALLA VARIANTE 2015 RUE DI CATTOLICA PRESENTATI DA ENTI PUBBLICI

**1 SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA –
Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna**

045952 02.03.2016

PARERE FAVOREVOLE, con le seguenti OSSERVAZIONI:

Art. 77 – Elettrodotti e relative fasce di rispetto

I limiti indicati per le fasce di rispetto sono più restrittivi rispetto a quelli previsti dalla vigente regolamentazione

In accoglimento dell'osservazione, si modifica il testo dell'art. 77 aggiornandolo alle disposizioni vigenti in materia di inquinamento elettromagnetico.

Art. 86 - Distanze

Le deroghe previste negli articoli dovranno comunque consentire nei locali interessati il soddisfacimento del requisito di illuminamento naturale (soddisfacimento valore minimo del fattore di luce naturale medio diurna).

In accoglimento dell'osservazione, si inserisce all'art. 86.f il comma 3 con la frase in oggetto.

Art. 28 punto 2.1 e scheda relativa alla richiesta 5

Dovranno essere valutate le eventuali criticità ambientali derivanti dalle nuove opere del sub-ambito (realizzazione di un'autorimessa su due livelli a servizio del limitrofo esercizio alberghiero).

In accoglimento dell'osservazione, si inserisce all'art. 28 comma 2.1 la prescrizione in oggetto.

**2 ARPAE – Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna
4486/16**

PARERE FAVOREVOLE, con le seguenti PRESCRIZIONI:

- Nelle parti di testo ove riportata, la sigla ARPA è da sostituirsi con ARPAE

In adeguamento alla prescrizione si sostituisce nel testo la sigla ARPA con ARPAE.

- Art. 49 – interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali: nel merito delle distanze (punto 5) non è previsto parere di competenza dell'ARPAE. Si evidenzia che, in caso di criticità ambientali, legate alle immissioni in atmosfera, l'ARPAE interviene su segnalazione di inconveniente ambientale

In adeguamento alla prescrizione si modifica il comma 5 dell'art. 49

- In fase di progettazione attuativa degli insediamenti/opere regolamentati dal RUE, dovranno essere valutate le eventuali ricadute ambientali, al fine di verificare la compatibilità dei vari usi ammessi nelle aree oggetto di intervento e con i ricettori limitrofi, nonché la coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale

Gli obblighi citati nella prescrizione sono parte integrante del procedimento di approvazione degli strumenti attuativi e di rilascio dei titoli abilitativi, ai sensi della legislazione nazionale e regionale.

La compatibilità degli usi ammessi urbanisticamente (anche riguardo ai ricettori limitrofi) è da verificare in sede di titolo abilitativo ai sensi delle norme vigenti relative alla Classificazione acustica del territorio e alle altre disposizioni vigenti in materia ambientale

La coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale vigenti è condizione indispensabile per il rilascio/ritiro dei titoli abilitativi (cfr. artt. 5 – 8 del RUE)

- Ai fini della tutela dall'inquinamento luminoso, le disposizioni del RUE dovranno essere conformi alla normativa vigente (L.R. 19/2003 e D.G.R., n.1688 del 18/11/2013)

Si aggiorna l'art.82 del RUE vigente con il riferimento alla DGR n.1688 del 18/11/2013, la cui applicazione che deve essere verificata negli specifici interventi pubblici e privati soggetti a tali disposizioni.

- Tra i documenti essenziali da presentare in allegato ai progetti di PUA e altri (art. 94 e segg.) rientrano la Valutazione previsionale del clima acustico e/o Documentazione di impatto acustico.

In adeguamento alla prescrizione si modifica l'art. 94 inserendo una nuova lett. e) riferita agli elaborati in oggetto

In riferimento alle modifiche cartografiche:

- Scheda relativa alla richiesta 1.a: prestare particolare attenzione alla vicinanza tra usi diversi, a fine di verificare eventuali ricadute sotto il profilo acustico

Si inserisce la prescrizione all'art. 19 c.17

- Scheda relativa alla richiesta 5: dovranno essere valutate le eventuali criticità derivanti dalle nuove opere nel sub-ambito dell'AR.11

Si inserisce la prescrizione all'art. 38 c.2.1

- Scheda relativa alla richiesta 5: sub-ambito lett. f, dovrà essere verificata la coerenza con il piano di classificazione vigente

Si inserisce la prescrizione all'art. 28 c. 2.3

- Scheda relativa alla richiesta 45: dovranno essere valutate le eventuali criticità derivanti dalle opere di ampliamento nel sub-ambito identificato con ES, in relazione al contesto più ampio (riq) e limitrofo, al fine di verificare eventuali ricadute sotto il profilo acustico

Si inserisce la prescrizione all'art. 17 c. 3.1

- Scheda relativa alla richiesta 57: dovranno essere valutate le eventuali criticità derivanti dalle opere di sistemazione dell'area e viabilità nel sub-ambito identificato con lett. (e) in relazione al contesto più ampio, al fine di verificare eventuali ricadute sotto il profilo acustico

Si inserisce la prescrizione all'art. 31 c.5

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE 2015 RUE DI CATTOLICA PRESENTATE DA PRIVATI

1	LUCIA VICO	02668	22.01.2016
2	ANDREA DEL PRETE	04528	04.02.2016
3	WALTER MONTAGNA	05021	09.02.2016
4	SILVIA VICO	05233	10.02.2016
5	ALDO CAMPORESI (EDILSANGIOVANNI srl, proprietà) DAVIDE NEGRINI (EXTRA OMNES srl, utilizzatore)	05411	11.02.2016
6	DIANA CRIVELLENTI	05851	16.02.2016
7	STEFANO DI NAPOLI (LEGNIMPORT srl)	06244	18.02.2016
8	MARIANO SIMONCELLI	06844	23.02.2016
9	PIERANGELO DEL CORSO	06853	23.02.2016
10	MARIO VERNI	07173	25.02.2016
11	DANIELE DELBALDO	07086	25.02.2016
12	MICHELE CLEMENTONI	07159	25.02.2016
13	CARLA RICCI, ANTONIO MORRITTI	07166	25.02.2016
14	LORENZO MELANGOLA	07222	25.02.2106
15	GILBERTO FACONDINI (COMUNE DI CATTOLICA – Osservazione d’ufficio)	07267	25.02.2016
16	ANNA LA GUARDIA	07290	25.02.2016
17	MARIA MANONI, GUIDO FABBRUCCI (albergo TORRETTA)	07319	26.02.2016
18	GINO DONATI (GI.DI. srl)	07353	26.02.2016
19	GINO DONATI	07354	26.02.2016
20	LUCIANO MARCHINI	07355	26.02.2016
21	ANITA NICOLINI	07357	26.02.2016
22	ANITA NICOLINI	07358	26.02.2016
23	GIUSEPPE BARBIERI	07386	26.02.2016
24	CARMELA PANZICA	07387	26.02.2016
25	LAURA BADIOLI	07400	26.02.2016
26	VALTER GALEAZZI	07401	26.02.2016
27	GIUSEPPINO ROSSI	07402	26.02.2016
28	FRANCESCO DAMIANI	07433	26.02.2016
29	DANIELE MORETTI	07539	29.02.2016
30	ACHILLE GALARI	07592	29.02.2016
31	ACHILLE GALARI	07593	29.02.2016
32	ACHILLE GALARI	07594	29.02.2016
33	ACHILLE GALARI	07595	29.02.2016
34	ACHILLE GALARI	07596	29.02.2016
35	ACHILLE GALARI	07597	29.02.2016
36	ACHILLE GALARI	07599	29.02.2016
37	TERESA CERRI	07600	29.02.2016
38	VARI TECNICI (T.BERNARDI, C.MASINI e altri)	07616	29.02.2016
39	ROBERTO BORGHINI	07677	29.02.2016
40	FILIPPO TURRINI	07694	29.02.2016
1 ft	DANIELA MIZEVA, ENRICO TOVAGLIERI	07813	01.03.2016
2 ft	PIERINO LUCARELLI	08053	02.03.2016
3 ft	CLAUDIA GIUNTA, ELISABETTA GIUNTA, M.GIOVANNINI	10203	16.03.2016

OSSERVAZIONE		RUE 1
Prot.		02668 del 22.01.2016
SIG		Arch. Lucia VICO (progettista)
LUOGO	Via Nazario Sauro	
CLASSIFICAZIONE RUE	AUC "S" – Fg. 4 mapp. 738, 758	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Il dimensionamento delle aree e delle opere da realizzare e successivamente cedere (50 mq. di ufficio + 200 mq. di area scoperta) risulta incongruo in considerazione di contributi economici insostenibili; tali operazioni avrebbero infatti un'incidenza pari a circa 200.000 €; risulta chiara la "pesantezza" di tale previsione e come ciò possa influire sulle volontà delle proprietà di procedere con l'intervento.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La norma può essere modificata inserendo le espressioni "di circa 50 mq. di Sc" e "di circa 200 mq. di SF". Si precisa che la dimensione dell'area scoperta (con SF = 200 mq. l'area scoperta richiesta risulta di 150 mq.), comprensiva di posti auto pubblici, dovrà essere comunque tale da garantire un corretto utilizzo dello spazio pubblico, e potrà essere definita in modo preciso in sede di approvazione del progetto di Intervento Unitario Convenzionato.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 19 c.17	
NOTE	Allega planimetria con proposta progettuale per ufficio di 47 mq. e superficie scoperta di 120 mq.; la minor cessione è controbilanciata dal reperimento di 2 posti auto scoperti.	
RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 2
Prot.		04528 del 04.02.2016
SIG		ANDREA DEL PRETE
LUOGO	Via V. Del Prete n.16 – Fg. 1 mapp. 297	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC – TR - sub-ambito “riq”	
SINTESI DELLA RICHIESTA	L’inserimento della part. 297 in ambito “riq” è improprio e se ne richiede la classificazione in ambito AC, al fine di consentire l’intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>L’art. 23 del RUE esclude al comma 4.1 la possibilità di cambio d’uso nei sub-ambiti “riq” in assenza di POC:</p> <p><i>4.1 Ai sub-ambiti classificati “riq” è assegnata una capacità edificatoria-base corrispondente a quella esistente all’atto dell’adozione del presente RUE, senza possibilità di cambio d’uso.</i></p> <p>A parziale accoglimento dell’osservazione si introduce all’art. 23 del RUE una parziale liberalizzazione degli usi nei sub-ambiti “riq”, ammettendo i cambi d’uso all’interno delle categorie funzionali definite dall’art.23-ter del DPR 380/2001, recepito dall’art. 28 c.3, 4 della L.R. 15/2013.</p> <p>Si chiarisce inoltre che la D/R è ammessa dal RUE nei sub-ambiti “riq”</p>	
RIFERIMENTI NORMATIVI	RUE art. 23 c.4.1 – PSC art. 49 c.11	
NOTE	<p>Il divieto di CD nei sub-ambiti “riq” è espressamente previsto anche dall’art. 49 del PSC, ma può essere considerato rispettato alla luce del nuovo quadro normativo.</p> <p>In alternativa, per il caso specifico si può decidere la nuova classificazione come ambito AC</p>	
RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 3
Prot.		05021 del 09.02.2016
SIG		W.MONTAGNA – ERGON srl
LUOGO	Via Carducci 93 – Fg. 1 part. 201	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC – sub-ambito “r”	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede modifica classificazione da sub “r” a sub “h”, in quanto tutta la proprietà ricade nei sub “h” (supermercato e attività alberghiera). Si chiede la correzione dell’errore cartografico	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Si prende atto delle motivazioni e si corregge l’errore materiale nella cartografia di RUE.	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE		
RISULTATO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 4
Prot.		05233 del 10.02.2016
SIG		GIANCARLO LEONARDI – arch. SILVIA VICO
LUOGO	Via dei Tigli – fg. 6 partt. 1455 - 1456	
CLASSIFICAZIONE RUE	COLL-L.d	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Area vincolata da oltre 20 anni; si chiede la classificazione come area a verde di pertinenza privata.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Si riclassifica l'area in ECO-L	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE		
RISULTATO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 5
Prot.		05411 del 11.02.2016
SIG		ALDO CAMPORESI (EDILSANGIOVANNI srl, proprietà), DAVIDE NEGRINI (EXTRA OMNES srl, utilizzatore)
LUOGO	Via Gallinelli – Fg. 5 part. 2835	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC.M	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Estensione degli usi nelle zone AC.M ammettendo anche l'uso U19 Attività sanitarie e assistenziali (art. 19 Norme RUE), per avere almeno 300 mq. destinati a clinica.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'uso può essere ammesso per l'intero immobile, non solo per la parte in cui è già insediato; pertanto la richiesta è accoglibile.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 19 comma 1.4	
NOTE		
RISULTATO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 6
Prot.		05851 del 16.02.2016
SIG		DIANA CRIVELLENTI
LUOGO	Via G. Carducci	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC.M – sub-ambito “riq”	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Ristrutturazione sala giochi senza aumento di superficie coperta, con aumento del volume per tipologia copertura e cambio d’uso da U17 a U6	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>L’art. 23 del RUE esclude al comma 4.1 la possibilità di cambio d’uso nei sub-ambiti “riq” in assenza di POC:</p> <p><i>4.1 Ai sub-ambiti classificati “riq” è assegnata una capacità edificatoria-base corrispondente a quella esistente all’atto dell’adozione del presente RUE, senza possibilità di cambio d’uso.</i></p> <p>A parziale accoglimento dell’osservazione si introduce all’art. 23 del RUE una parziale liberalizzazione degli usi nei sub-ambiti “riq”, ammettendo i cambi d’uso all’interno delle categorie funzionali definite dall’art.23-ter del DPR 380/2001, recepito dall’art. 28 c.3, 4 della L.R. 15/2013.</p> <p>La Ristrutturazione edilizia è possibile a parità di volume complessivo, quindi non è esclusa la possibilità di modificare la tipologia della copertura, mantenendo nel complesso la stessa volumetria.</p>	
RIFERIMENTI NORMATIVI	RUE art. 23 c.4.1 – PSC art. 49 c.11	
NOTE	Il divieto di CD nei sub-ambiti “riq” è espressamente previsto anche dall’art. 49 del PSC, ma può essere considerato rispettato alla luce del nuovo quadro normativo.	
RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 7
Prot.		06244 del 18.02.2016
SIG		STEFANO DI NAPOLI (LEGNIMPORT srl)
LUOGO	Via Emilia Romagna 269 – Fg. 2 part. 407	
CLASSIFICAZIONE RUE	AR	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede che sia ammesso il cambio d'uso anche negli ambiti AR, e siano garantite tutte le possibilità, così come previsto per gli interventi di RE dalle normative nazionali	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>L'art. 27 del RUE esclude al comma 2 la possibilità di cambio d'uso in assenza di POC:</p> <p><i>2 Nelle aree di cui al comma 1, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi incrementi di SC a parità di volume e di superficie coperta.</i></p> <p>La RE a parità di volume è già ammessa dal RUE.</p> <p>A parziale accoglimento dell'osservazione si introduce all'art. 27 del RUE una parziale liberalizzazione degli usi in ambito AR, ammettendo i cambi d'uso all'interno delle categorie funzionali definite dall'art.23-ter del DPR 380/2001, recepito dall'art. 28 c.3, 4 della L.R. 15/2013.</p>	
RIFERIMENTI NORMATIVI	RUE art. 27 comma 2	
NOTE		
RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 8
Prot.		06844 del 23.02.2016
SIG		MARIANO SIMONCELLI
LUOGO	Via Genova 13 – Fg. 1 part. 1248 e 1547	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC – TR sub “riq”	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Hotel Due Mari – Si richiede capacità edificatoria nei due mappali limitrofi all'albergo, con ampliamenti superiori ai 200 mq. previsti dal RUE.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Le modalità di intervento negli ambiti “riq” sono definite dall'art. 49 del PSC. La richiesta comporta una modifica del PSC e pertanto è non pertinente.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 23	
NOTE		
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 9
Prot.		06853 del 23.02.2016
SIG		PIERANGELO DEL CORSO
LUOGO	Via Marconi – Park Hotel – Hotel Anita	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiarire che cosa si intende per “accorpamento” tra strutture alberghiere. Prevedere in questi casi altezze non superiori a quelle medie degli edifici circostanti.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>In accoglimento della richiesta si integra il comma 3 dell’art.23 del RUE per eliminare ogni possibile incertezza interpretativa sugli interventi di accorpamento di strutture esistenti. Si fa presente in ogni caso che la norma adottata prevede che una delle due strutture sia integralmente demolita, e che pertanto è da escludere il collegamento tra due strutture, anche in quanto il termine “accorpamento” significa unificazione in un unico corpo edilizio, con realizzazione di un’unica struttura.</p> <p>Per quanto riguarda l’altezza massima, l’art. 7-ter della L.R. 20/2000 ha introdotto al comma 3 bis, in attuazione dell’art. 2 bis del DPR 6.6.2001 n.380 (Testo Unico dell’Edilizia) che gli incentivi volumetrici riconosciuti per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente possano essere utilizzati attraverso interventi anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del DM n.1444 del 1968. Al comma 3 ter dello stesso art. 7-ter si precisa che tali disposizioni “prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull’altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale”.</p> <p>Non è pertanto possibile introdurre una norma in contrasto con tali disposizioni di legge.</p>	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 23 commi 3.1, 3.2, 3.4	
NOTE		
RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 10
Prot.		07173 del 25.02.2016
SIG		MARIO VERNI – ERMETE RE srl
LUOGO	Via Mazzini 40 – 44 - 48	
CLASSIFICAZIONE RUE		
SINTESI DELLA RICHIESTA	Uso U6.1a (Medio-piccola struttura alimentare) fino a 500 mq.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'area non ha le caratteristiche funzionali idonee, richieste dalla Del. C.R. n.1253/99	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE		
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 11
Prot.		07086 del 25.02.2016
SIG		Arch. DANIELE DELBALDO
LUOGO	Via Emilia-Romagna	
CLASSIFICAZIONE RUE	APC.i (e – p)	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Incremento della SC esistente, pari al 15 – 20% di usi commerciali rispetto al totale della SC e fino al 100% di usi direzionali.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La richiesta è parzialmente accoglibile unificando il limite del 70% per usi commerciali alimentari e non alimentari in MP strutture. Anche la quota di usi direzionali può essere incrementata come richiesto.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 36 c.3	
NOTE		
RISULTATO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 12
Prot.		07159 del 25.02.2016
SIG		MICHELE CLEMENTONI
LUOGO	Via W.A.Mozart	
CLASSIFICAZIONE RUE	APS.c	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Modifica norma: ammessi tutti gli usi degli ambiti APS.i (commi 1, 2, 3 anziché 1, 3)	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La richiesta è accoglibile	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 33 comma 5	
NOTE		
RISULTATO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 13
Prot.		07166 del 25.02.2016
SIG		CARLA RICCI (SKIPPER sas) ANTONIO MORRITTI (FRESCO snc)
LUOGO	Via S.Caboto 41, 41/a, 41/b, 41/c	
CLASSIFICAZIONE RUE	AP	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Modifica classificazione da ambito AP ad ambito APS.c oppure APS.i, al fine di estendere gli usi ammessi	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il PSC e il RUE recepiscono la disciplina del Piano Regolatore Portuale, elaborato ai sensi della legislazione vigente in materia. Non è pertanto possibile modificare in sede di variante al RUE tale disciplina.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 31 c.5	
NOTE		
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 14
Prot.		07222 del 25.02.2016
SIG		LORENZO MELANGOLA
LUOGO	Via dei Ciclamini 5 – Fg. 6 mapp. 114 – 115 – 2292 – 2622 - 2623	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC – Sub-ambito perimetrato, definito dal PRG previgente, di cui il RUE conferma le previsioni (cessione della parte dell’area classificata COLL-L.c)	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Monetizzazione dell’area di cessione COLL-L.c (circa 500 mq.)	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La monetizzazione non è possibile per un’area inserita in un comparto attuativo soggetto a convenzionamento; la modifica del RUE richiederebbe la pubblicazione, pertanto l’osservazione non è pertinente.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 19 c.15	
NOTE	Allega ricevuta di registrazione del protocollo relativa all’ istanza di variante al RUE presentata il 10.11.2014 (prot. 37147/2014) e copia della risposta inviata dal Comune in data 09.12.2014 (prot. 40604/2014)	
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 15
Prot.		07267 del 25.02.2016
SIG		GILBERTO FACONDINI (COMUNE DI CATTOLICA – Osservazione d’Ufficio)
LUOGO	--	
CLASSIFICAZIONE RUE	Vari articoli delle Norme	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Modifiche finalizzate alla correzione di errori materiali e al perfezionamento degli elaborati della Variante adottata (vedi documento allegato)	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Le proposte sono integralmente accoglibili in quanto costituiscono un contributo all’eliminazione di errori e alla soluzione di problemi applicativi riscontrati. (vedi documento allegato)	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE		
RISULTATO	ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 16
Prot.		07290 del 25.02.2016
SIG		ANNA LA GUARDIA
LUOGO	Via Torconca 58 – Fg. 2 part. 89	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC – ES classificato 3.3 Art. 19 comma 9.1	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede che la SC corrispondente alla riduzione prevista dalla scheda normati va del POC per l’intervento relativo all’hotel Villa Ombrosa possa essere trasferita nell’area in oggetto, in analogia a quanto previsto dal RUE all’art.19 c.9.1, in cui si prevede che negli ambiti AC possano essere trasferiti i diritti edificatori assegnati dal POC.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La norma del RUE estende le possibilità di trasferimento di diritti edificatori agli ambiti AC, ma non in modo generico, bensì finalizzato a rendere possibili operazioni specifiche, in cui i diritti siano assegnati dal POC in aree che non li possono ospitare (ad es. aree da acquisire come dotazioni pubbliche). Nel caso in oggetto la condizione che il POC definisce per il cambio d’uso da alberghiero a residenziale è la riduzione del volume e della Sc esistenti, al fine di ridurre il carico urbanistico; non è prevista quindi il trasferimento dei diritti edificatori. L’osservazione è non pertinente in quanto la richiesta comporta una modifica della normativa del POC adottato.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	RUE art. 19 comma 9.1 – POC 2015 art. 10	

NOTE	<i>RUE, art. 19 c 9.1 “La localizzazione dei diritti edificatori assegnati dal POC con obbligo di trasferimento rispetto alla proprietà a cui sono destinati può essere definita dal POC in sede di approvazione, oppure può essere stabilita in termini subordinati ad un futuro trasferimento, che deve avvenire attraverso richiesta di permesso di costruire convenzionato entro i 5 anni di vigenza del POC e comunque prima della stipula delle convenzioni relative ai trasferimenti già indicati nelle schede normative”.</i>
RISULTATO	NON PERTINENTE

OSSERVAZIONE		RUE 17
Prot.		07319 del 26.02.2016
SIG		MARIA MANONI, GUIDO FABBRUCCI (albergo TORRETTA)
LUOGO	Via G.Marconi – Park Hotel, Hotel Anita, Albergo Torretta	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC – M – sub h	
SINTESI DELLA RICHIESTA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Esplicitare in modo chiaro che cosa si intenda per accorpamento tra due o più strutture turistico-ricettive, in particolare tra i due hotel Anita e park Hotel ▪ Si propone che l'accorpamento non preveda altezze superiori alla media degli edifici esistenti, in quanto: <ul style="list-style-type: none"> - il terreno di via Marconi è ricco di acqua sotterranea, al di sotto del livello del mare - edifici alti metterebbero in ombra i solarium e le piscine esistenti delle strutture circosvicine 	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In accoglimento della richiesta si integra il comma 3 dell'art.23 del RUE per eliminare ogni possibile incertezza interpretativa sugli interventi di accorpamento di strutture esistenti. <p>Per quanto riguarda l'altezza massima, l'art. 7-ter della L.R. 20/2000 ha introdotto al comma 3 bis, in attuazione dell'art. 2 bis del DPR 6.6.2001 n.380 (Testo Unico dell'Edilizia) che gli incentivi volumetrici riconosciuti per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente possano essere utilizzati attraverso interventi anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del DM n.1444 del 1968. Al comma 3 ter dello stesso art. 7-ter si precisa che tali disposizioni “prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale”.</p> <p>Non è pertanto possibile introdurre una norma in contrasto con tali disposizioni di legge.</p>	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 23 comma 3	
NOTE		
RISULTATO	PARZILAMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 18
Prot.		07353 del 26.02.2016
SIG		GINO DONATI - GI.DI. SRL
LUOGO	Via Luciona – Fg. 6 mapp. 2469 - 2687	
CLASSIFICAZIONE RUE	APS.i (e) – ECO-L	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede di poter realizzare, previa sdemanializzazione di due bracci stradali a fondo cieco esistenti nei territori di Cattolica e di San Giovanni in Marignano, un tratto viario ad uso privato, al di sotto della rampa stradale del viadotto di via Luciona, per collegare due aree che potrebbero essere utilizzate dalla ditta Universal Pack affittuaria di aree e fabbricati in comune di San Giovanni in Marignano	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La richiesta non è pertinente in quanto la modifica comporta una variante al POC, da coordinare anche con il Comune di San Giovanni in Marignano	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE		
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 19
Prot.		07354 del 26.02.2016
SIG		GINO DONATI
LUOGO	Via Luciona	
CLASSIFICAZIONE RUE	APS.i (e)	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede di poter realizzare un fabbricato industriale ad una distanza di 30 m. dal confine autostradale anziché 65 m. come indicato da PSC e RUE	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La richiesta non è pertinente in quanto la fascia di rispetto stradale è definita dal PSC, che recepisce in materia la normativa del Codice della Strada. Inoltre l'area è disciplinata da un Piano particolareggiato, che definisce tra l'altro gli allineamenti e i limiti dell'edificazione ammessa.	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE	VEDI 4 POC	
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 20
Prot.		07355 del 26.02.2016
SIG		LUCIANO MARCHINI
LUOGO	Via Don Minzoni 75	
CLASSIFICAZIONE RUE	COLL-U.c (sp)	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Riclassificazione di area e fabbricato erroneamente inseriti come area e fabbricato ad uso pubblico	
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'osservazione non è pertinente in quanto riguarda il PSC (il RUE recepisce l'indicazione del PSC trattandosi di un'area per dotazioni di rilievo comunale). Tuttavia si riconosce l'errore di perimetrazione e si provvederà con idoneo atto di Variante al PSC e al RUE alla correzione e alla nuova classificazione dell'area.	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE	VEDI 5 POC	
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 21
Prot.		07357 del 26.02.2016
SIG		ANITA NICOLINI
LUOGO	Via Luciona – Fg. 7 mapp. 295	
CLASSIFICAZIONE RUE	APC.i(*)	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede di poter realizzare un fabbricato per attività artigianale con gli indici e le destinazioni della zona APC.i	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La richiesta non è pertinente in quanto costituisce una proposta di modifica cartografica e normativa del PSC.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	PSC – art. 65 comma 6	
NOTE	VEDI 6 POC	
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 22
Prot.		07358 del 26.02.2016
SIG		ANITA NICOLINI
LUOGO	Via Volturmo – Fg. 4 part. 1705	
CLASSIFICAZIONE RUE	PSC – AMBITO “T” DEL PROGETTO TAVOLLO COLL-U.c (par), COLL.d	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede di poter ristrutturare due edifici esistenti, legittimati con concessione edilizia in sanatoria, a parità di dimensioni e di destinazioni, a servizio dell’impresa	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La richiesta è non pertinente in quanto gli interventi nell’ambito sono soggetti a POC. Vedi osservazione presentata al POC 2015 adottato	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE	VEDI 2 POC	
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 23
Prot.		07386 del 26.02.2016
SIG		GIUSEPPE BARBIERI
LUOGO	Via Dante 144 (angolo via Mantova)	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC – TR	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede modifica normativa per consentire deroga alla minima larghezza del passaggio pubblico di 1,50 m., da garantire con atto sottoscritto o servitù di passaggio	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Gli ampliamenti consentiti dall’art. 21 c.8 del RUE non possono essere realizzati a scapito della possibilità di realizzare percorsi pedonali di collegamento tra strutture alberghiere e servizi nella città turistica	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 21 comma 8 alinea 1	
NOTE		
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 24
Prot.		07387 del 26.02.2016
SIG		CARMELA PANZICA
LUOGO	Via Ferrara 52	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC – TR	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede incremento della premialità per interventi di riqualificazione dal 10% (elevabile fino al 15%), al 20% della SC, elevabile fino al 25% in caso di demolizione e ricostruzione	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La quantificazione degli incentivi urbanistici e delle premialità è ritenuta congrua, in quanto efficace per le finalità richieste dall'applicazione della legge, e al contempo connotata dall'esigenza di tutelare l'assetto complessivo dei tessuti urbani oggetto di interventi di trasformazione.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 20 comma 3.2	
NOTE		
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 25
Prot.		07400 del 26.02.2016
SIG		LAURA BADIOLI
LUOGO	Strada privata – angolo via G. Da Verrazzano	
CLASSIFICAZIONE RUE	AP	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Inserire nell'area del piano particolareggiato una modifica normativa che consenta di realizzare abitazioni, attività artigianali e commerciali	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il PSC e il RUE recepiscono la disciplina del Piano Regolatore Portuale, elaborato ai sensi della legislazione vigente in materia. L'area è inoltre disciplinata da un Piano particolareggiato vigente. Non è pertanto possibile modificare in sede di variante al RUE tale disciplina.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 31 c.5	
NOTE		
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 26
Prot.		07401 del 26.02.2016
SIG		VALTER GALEAZZI
LUOGO	Strada privata angolo via G. Da Verrazzano	
CLASSIFICAZIONE RUE	AP	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede di inserire nell'area del Piano particolareggiato una integrazione che possa modificare le destinazioni ed inserire la possibilità di realizzare abitazioni, attività commerciali o artigianali	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il PSC e il RUE recepiscono la disciplina del Piano Regolatore Portuale, elaborato ai sensi della legislazione vigente in materia. L'area è inoltre disciplinata da un Piano particolareggiato vigente. Non è pertanto possibile modificare in sede di variante al RUE tale disciplina.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 31 c.5	
NOTE		
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 27
Prot.		07402 del 26.02.2016
SIG		GIUSEPPINO ROSSI
LUOGO	Via G. Da Verrazzano n. 2, 4, 6	
CLASSIFICAZIONE RUE	AP	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede di inserire nell'area del Piano particolareggiato una integrazione che possa modificare le destinazioni ed inserire la possibilità di realizzare abitazioni e attività commerciali stralciate dall'attività nautica	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il PSC e il RUE recepiscono la disciplina del Piano Regolatore Portuale, elaborato ai sensi della legislazione vigente in materia. L'area è inoltre disciplinata da un Piano particolareggiato vigente. Non è pertanto possibile modificare in sede di variante al RUE tale disciplina.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 31 c.5	
NOTE		
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 28
Prot.		07433 del 26.02.2016
SIG		FRANCESCO DAMIANI
LUOGO	Viale Marconi n.43	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC	
SINTESI DELLA RICHIESTA	<p>Si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo stralcio dell'art. 23 comma 3, e che eventuali riformulazioni prevedano quanto indicato ai punti successivi: - la ridefinizione e specificazione della nozione di "accorpamento" onde evitare che la norma sia utilizzata strumentalmente, con un mero collegamento tra la struttura conservata e quella in tutto o in parte demolita - la riduzione degli incentivi urbanistici e delle premialità - la diminuzione dei limiti di altezza massima a quella media degli edifici esistenti nella città turistica - la previsione di una normativa specifica di rigore e tutela dell'equilibrio idrogeologico di zona, e finalizzata ad evitare che l'intervento provochi danni alle proprietà finitime. 	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<ul style="list-style-type: none"> - La richiesta di stralcio dell'art. 23 comma 3 non è accoglibile, in quanto il comma applica una disposizione di legge regionale e il suo stralcio comporterebbe la ripubblicazione della Variante al RUE. - In accoglimento della richiesta si integra il comma 3 dell'art.23 del RUE per eliminare ogni possibile incertezza interpretativa sugli interventi di accorpamento di strutture esistenti. Si fa presente in ogni caso che la norma adottata prevede che una delle due strutture sia integralmente demolita, e che pertanto è da escludere il collegamento tra due strutture, anche in quanto il termine "accorpamento" significa unificazione in un unico corpo edilizio, con realizzazione di un'unica struttura. - la riduzione degli incentivi urbanistici e delle premialità non è accoglibile, sia in quanto ritenuti congrui, sia in quanto la loro riduzione comporterebbe l'impossibilità di approvazione della variante, per l'esigenza di sua ri-pubblicazione - il quadro normativo vigente in materia di tutela dell'equilibrio idrogeologico di zona è considerato idoneo a garantire condizioni di sicurezza 	

SINTESI DELLA RISPOSTA	- Per quanto riguarda l'altezza massima, l'art. 7-ter della L.R. 20/2000 ha introdotto al comma 3 bis, in attuazione dell'art. 2 bis del DPR 6.6.2001 n.380 (Testo Unico dell'Edilizia) che gli incentivi volumetrici riconosciuti per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente possano essere utilizzati attraverso interventi anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del DM n.1444 del 1968. Al comma 3 ter dello stesso art. 7-ter si precisa che tali disposizioni "prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale". Non è pertanto possibile introdurre una norma in contrasto con tali disposizioni di legge.
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 23 comma 3.3
NOTE	
RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

	OSSERVAZIONE	RUE 29
	Prot.	07539 del 29.02.2016
	SIG	DANIELE MORETTI
LUOGO	Via Cavour	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC – lett. D	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Chiede di eliminare la disposizione del comma 14 dell'art. 19 che prevede che l'area individuata con lettera "D" sia destinata a parcheggio privato a servizio delle attività circostanti, e sia priva di capacità edificatoria.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	MOTIVAZIONE: L'indice di PRG era stato completamente utilizzato. Si perimetra l'area insieme a quella edificata limitrofa, assoggettandola a Intervento Unitario Convenzionato con l'edificio vicino, di cui costituisce spazio pertinenziale.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 19 comma 14	
NOTE	INTRODURRE IUC CON OBBLIGO CESSIONE PARTE DELL'AREA ?	
RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE ?	

OSSERVAZIONE		RUE 30
Prot.		07592 del 29.02.2016
SIG		ACHILLE GALARI
LUOGO	---	
CLASSIFICAZIONE RUE	Ambiti AC - Norma art. 19 c. 8.2	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Eliminare il limite di altezza = 13 m.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il limite di altezza massima definito in generale per i sub-ambiti AC degli ambiti urbani consolidati è ritenuto congruo e idoneo a tutelare l'assetto complessivo dei tessuti urbani consolidati senza ostacolare i necessari interventi di adeguamento e trasformazione.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 19 comma 8.2	
NOTE		
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 31
Prot.		07593 del 29.02.2016
SIG		ACHILLE GALARI
LUOGO	---	
CLASSIFICAZIONE RUE	Ambiti AC – Norma art.20	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Richiede di inserire all'art.20 oltre agli incrementi di SC una normativa riguardante incrementi volumetrici senza aumento di SC per l'adeguamento dei requisiti minimi di altezza dei sottotetti condonati adibiti a residenza, con mantenimento delle attuali distanze dai confini e pareti, anche in deroga al D.M. 1444/1968.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il comma 7.7 dell'art.19 prevede la possibilità di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, in applicazione della L.R.n.11/1998 e ss.mm. e ii. Tale normativa consente di adeguare le altezze del colmo e della linea di gronda, nella misura massima di 50 cm. definita dal RUE al comma 7.6 dello stesso art. 19; i contenuti normativi richiesti nell'osservazione sono già previsti nel richiamato art.2 della L.R. 11/1998, che tra l'altro prevede che "gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possano comportare aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati". La frase qui riportata viene espressamente richiamata nel testo del comma 7.7 dell'art. 19 del RUE, mentre non è necessaria alcuna modifica dell'art.20.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 19 commi 7.6 e 7.7	
NOTE		
RISULTATO	IMPLICITAMENTE ACCOLTA	

OSSERVAZIONE		RUE 32
Prot.		07594 del 29.02.2016
SIG		ACHILLE GALARI
LUOGO	---	
CLASSIFICAZIONE RUE	Ambiti AC – Norma art.20	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Richiede di eliminare il limite di altezza massima di 21m. previsto all'art. 20 comma 3.4 relativo alle deroghe agli artt. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968 in applicazione dell'art. 7ter comma 3bis della L.R. 20/2000	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il limite di altezza introdotto per gli ambiti AC anche nel caso di interventi che fruiscono degli incentivi di cui all'art.20 del RUE è determinato dall'esigenza di tutelare l'assetto complessivo dei tessuti urbani oggetto di interventi di trasformazione, pur garantendo ampi margini di adeguamento ai sensi dell'art. 7-ter della L.R. 20/2000.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 20 comma 3.4	
NOTE		
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 33
Prot.		07596 del 29.02.2016
SIG		ACHILLE GALARI
LUOGO	---	
CLASSIFICAZIONE RUE	Ambiti AC – Norma art.21 comma 6	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Richiede che la trasformazione di strutture alberghiere in residence hotel possa avvenire con il mantenimento delle dotazioni di parcheggio esistenti, essendo materialmente impossibile il raggiungimento della dotazione di un posto auto per alloggio.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Alla lett. d. del comma 6 l'art. 21 del RUE prevede la possibilità di monetizzazione della dotazione.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 21 comma 6	
NOTE		
RISULTATO	IMPLICITAMENTE ACCOLTA	

OSSERVAZIONE		RUE 34
Prot.		07596 del 29.02.2016
SIG		ACHILLE GALARI
LUOGO	---	
CLASSIFICAZIONE RUE	Ambiti AC – Norma art.21 comma 8	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Richiede che gli ampliamenti di SC nelle strutture alberghiere e nei pubblici esercizi in attività (art. 21 c.8) possano avvenire senza dotazioni di verde e parcheggi per la difficoltà di reperimento e onerosità della monetizzazione.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La dotazione di parcheggi pertinenziali è richiesta almeno per la parte di incremento una tantum della SC. Le dotazioni pubbliche possono essere monetizzate, e l'onere (relativo alla sola quota di incremento di SC) è dovuto. La richiesta non è accoglibile.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 21 comma 8	
NOTE		
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 35
Prot.		07597 del 29.02.2016
SIG		ACHILLE GALARI
LUOGO	---	
CLASSIFICAZIONE RUE	Ambiti AC – Norma art. 22 comma 3.5	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Richiede di eliminare il limite di altezza massima di 28m. previsto all'art. 22 comma 3.5 relativo alle deroghe agli artt. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968 in applicazione dell'art. 7ter comma 3bis della L.R. 20/2000	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il limite di altezza introdotto per gli ambiti AC anche nel caso di interventi che fruiscono degli incentivi di cui all'art.20 del RUE è determinato dall'esigenza di tutelare l'assetto complessivo dei tessuti urbani oggetto di interventi di trasformazione di strutture alberghiere, pur garantendo ampi margini di adeguamento ai sensi dell'art. 7-ter della L.R. 20/2000.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 22 comma 3.5	
NOTE		
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 36
Prot.		07599 del 29.02.2016
SIG		ACHILLE GALARI
LUOGO	Via D'Azeglio	
CLASSIFICAZIONE RUE	AR.4	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Richiede che la parte di ambito AR.4 compresa tra via D'Azeglio e la ferrovia venga classificata AC in quanto non ha le caratteristiche di ambito da riqualificare. In attesa di questa modifica chiede che venga inserito al comma 1 dell'art. 28 del RUE [<i>LEGGI: comma 2 dell'art. 27</i>] la possibilità di cambio d'uso, anche in assenza di POC.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'art. 27 del RUE esclude al comma 2 la possibilità di cambio d'uso in assenza di POC: <i>2 Nelle aree di cui al comma 1, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi incrementi di SC a parità di volume e di superficie coperta.</i> La RE a parità di volume è già ammessa dal RUE. A parziale accoglimento dell'osservazione si introduce all'art. 27 del RUE una parziale liberalizzazione degli usi in ambito AR, ammettendo i cambi d'uso all'interno delle categorie funzionali definite dall'art.23-ter del DPR 380/2001, recepito dall'art. 28 c.3, 4 della L.R. 15/2013.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	RUE art. 27 c.2	
NOTE		
RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 37
Prot.		07600 del 29.02.2016
SIG		TERESA CERRI
LUOGO	Presso via Pantano, in prossimità del torrente Tavollo	
CLASSIFICAZIONE RUE	ECO-U	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Ristrutturazione e accorpamento di manufatti precari in pessimo stato di conservazione sul greto del torrente Tavollo, con la stessa volumetria, al fine di migliorare situazioni esistenti	
SINTESI DELLA RISPOSTA	Si tratta di baracche in lamiera il cui recupero è espressamente escluso dalla Legge regionale n.20/2000 (art. A-21, comma 2, lett.f). Il RUE (art.62 comma 4) prevede la possibilità di autorizzare attraverso interventi convenzionati il mantenimento di situazioni tali da garantire la funzionalità nell'accesso agli insediamenti, non altrimenti risolvibile.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 62 c.4	
NOTE		
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 38
Prot.		07616 del 29.02.2016
SIG		T.BERNARDI, C.MASINI, A. LA GUARDIA, A.BERNACCI, M.MARIOTTI, M.SEMPRINI, V.FIORINI, D.DELBALBO, F.DELBALBO, E.DELBALBO
LUOGO	---	
CLASSIFICAZIONE RUE	Norme	
SINTESI DELLA RICHIESTA	<p>Si contesta l'utilità del "bonus" introdotto per le strutture alberghiere e i pubblici esercizi, senza avere la consapevolezza che i parametri urbanistici essenziali sono uno strumento fondamentale per la costruzione di una città di qualità.</p> <p>Occorre avviare una attenta pianificazione a partire dalle criticità esistenti e dotarsi di una visione complessiva del territorio e dei suoi bisogni, per costruire un "progetto condiviso di città pubblica che diventi linea di indirizzo delle future trasformazioni".</p> <p>Aprire tavoli di confronto sulle varie tematiche strategiche.</p>	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>Gli incentivi per la riqualificazione delle strutture esistenti sono introdotti in applicazione di una specifica disposizione di legge regionale (art. 7-ter legge 20/2000); l'eliminazione di tali incentivi urbanistici e delle premialità non è accoglibile, sia in quanto ritenuti congrui, sia in quanto la loro eliminazione o riduzione comporterebbe l'impossibilità di approvazione della variante, per l'esigenza di sua ri-pubblicazione.</p> <p>La variante 2015 al RUE non ha l'obiettivo né la possibilità di mettere a punto un progetto strategico per la città, a cui l'Amministrazione potrà dedicare, anche attraverso i tavoli di confronto proposti dai tecnici firmatari dell'osservazione, la necessaria attenzione nel prossimo futuro, anche nel quadro della imminente riforma urbanistica regionale.</p>	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE		
RISULTATO	NON PERTINENTE	

OSSERVAZIONE		RUE 39
Prot.		07677 del 29.02.2016
SIG		ROBERTO BORGHINI
LUOGO	AC – art. 21 comma 8	
CLASSIFICAZIONE RUE		
SINTESI DELLA RICHIESTA	Al comma 8 dell'art.21 il quarto alinea prevede che almeno il 50% dell'incremento di SC (negli alberghi) e il 25% (nei pubblici esercizi) sia destinato a servizi; si chiede di eliminare questa norma affinché "la dimensione massima dell'ampliamento pari a 200 mq. possa essere lasciata a libera scelta degli albergatori".	
SINTESI DELLA RISPOSTA	La finalità della norma è la qualificazione delle strutture esistenti, soprattutto dal punto di vista dei servizi offerti ai clienti, spesso inadeguati rispetto agli standard odierni. Si ricorda in proposito che la norma precedente prevedeva che l'ampliamento (max 150 mq.) fosse da destinare interamente a servizi. Pertanto si ritiene l'osservazione non accoglibile.	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 21 c.8 quarto alinea	
NOTE		
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 40
Prot.		07694 del 29.02.2016
SIG		FILIPPO TURRINI
LUOGO	---	
CLASSIFICAZIONE RUE	Norme - art. 19 comma 7.7	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Per una migliore comprensione del comma 7.7 dell'art.19 è opportuno specificare gli interventi già ammissibili tramite applicazione dell'art.2 della l.r.11/1998 e smi. La norma del RUE non può infatti prevedere limitazioni sugli interventi ammessi dalla legge regionale ma può solo prevedere ciò che è indicato all'art. 2 comma 2 della l.r. 11/1998 e smi.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'art. 2 della L.R. 11/98 e smi definisce una disciplina transitoria ("fino all'approvazione delle previsioni del RUE") e una definitiva, affidata al RUE nel rispetto dei criteri indicati al comma 2ter. Le limitazioni alle modifiche delle altezze e della pendenza delle falde rientrano tra le condizioni che in base alla legge 11/98 devono essere definite dal RUE. Per una migliore comprensione del testo si aggiunge al comma 7.7 la frase "con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati".	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 19 c. 7.7	
RISULTATO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	

OSSERVAZIONE		RUE 1 f.t.
Prot.		07813 del 01.03.2016
SIG		DANIELA MIZEVA, ENRICO TOVAGLIERI
LUOGO	Lungomare Rasi Spinelli 20 – Fg. 3 part. Sub 5, 6, 7	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC.M Ambito fascia mare	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Eliminazione del comma 3 punto 4.1 dell'art.23, laddove prevede che "Il POC può definire specifiche modalità di intervento, anche in eccedenza rispetto all'indice sopra citato, in caso di demolizione e realizzazione di una nuova struttura alberghiera"; nella zona urbanizzata in ambito costiero va inoltre recepito quanto prescritto dal PTCP, che all'art. 5.7 limita gli ampliamenti al 20% del volume esistente, in caso di accorpamenti di edifici turistico-ricettivi.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>Il PSC vigente già prevede negli ambiti "riq" la possibilità di trasferimento di diritti edificatori per progetti di ristrutturazione urbanistica, senza che la Provincia abbia a suo tempo ritenuto tale possibilità in contrasto con l'art. 5.7 del PTCP.</p> <p>Al POC la L.R. 20/2000 attribuisce il compito di assegnare i diritti edificatori, e ciò non costituisce contraddizione con il PSC che come noto non è conformativo del diritto di proprietà per quanto attiene alle capacità edificatorie. In sede di valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale il POC può poi valutare limiti e condizioni di tali interventi, in coerenza con il PSC e con gli strumenti sovraordinati.</p> <p>Infine le norme nazionali e regionali che incentivano la rigenerazione e la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti, prevedendo espressamente che il RUE definisca incentivi per favorire tali trasformazioni, non possono essere disattese.</p>	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE	L'osservazione non si riferisce ad un'area di proprietà, ma al sub-ambito "riq" adiacente, inserito nel POC adottato.	
RISULTATO	NON ACCOGLIBILE	

	OSSERVAZIONE	RUE 2 f.t.
	Prot.	08053 del 02.03.2016
	SIG	PIERINO LUCCARELLI
LUOGO	Via A. Costa	
CLASSIFICAZIONE RUE	AC.M - sub-ambito "riq"	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Art. 23 comma 4. Si chiede l'intervento edilizio ai sensi del punto 4 L.R. 15/2013 e cambio d'uso in ambito "riq"	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>L'art. 23 del RUE esclude al comma 4.1 la possibilità di cambio d'uso nei sub-ambiti "riq" in assenza di POC:</p> <p><i>4.1 Ai sub-ambiti classificati "riq" è assegnata una capacità edificatoria-base corrispondente a quella esistente all'atto dell'adozione del presente RUE, senza possibilità di cambio d'uso.</i></p> <p>A parziale accoglimento dell'osservazione si introduce all'art. 23 del RUE una parziale liberalizzazione degli usi nei sub-ambiti "riq", ammettendo i cambi d'uso all'interno delle categorie funzionali definite dall'art.23-ter del DPR 380/2001, recepito dall'art. 28 c.3, 4 dell'art.28 della L.R. 15/2013. In ragione della particolare collocazione dell'ambito "riq" a cui ci si riferisce, funzionale alle attività delle limitrofe darsene, si ritiene che debba essere ammesso il cambio d'uso delle attività preesistenti fino ad un massimo del 50% della Superficie Utile preesistente del fabbricato non interessato dal vincolo del fabbricato storico "ES" verso le destinazioni d'uso appartenenti alla categoria "direzionale", e ciò per la necessità di localizzare in ambito limitrofo al porto destinazioni al servizio di questo.</p> <p>La Ristrutturazione edilizia è possibile a parità di volume complessivo, quindi non è esclusa la possibilità di modificare la tipologia della copertura, mantenendo nel complesso la stessa volumetria.</p>	
RIFERIMENTI NORMATIVI	Art. 23 comma 4	
NOTE	<p>Il divieto di CD nei sub-ambiti "riq" è espressamente previsto anche dall'art. 49 del PSC, ma può essere considerato rispettato alla luce del nuovo quadro normativo.</p> <p>Nella proposta n.45 di inserimento nel POC 2015, si chiede stralcio dall'obbligo di progetto unitario con la proprietà Capitaneria di Port 3 mapp. 519 e Coop. Casa del pescatore – mapp. 584, per realizzare intervento singolo (art. 22 c.3 e art. 23 del RUE).</p> <p>Nel parere istruttorio si afferma che è opportuno prevedere questa possibilità attraverso una variante normativa al RUE, che consenta di intervenire attraverso intervento diretto negli ambiti classificati "riq" anche attraverso stralci funzionali, lasciando al POC il compito di programmare interventi più complessi, anche assegnando a tal fine diritti edificatori e usi aggiuntivi.</p>	
RISULTATO	ACCOGLIBILE	

	OSSERVAZIONE	RUE 3 f.t.
	Prot.	10203 del 16.03.2016
	SIG	CLAUDIA GIUNTA, ELISABETTA GIUNTA, MARISA GIOVANNINI
LUOGO	Via Maraldi – fg. 2 mapp. 577 – 676 – 4076 e altri	
CLASSIFICAZIONE RUE	Ambito AN – ambito AC	
SINTESI DELLA RICHIESTA	Avendo sottoscritto in sede di POC 2009 l'accordo art. 18 L.R. 20/2000 in cui si prevedeva, a fronte della cessione di aree di proprietà, l'assegnazione di 247,2 mq. di SC su lotto a margine dell'ambito con possibilità di intervento diretto indice $U_f = 0,40$ mq./mq, chiedono di confermare quanto concordato, modificando le tavole di RUE dove la previsione non risulta inserita correttamente.	
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>L'accordo preliminare citato (approvato con Del. C.C. n.67/2007) è quello propedeutico alla formazione del primo POC, che infatti nella scheda AC.e assegna alla proprietà una capacità edificatoria di 247,2 mq. di SC sul lotto di 618 mq. che viene assoggettato a "classificazione come Ambito consolidato AC con indice $U_f = 0,40$ mq./mq. e destinazione residenziale"(POC pag. 151, scheda AC.e). La tavola del POC riporta correttamente l'indicazione cartografica. La tavola del PSC non è stata modificata (ma non doveva esserlo trattandosi di una specificazione ammissibile in sede di POC, come esplicitamente si dirà nella legge 20/2000 come modificata dalla L.r. 6/2009. La tavola del RUE invece avrebbe dovuto recepire tale modifica, ma non lo ha fatto nelle successive varianti, che continuano a riportare la perimetrazione dell'ambito AN.1 identico a quello del PSC, senza recepire la modifica introdotta dal POC. Nel frattempo, l'impegno esplicitamente assunto dalla proprietà in sede di accordo/POC di utilizzare nei cinque anni i diritti edificatori assegnati non è stato rispettato. L'impegno assunto dalla proprietà nella stessa sede alla cessione gratuita al Comune dell'area di circa 15.000 mq. è stato correttamente assolto.</p> <p>E' pertanto opportuno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ri-assegnare nel POC 2015 i diritti edificatori del POC 2009 - modificare la cartografia di RUE classificando l'area in oggetto come ambito consolidato AC con indice $U_f = 0,40$ mq./mq. 	
RIFERIMENTI NORMATIVI		
NOTE	<p>L'osservazione è riferibile sia al POC (che ri-assegna diritti edificatori decaduti), sia al RUE (che registra il cambiamento di classificazione operato dal POC), ed è in entrambi i casi accoglibile, in quanto gli impegni assunti dalla proprietà sono stati rispettati.</p> <p>In sede di revisione/variante di PSC l'Amministrazione potrà allineare anche la cartografia del PSC a tali disposizioni.</p>	
RISULTATO	ACCOGLIBILE	