



## Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

# RUE

## REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO VARIANTE 1-2013

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

### RELAZIONE

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| ADOZIONE: Del. C.C. n. .. del ..... | APPROVAZIONE: Del. C.C. n. .. del ..... |
|-------------------------------------|---|

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Il Sindaco<br>Piero CECCHINI | L'Assessore all'Urbanistica<br>Giovanna UBALDUCCI |
|------------------------------|---|

|  |  |
|--|--|
| <i>Progettista responsabile:</i><br>Roberto FARINA (OIKOS Ricerche Srl)  | <i>Comune di Cattolica</i><br>Progettista:<br>arch. Fabio TOMASETTI<br>(dirigente settore urbanistica) |
| <i>Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:</i><br>Alessandra Carini, Francesco Manunza                                  | arch. Luca Gamucci   |
| <i>Collaboratori:</i><br>Roberta Benassi, Antonio Conticello (elaborazioni S.I.T.)<br>Concetta Venezia (editing) |  |

La presente Variante al RUE vigente persegue quattro tipi di obiettivi complementari:

- a) disciplinare la possibilità di insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di medie dimensioni, in situazioni urbanisticamente compatibili con l'ambiente urbano, in settori della città che ne sono pressoché privi. Anche alla luce delle ulteriori liberalizzazioni introdotte nella normativa nazionale in applicazione della Direttiva europea in materia di servizi, si è ritenuto opportuno, in situazioni che già presentano richieste e opportunità di insediamento, definire le modalità di riuso e/o di nuova edificazione di strutture da destinare al commercio: si tratta dell'ambito produttivo di via Emilia-Romagna – via Gori (già parzialmente destinato a terziario), e di un edificio lungo viale Mazzini (in ambito consolidato AC.s), idoneo ad un riuso per esercizio non alimentare di medie dimensioni.

Un'analisi più approfondita della distribuzione dell'offerta e della presumibile domanda permanente e temporanea, sulla scorta di un approfondimento specialistico di cui si presenta in questa occasione un primo report, fornirà elementi di valutazione utili ad una prossima più complessiva riorganizzazione della disciplina urbanistica della rete degli esercizi commerciali al dettaglio.

- b) introdurre una modalità semplice di adeguamento di edifici esistenti, in prevalenza residenziali, attraverso interventi a tantum di ri-progettazione del sottotetto anche attraverso modesti innalzamenti delle quote di colmo e di gronda, che consentano alle unità immobiliari sottostanti di accrescere la SC (attraverso incrementi di Superficie utile e/o di Superficie accessoria), di adeguare l'assetto ad esigenze intervenute (ampliamento del nucleo familiare, convivenza con figli, ecc.).

La scelta di garantire, entro i limiti di incremento non superiore alla SC dell'ultimo piano abitabile, un adeguamento funzionale di questo tipo è parte di un disegno più generale di promozione della rigenerazione urbana, ed è stata preferita a una soluzione "normativa" (escludere dalla definizione di superficie utile e/o accessoria le superfici ricavabili all'ultimo piano sottotetto, non legittima in conseguenza dell'introduzione automatica nei piani e nei regolamenti comunali delle definizioni unificate approvate dalla Regione il 4 febbraio 2010 con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279).

- c) introdurre una serie di piccole modifiche, per lo più cartografiche, sia per una più puntuale definizione normativa in coerenza con lo stato di fatto (perimetrazione di sub-ambiti spesso di non facile riconoscibilità), sia per la correzione di errori materiali, sia per adeguare alle nuove disposizioni regionali la dimensione massima della ST per gli impianti stradali di distribuzione carburanti.
- d) modificare la classificazione di alcuni edifici di origine storica, per effetto delle comunicazioni fornite al Comune dai soggetti interessati; si tratta di una puntuale verifica che ha dato luogo, non sempre in modo coincidente con le richieste presentate al Comune, alla revisione della classificazione di alcuni edifici.

In conclusione, la variante, che può essere annoverata tra quelle di periodica "manutenzione" dello strumento urbanistico, è concepita per una risposta ad alcune esigenze specifiche ma allo stesso tempo anticipa alcuni temi di più generale riflessione in vista di un aggiornamento più complessivo degli strumenti alla luce delle esperienze applicative sviluppate in questi anni.

Si riporta di seguito una sintesi delle modifiche introdotte dalla Variante.

## **A. MODIFICHE NORMATIVE**

---

### **Ambiti AUC - Art. 20 c.7**

Possibilità di incremento della SC residenziale attraverso la modifica dell'ultimo piano (sottotetto), senza aumento del numero di unità immobiliari.

### **Ambiti AUC - art. 20 c.10**

Nell'ambito AUC di via Macanno si esclude la possibilità di insediamento di una media struttura di vendita, in quanto l'area non è idonea per tale uso.

### **Ambito fascia a mare - art.23 comma 4**

Dimensione minima alloggi. da 36 a 38 mq. di SU (minimo definito dal DM 5 luglio 1975 art. 3 per l'alloggio per due persone)

## **AMBITI APC.I**

### **Articolo 37 comma 2 – usi ammessi senza limitazioni**

Si introduce l'uso U12 – artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

### **Articolo 37 comma 3 – usi ammessi con il limite del 30% della SC**

Si elimina il comma, per una complessiva riscrittura della norma

### **Articolo 37 comma 4 – usi ammessi con il limite del 25% della SC**

Si elimina il comma, per una complessiva riscrittura della norma

### **Articolo 37 comma 5 – usi ammessi con il limite del 20% della SC**

Si modifica dal 20% al 10%, e si introducono oltre all'uso U1 (residenza) anche gli usi U4 (studi professionali ed uffici) e U11 (pubblici esercizi).

### **Articolo 38**

Si modifica il **titolo**: (APC.i(e) – parti edificate, consolidate – Norme specifiche

Al **comma 3** si definiscono gli usi ammessi, tra i quali, oltre agli usi ammessi in generale si aggiungono quelli commerciali: U5 – U6.1a e U6.1n con il limite per ciascun edificio, per gli usi commerciali, di SC = 50% della SC esistente, e di SC alimentare = 70% della SC commerciale totale.

#### **Articolo 39**

Si modifica il **titolo**: APC.i(p) – parti di completamento – Norme specifiche

Si eliminano i commi 2, 5 e 6

Al **comma 3** si definiscono gli usi ammessi, tra i quali, oltre agli usi ammessi in generale: U5, U6.1a e U6.1n, con limiti della SC per esercizi commerciali uguali a quelli dell'Art. 38.

I commi 3 e 4 vengono confermati come commi 4 e 5.

#### **Articolo 81**

Si modifica il comma 4 sostituendo il valore della ST max di 10.000 mq. con 15.000 mq.

## **B. MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

---

### **Scheda 1 - Tav. 1a**

L'ambito APC.i di via Emilia-Romagna – via Gori viene suddiviso in due sub-ambiti:

- parte edificata: APC.i(e)
- parte non edificata: APC.i(p)

a cui corrispondono gli articoli 38 e 39 nella nuova stesura.

### **Scheda 2 – Tav. 1a**

Via Carducci, presso la foce del Ventena: l'ambito classificato COLL-U.a (V) viene modificato come segue, in conformità con lo stato di fatto:

- si indica graficamente come strada la via Francia
- si ri-classifica il parcheggio pubblico esistente (ex Delfinario) come COLL-U.d
- si elimina la lettera (V) – che indica l'appartenenza del sub-ambito al “Progetto Ventena” ma che è graficamente poco comprensibile.

### **Scheda 3 – Tav. 1b**

- Via Ferrara, a monte della linea ferroviaria: correzione della perimetrazione del sub-ambito h (albergo), perimetrando correttamente il lotto residenziale r

*(variante 1 nella scheda)*

- Via Ferrara, area tra viale Del Prete e via Dante: il sub-ambito APC.c dell'ambito AC viene modificato in sub-ambito "r" (prevalente destinazione residenziale), in quanto l'attività commerciale che vi era insediata è da tempo dismessa e l'area non presenta caratteristiche tali da vincolarne la destinazione a commercio (fatta salva la possibilità di prevedere esercizi di vicinato al p.t.)

*(variante 2 nella scheda)*

#### **Scheda 4 – tav 1b**

- Viale Matteotti angolo via Fiume: la perimetrazione di un sub-ambito "APC" (attività terziarie) e di un sub-ambito "h" (esercizio alberghiero) viene eliminata riclassificando l'area come sub "r", per corrispondere allo stato di fatto (in quanto il sub-ambito è in prevalenza residenziale)

*(variante 1 nella scheda)*

- Via Pascoli angolo via Fiume: la perimetrazione di un sub-ambito "h-r" (sub-ambiti a prevalente destinazione alberghiera, destinabili a residenza) e "h" (prevalente destinazione turistica) viene modificata per corrispondere allo stato di fatto: lungo via Pascoli si amplia il sub "r" (prevalenza residenziale) al posto di "h" (alberghiero), e si modifica il sub "h-r"

*(variante 2 nella scheda)*

- Viale Mazzini, in prossimità di piazza Mentana: l'ambito AC.s può ospitare (art.20 comma 4 modificato dalla variante) usi commerciali nei lotti individuati dal RUE: la variante consiste nel perimetrare un lotto con edificio produttivo dismesso, che per caratteristiche tipologiche e per localizzazione è idoneo ad ospitare una medio-piccola struttura di vendita non alimentare (uso U6.1n)

*(variante 3 nella scheda)*

#### **Scheda 5 – tav. 1b e Scheda 6 - tav.3**

Via Cavour: correzione di errore materiale: un edificio classificato erroneamente 2.1 (di interesse storico-testimoniale) viene declassificato, in quanto si tratta di un edificio moderno; il fatto che si tratti di un errore grafico è confermato dalla mancanza della scheda di indagine

#### **Scheda 7 – tav. 4**

L'edificio in via Tor Conca, in ambito ES, classificato (scheda 630) in 3.2, viene riclassificato in 3.3 ("di interesse testimoniale, in mediocre stato di conservazione) in quanto la demolizione parziale del complesso edilizio (lotto limitrofo) ne ha completamente alterato le caratteristiche, al punto da richiedere l'eliminazione del sub-

ambito ES di pertinenza storica del complesso originario (possibile solo attraverso variante al RUE).

L'intervento di ristrutturazione edilizia consente, nei limiti della legislazione vigente, la demolizione e ricostruzione integrale.