



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO VARIANTE 1-2013

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

RAPPORTO VALSAT - VAS Sintesi non tecnica del rapporto ai fini della V.A.S.

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

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

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

INDICE

1.	LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL RUE	1
1.1.	Contenuti e obiettivi della Variante	1
2.	GLI EFFETTI DELLE MODIFICHE INTRODOTTE	4
2.1.	L'insediamento di strutture commerciali	4
2.2.	La possibilità di utilizzo dei sottotetti	5

1. LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL RUE

1.1. CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante 2013 al vigente RUE del Comune di Cattolica ha per oggetto

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

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

2. **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.

3. **Ambito fascia a mare - art. 23 c. 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).

4. **Articolo 37 comma 2 – usi ammessi senza limitazioni**

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

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

Si elimina il comma, per una complessiva riscrittura della norma

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

Si elimina il comma, per una complessiva riscrittura della norma

7. **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).

8. **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: U5, U6.1a e U6.1n con il limite per ciascun edificio di SC = 50% della SC esistente, e di SC alimentare = 70% della SC totale.

9. **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 e5.

10. **Articolo 81**

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

11. 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.

12. 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.

13. 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
- 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.)

14. 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)
- 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"
- 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)

15. 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

16. 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.

Come riportato anche nella Relazione, la presente Variante è rivolta essenzialmente 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;
- introdurre una modalità semplice di adeguamento di edifici esistenti, in prevalenza residenziali, attraverso interventi a tantum di ri-progettazione del sottotetto, con incremento della Sc esistente al massimo pari a quella dell'ultimo piano abitabile, ma senza creazione di nuove unità immobiliari;

oltre ad alcune correzioni di errori materiali, di chiarimento e/o adeguamento normativo.

2. GLI EFFETTI DELLE MODIFICHE INTRODOTTE

2.1. L'INSEDIAMENTO DI STRUTTURE COMMERCIALI

Nell'insediamento di strutture commerciali, l'aspetto da valutare con attenzione è quello del traffico indotto, da porre in relazione alle caratteristiche della viabilità di accesso. La modifica che la Variante introduce all'art. 38 ha effetti sulle possibili trasformazioni dell'ambito APC di via Emilia-Romagna. In questo ambito, in applicazione delle possibilità insediative previste nella nuova formulazione dell'articolo, le quantità massime di SV insediabili sono di circa 2.500 mq per l'alimentare e di circa 1.550 mq per il non alimentare.

Nelle strutture commerciali la punta di carico urbanistico generato – in termini di utenti e, conseguentemente, di veicoli circolanti – si verifica al sabato pomeriggio nella fascia oraria 18,00 – 19,00, con una percentuale oscillante attorno al 10,5% del totale giornaliero (orario di apertura 9,00 – 21,00). Altre fasce orarie di punta sono il sabato mattina 11,00 – 12,00 (11,2%) e il venerdì pomeriggio 18,00 – 19,00 (12,2% del totale giornaliero). Le due punte del sabato sono pressoché equivalenti, ma la fascia del pomeriggio ha un peso maggiore in quanto anche l'ora precedente e quella seguente registrano un afflusso significativo. La fascia oraria di punta del venerdì invece, anche se percentualmente significativa nella giornata, lo è meno in valore assoluto in quanto gli afflussi complessivi del venerdì sono circa il 70% di quelli del sabato.

Un insieme di medio-piccole strutture di queste dimensioni emette circa 27.000 scontrini alla settimana, di cui il 19% circa al venerdì e il 28% circa al sabato. Nell'ora di punta del sabato (18-19) si concentra il 12% circa degli scontrini (circa 900). A questi scontrini corrisponde, applicando i parametri di uso dell'auto (80%) e di scontrini per auto (1,1) un flusso di circa 650 viaggi totali (andata e ritorno) nell'ora di punta del sabato e di circa 500 viaggi totali nell'ora di punta del venerdì (78% di quelli del sabato). I valori sinteticamente stimati sono sostenibili data la buona accessibilità dell'ambito (via Emilia-Romagna è direttamente connessa con viabilità di rango superiore), inoltre deve essere considerato che la valutazione è stata effettuata ipotizzando - cautelativamente – la contemporanea attuazione di tutte le possibilità edificatorie. È necessario inoltre considerare che, a regime, l'insediamento di una nuova struttura in una situazione in cui ve ne siano di già avviate, di fatto sottrae clienti a quelle esistenti, con una complessiva redistribuzione del traffico urbano.

Per quanto riguarda gli addetti, in relazione alle dimensioni della struttura si può valutare un numero variabile tra 100 e 120 persone, con una contemporaneità (turni nella giornata e turni settimanali) dell'80%, pari a 80 - 96 presenze. Il peso di questi spostamenti nell'ora di punta del sabato è peraltro irrilevante, in quanto non coincidente né con l'arrivo degli addetti né con un cambio turno.

2.2. LA POSSIBILITÀ DI UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

La possibilità, prevista al comma 7 dell'art. 20, di utilizzare i sottotetti come SC (anche attraverso limitati interventi di modifica delle altezze dell'edificio), non induce effetti sul carico urbanistico complessivo. Infatti, l'esclusione della possibilità di creazione di una nuova unità immobiliare, garantisce che l'intervento sarà rivolto al soddisfacimento di necessità familiari prima non risolvibili se non attraverso il cambio di abitazione.

Le altre modifiche introdotte nella Variante - correzioni di errori materiali, chiarimenti e/o adeguamenti normativi – non hanno effetti rilevabili.