

# Comune di Cattolica

SETTORE 2:  
URBANISTICA

## Variante 1-2013 al RUE

APPROVAZIONE: Del. C.C. n..... del.....

**ALLEGATO B**

**OSSERVAZIONI**

**CONTRODEDUZIONI**

**MODIFICHE CONSEGUENTI**

OSSERVAZIONI – CONTRODEDUZIONI – MODIFICHE CONSEGUENTI

N°	RICHIEDENTE	OGGETTO RICHIESTA	Proposta di Controdeduzione	MODIFICHE AL PIANO
1	<b>VANNI GIULIANA – prot. 31674 del 09/10/2013</b>	Ripristino del Piano dell'arredo urbano di via Fiume per consentire ampliamenti degli edifici in deroga agli indici di zona	NON PERTINENTE Si tratta di una PUA da tempo scaduto; il PSC prevede la possibilità per il POC di definire possibilità di intervento dopo la scadenza del PUA. Non si tratta di materia di competenza della Variante al RUE; né in generale del RUE.	NESSUNA MODIFICA
2	<b>ZANZARELLI VINCENZO – prot. 31675 del 09/10/2013</b>	Hotel Lena, via Risorgimento Eliminazione della riduzione volumetrica e del contributo di sostenibilità	NON PERTINENTE Si tratta di materie disciplinate dal PSC e non dal RUE, che potranno essere considerate in occasione di una eventuale variante.	NESSUNA MODIFICA
3	<b>BERTUCCINI GABRIELLA – prot. 32224 del 09/10/2013</b>	Hotel Olympic via Fiume Classificazione h-r nella cartografia di RUE per ottenere un cambio di destinazione dell'edificio da turistico-ricettivo a residenziale	NON PERTINENTE La classificazione è di competenza del PSC e non del RUE, e potrà essere valutata in occasione di una eventuale variante.	NESSUNA MODIFICA
4	<b>ERMETE RE SpA – prot. 32224 del 17/10/2013</b>	Edificio via Mazzini 40-44-48 Aggiungere l'uso U6.1a (media struttura alimentare)	NON ACCOGLIBILE La variante prevede la possibilità di insediamento di una media struttura non	NESSUNA MODIFICA

			<p>alimentare, in quanto le caratteristiche del lotto edificato e la sua collocazione si prestano ad un'attività commerciale che non presenta particolari concentrazioni di traffico di utenti in giorni e ore definiti. Al contrario l'area non ha le caratteristiche, anche ai sensi dei criteri di pianificazione urbanistico-commerciale definiti dalla Del. C.R. n.1253/1999 della Regione Emilia-Romagna, per ospitare una media struttura di vendita alimentare.</p>	
5	<p><b>COMUNE DI CATTOLICA – SETTORE LAVORI PUBBLICI – prot. 32251 del 23/10/2013</b></p>	<p>Prevedere l'obbligo di individuare spazi destinati al posizionamento dei contenitori di rifiuti</p>	<p>NON PERTINENTE La proposta è certamente da considerare con attenzione nell'aggiornamento del RUE, ma non essendo stata la materia oggetto della Variante non è possibile introdurre prescrizioni del tipo proposto in sede di approvazione, in quanto esse modificherebbero condizioni di attuazione di interventi edilizi senza che sia stato possibile ai soggetti potenzialmente interessati conoscere la decisione ed eventualmente osservare.</p>	<p>NESSUNA MODIFICA</p>

6	<b>MAIOLI DIEGO per HOLIDAY COMPANY – prot. 33334 del 24/10/2013</b>	Quesito 1: la SC commerciale può essere concentrata, nel caso di un progetto che coinvolga più edifici?	ACCOLTA La norma adottata (art.38 c.3) prevede che le quantità siano riferite all’edificio esistente (quindi al singolo edificio). Tuttavia la modifica richiesta può essere introdotta, in quanto può migliorare l’assetto funzionale.	MODIFICA l'Art.38 c.3, come segue: 3 Usi ammessi  Oltre agli usi di cui al comma 2 dell’art.37, sono ammessi: U 5 Esercizi commerciali di vicinato U 6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto U 6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare. <u>Le nelle seguenti quantità per gli usi ammessi riferite al singolo edificio esistente o alla somma delle superfici degli edifici interessati dall’intervento (anche con concentrazione degli usi in singoli edifici) sono:</u> - SC per usi commerciali fino a un massimo del 50% della SC esistente; - SC per il settore alimentare fino a un massimo del 70% della SC per usi commerciali.
		Quesito 2: la SC per commercio alimentare è al massimo il 70% del 50% della SC commerciale?	Sì, la norma è definita in modo univoco.	NESSUNA MODIFICA
		Chiede che gli usi aggiunti dalla Variante (U6) siano il 50% della SC, senza distinzioni tra alimentare e non alimentare	NON ACCOLTA La limitazione quantitativa della destinazione alimentare è da confermare, per ragioni urbanistiche derivanti dalle caratteristiche dell’ambito.	NESSUNA MODIFICA
7	<b>ing. BERNARDI TERENCE ED ALTRI (Tavolo tecnico) – prot. 33363 del 24/10/2013</b>	Modifica dell’art. 20, comma 7 punto 6	ACCOLTA PARZIALMENTE Per quanto riguarda l’eliminazione della frase “del colmo e” al primo alinea, a condizione che sia chiarito che sono esclusi dall’applicazione della norma i tetti piani.	-MODIFICA dell'art.20 comma 7 punto 6 come segue:  Negli ambiti consolidati AC, escluso il sub-ambito AC.s, e nel sub-ambito “r”(residenziale) del Sistema insediativo della città turistica, negli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante, in prevalenza residenziali, non soggetti a vincoli relativi alla tutela dei caratteri di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale <u>(con esclusione degli edifici con copertura piana)</u> , sono consentiti

				<p>interventi una tantum di incremento della SC, anche superando la SC massima calcolata con applicazione dell'indice Uf, nel rispetto delle seguenti modalità e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifica delle coperture con innalzamento non superiore a 50 cm. della quota massima <del>del colmo</del> e della imposta, e della quota di estradosso dell'ultimo solaio, anche in deroga alle altezze massime previste dalle presenti Norme per l'ambito di appartenenza;</li> <li>- <u>modifica della geometria della copertura esistente nel rispetto della massima pendenza delle falde che non potrà superare il 40% e altezza massima di m. 2,70 all'intradosso</u></li> <li>- incremento della SC non superiore alla SC residenziale esistente dell'ultimo piano abitabile</li> <li>- collegamento diretto delle nuove superfici alle unità immobiliari sottostanti, ed esclusione della realizzazione di nuove unità immobiliari.</li> </ul> <p><u>Entro tali misure, modalità e condizioni l'incremento delle altezze dei muri perimetrali non viene conteggiato ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.;</u></p>
8	<b>TONTI DEBORAH – prot. 33368 del 24/10/2013</b>	Edificio via Zara 22 Eliminare classificazione di tutela ES.3.1	ACCOLTA La classificazione può essere modificata in ES.3.2, in considerazione delle rilevanti modifiche subite dall'edificio di origine storica.	MODIFICATA la Tavola 4 settore B foglio 2 e 6 cartografia RUE classificando l'immobile ES.3.2
9	<b>PAZZAGLINI ANDREA ED ALTRI – prot. 33457 del 24/10/2013</b>	Edificio via Malanno 59 Eliminare la classificazione ES.3.2	IMPLICITAMENTE ACCOLTA La classificazione non è modificabile (occorrerebbe	NESSUNA MODIFICA

			eliminare la classificazione di edificio ES, che è di competenza del PSC). Tuttavia ai sensi della definizione di ristrutturazione edilizia introdotta dalla L.R. n.15/2013, la categoria di intervento assegnata dal RUE (ristrutturazione edilizia) consente l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con sagoma diversa da quella attuale.	
<b>10</b>	<b>PIEMOMTI ETTORE, ZANNONI SILVANA – prot. 33458 del 24/10/2013</b>	Area scoperta via Venezia confine passeggiata mare  Dotare il lotto di una SC di mq. 80 per costruzione (negoziato di attività estiva legata al turismo di spiaggia) in aderenza con edificio esistente a confine	NON PERTINENTE  Si tratta di una struttura temporanea, rispetto alla quale il RUE dovrebbe assegnare un diritto edificatorio aggiuntivo in quanto il lotto è saturo. L'argomento non è oggetto della presente variante.	NESSUNA MODIFICA
<b>11</b>	<b>MANCINI MARIO ED ALTRI – prot. 33470 del 24/10/2013</b>	Escludere una porzione di terreno dalla perimetrazione "S"	NON PERTINENTE  La questione non è di competenza della Variante adottata. La materia è complessa in quanto l'area è attualmente di proprietà comunale e sulla stessa sono state realizzate opere di urbanizzazione (condotta fognaria pubblica).	NESSUNA MODIFICA

		Rimuovere la destinazione a viabilità di gran parte della porzione	NON PERTINENTE C.S.	NESSUNA MODIFICA
12	<b>GASPARINI MASSIMO – prot. 33568 del 25/10/2013</b>	Edificio in via Torconca Rimuovere la perimetrazione ES e inserire in ambito AC	NON PERTINENTE La perimetrazione ES è di competenza del PSC. La classificazione è stata modificata dalla Variante in 3.3, classe che consente, alla luce della definizione di ristrutturazione edilizia introdotta dalla L.R. 15/2013, l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio anche con diversa sagoma.	NESSUNA MODIFICA
13	<b>CLEMENTONI MICHELE – prot. 33748 del 28/10/2013</b>	Modifica classificazione APS.c in APC.c	NON PERTINENTE La modifica è di competenza del PSC	NESSUNA MODIFICA
		Eliminare perimetrazione sub-ambiti soggetti a interventi convenzionati, con conseguente possibilità di intervento diretto	ACCOLTA La perimetrazione definita dal RUE può essere eliminata, facilitando l'intervento diretto.	MODIFICA Tavola 1.c cartografia del RUE eliminando il perimetro a punto-linea nero
14	<b>PALMIERI STEFANO per Soc., SUNAMA e Soc. STEMAU – prot. 33749 del 28/10/2013</b>	Modifica classificazione APS.c in APC.c	NON PERTINENTE La modifica è di competenza del PSC	NESSUNA MODIFICA
		Eliminare perimetrazione sub-ambiti soggetti a interventi convenzionati, con conseguente possibilità di intervento diretto	ACCOLTA La perimetrazione definita dal RUE può essere eliminata, facilitando l'intervento diretto.	MODIFICA Tavola 1.c cartografia del RUE eliminando il perimetro a punto-linea nero

<b>1 FT</b>	<b>LORENZI GIUSEPPE prot. 35926 del 19/11/2013</b>	Moublé “New Prophet” via Fiume  Classificazione h-r nella cartografia di RUE per ottenere un cambio di destinazione dell’edificio da turistico-ricettivo a residenziale	<b>NON PERTINENTE</b> La classificazione è di competenza del PSC e non del RUE, e potrà essere valutata in occasione di una eventuale variante	<b>NESSUNA MODIFICA</b>
<b>2 FT</b>	<b>COMMISSIONE PER LA QUALITA’ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO – prot. 3532 del 31/01/2014</b>	Tutela del chiosco di origine storica di fronte a Villa Fulgida, sul Lungomare Rasi Spinelli	<b>ACCOLTA</b> La richiesta è pienamente condivisibile e si introduce nel RUE una norma (art. 13 comma 9) che garantisca la conservazione ed il restauro del piccolo edificio, di sicuro interesse storico-testimoniale, classificandolo 2.1 (categoria di intervento: restauro e risanamento conservativo).	<b>MODIFICARE</b> aggiungendo all'art.13 il comma 9 con il seguente tenore: 9.il chiosco di origine storica localizzato sul Lungomare Rasi Spinelli, di fronte a Villa Fulgida, è riconosciuto di interesse storico-testimoniale, e viene classificato dal RUE 2.1; gli interventi sul manufatto dovranno pertanto garantire, oltre al mantenimento di un uso compatibile con le sue caratteristiche architettoniche e la collocazione sul lungomare, la conservazione del bene attraverso le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, e del restauro e risanamento conservativo.