

<p>Ing. Francesco Delbaldo - Ing. Elena Delbaldo San Giovanni in M. (RN) - p.le Torricella 11/E - Tel. 0541954554 - FAX 0541960917 P.IVA03911370405</p>		
COMUNE:	CATTOLICA	
PROGETTO:	PROPOSTA PER AMPLIAMENTO FABBRICATO ARTIGIANALE ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017	
UBICAZIONE:	Via Mercadante n. 10	
PROPRIETA':	TENDER S.R.L.	
PROGETTISTA	STRALCI CARTOGRAFICI	TAV.
Ing. Francesco Delbaldo Ordine degli Ingegneri della Prov. di RN n.° 1105/A (ELABORATO FIRMATO DIGITALMENTE)	VARIAZIONE AGLI STRUMENTI URBANISTICI PSC-RUE	1 INTEGR.
PRECEDENTI EDILIZI: CONCESSIONE EDILIZIA n. 98.111C del 28.05.1998 VARIANTE IN C.O. n. 99.031 del 10.03.1999 CONCESSIONE EDILIZIA n. 01.052 del 23.03.2001 CONCESSIONE EDILIZIA n. 60 del 9.04.2002 VARIANTE IN C.O. n. 62 del 13.05.2004 D.I.A. VARIANTE ALLA C.E. N. 62/2004 DEL 13/04/2005 C.I.L. prot. 41793 del 21/12/2020		
REVISIONE:	03.08.2022	
DATA:	03.08.2022	SCALA: VARIE

STRALCIO PSC

DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO (art. 27-29)

- Perimetro dell'Ambito di attuazione del Progetto di Parco Territoriale della testata del fiume Conca (art. 67)
- Perimetro del Parco Fluviale del Tavolo (art. 67)
- Perimetro dell'ambito urbano Ospedale-Diamante - via Larga (art. 67)

Altri progetti urbani (art. 60)

- Foca del Ventena e percorso lungo il Ventena
- Asse trasversali di connessione tra città turistica, centro storico e città consolidata
- Progetto di valorizzazione dell'asse strutturale del sistema urbano
- Progetto di qualificazione dell'area della Stazione ferroviaria
- Progetto di qualificazione della Città turistica
- Progetto di valorizzazione del Centro Storico e delle aree urbane centrali

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (L.R. 20 art. A-13) - art. 61-64

- APS.i Ambito produttivo di rilievo sovcomunale con prevalenza di attività industriali e artigianali - Polo funzionale per la logistica (Cattolica-San Giovanni in Marignano) (L.R. 20 art. A-13) - art. 62-64-68
- APS.c Ambito produttivo di rilievo sovcomunale con prevalenza di attività commerciali (L.R. 20 art. A-13) - art. 62
- AP Ambito del porto e delle attività cantieristiche connesse (L.R. 20 art. A-13) - art. 58
- APC.i Ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali (L.R. 20 art. A-13) - art. 65
- APC.c Ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali (L.R. 20 art. A-13) - art. 65
- Ipotesi alternativa di sub-ambito residenziale
- APC.i Ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali (L.R. 20 art. A-13) - art. 65
- APC.i (*) Ambito produttivo di rilievo comunale parzialmente finalizzato a stoccaggio e lavorazione di inerti (L.R. 20 art. A-13) - art. 65

TRU - TERRITORIO RURALE

- AAP Ambiti agricoli periurbani (L.R. 20 art. A-20) - art. 68

LEGENDA

STRALCIO RUE

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (L.R. 20 art. A-13) - art. 30-42

Ambito produttivo di rilievo sovcomunale con prevalenza di attività industriali e artigianali - Polo funzionale per la logistica (Cattolica-San Giovanni in Marignano) (L.R. 20 art. A-13) - art. 33

- APS.i (e) parti insediata (L.R. 20 art. A-13) - art. 34
- APS.i (p) parti di nuovo insediamento (L.R. 20 art. A-13) - art. 35
- APC.c Ambito produttivo di rilievo sovcomunale con prevalenza di attività commerciali (L.R. 20 art. A-13) - art. 35
- AP Ambito del porto e delle attività cantieristiche connesse
- APC.i Ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali (L.R. 20 art. A-13) - art. 37-39

Ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali (L.R. 20 art. A-13) - art. 40-42

- APC.c (e) parti insediata (L.R. 20 art. A-13) - art. 41
- APC.c (p) parti di nuovo insediamento (L.R. 20 art. A-13) - art. 42
- Ipotesi alternativa di sub-ambito residenziale
- APC.i Ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali (L.R. 20 art. A-13) - art. 41-42
- APC.i (*) Ambito produttivo di rilievo comunale parzialmente finalizzato a stoccaggio e lavorazione di inerti (L.R. 20 art. A-13) - art. 39

TRU - TERRITORIO RURALE - CAPO 2C

AAP Ambiti agricoli periurbani (L.R. 20 art. A-20) - art. 43-50

DOTAZIONI TERRITORIALI - TITOLO 3

INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA MOBILITA' - CAPO 3C

Principali interventi di nuova viabilità

Principali interventi di adeguamento e potenziamento della rete della viabilità

Viabilità esistente di rilievo strutturale

Viabilità esistente di livello locale

Viabilità di progetto di livello locale

Autostrada A14

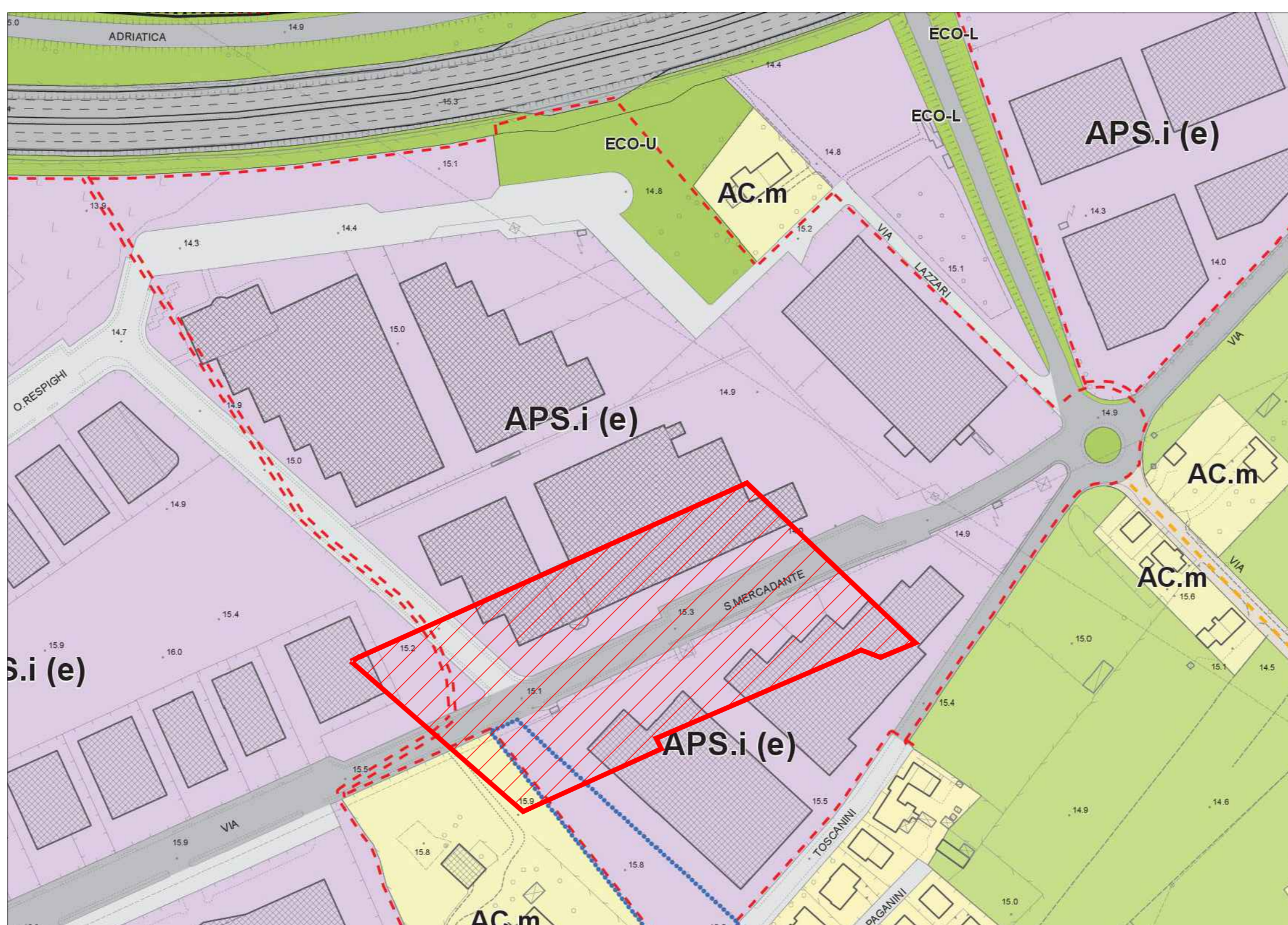
LEGENDA

CARTOGRAFIA PSC INVARIATA



TAV. 1
SCALA 1:5000

CARTOGRAFIA RUE INVARIATA



TAV. 1c
SCALA 1:2000

N.T.A. DEL R.U.E. VIGENTE

Art. 32. Interventi ammessi negli ambiti APS e APC

3. In tutti gli ambiti APS e APC, nel rispetto delle superfici complessive SC in essere, o degli indici edificatori ammessi di cui ai successivi commi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:
MO, MS, RRC, RE, D.
Sono ammessi inoltre gli interventi comportanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013, come disciplinati dall'art. 32 seguente.

2. Negli ambiti consolidati APS e APC gli interventi NC sono ammessi previa approvazione di PUA (negli APS (p)) o attraverso intervento diretto (negli APC) nel rispetto dei seguenti limiti:

Nei sub-ambiti APS (e), APS (p), APS (c):

- Uf max = 0,60 mq/mq, incrementabile fino a Uf = 0,65 mq/mq, nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regolamenta le modalità di organizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio).

Nei sub-ambiti APC:

- Uf max = 0,60 mq/mq.

Nelle parti degli ambiti APC i) edificate, individuate con lettera (e) l'indice è incrementabile fino a Uf = 0,65 mq/mq, previa verifica, in sede di rilascio del titolo abilitativo, delle effettive modalità di organizzazione della logistica delle merci e delle eventuali interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi, nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, come al punto precedente.

In tutti i sub-ambiti APS e APC edificati:

- Q ≤ Qe; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di

pag. 58

Comune di Cattolica (RN) R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio

adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;

- Q ≤ 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.

In tutti i sub-ambiti APS e APC edificati o di nuovo insediamento:

- H max = 15,0 m., incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.
- SP minima = 20% della SF o = SP preesistente se superiore.
- Le strutture "copri-scopri" non sono rilevanti ai fini della Su ed Sa, e incidono sul rapporto di copertura Q nella misura del loro minimo ingombro.

3. Gli ambiti APS e APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionali conservano la disciplina del PUA, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di intervento e di usi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle prescrizioni contenuti nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione/ottemperanza, nei lotti liberi o parzialmente edificati è possibile l'intervento diretto NC con applicazione degli indici Uf corrispondenti a quelli del PUA preventivo, utilizzando, ai sensi della L.R. n.15/2013, le definizioni introdotte dalla DAL n.279 del 2010. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.

Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze, ...) definite nel PUA scaduto.

Negli ambiti APS e APC in oggetto, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state completate, gli interventi di trasformazione - nel rispetto delle regole insediative di cui al periodo precedente - sono disciplinati dalle presenti Norme di RUE.

4. Negli ambiti APS e APC in oggetto, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, il POC ha il compito di definire la nuova disciplina del sub-ambito interessato, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni; prima dell'approvazione del POC sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE con SC = SCe. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo o nel progetto unitario approvato.

pag. 59

R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio Comune di Cattolica (RN)

L'inserimento nel POC subordina l'assegnazione dei diritti edificatori, attraverso specifica convenzione, al rispetto degli impegni relativi ad oneri e opere di urbanizzazione non assolti.

PROPOSTA DI VARIANTE ALLE N.T.A. DEL R.U.E. VIGENTE

Art. 32. Interventi ammessi negli ambiti APS e APC

3. In tutti gli ambiti APS e APC, nel rispetto delle superfici complessive SC in essere, o degli indici edificatori ammessi di cui ai successivi commi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:
MO, MS, RRC, RE, D.
Sono ammessi inoltre gli interventi comportanti cambio d'uso ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013, come disciplinati dall'art. 32 seguente.

2. Negli ambiti consolidati APS e APC gli interventi NC sono ammessi previa approvazione di PUA (negli APS (p)) o attraverso intervento diretto (negli APC) nel rispetto dei seguenti limiti:

Nei sub-ambiti APS (e), APS (p), APS (c):

- Uf max = 0,60 mq/mq, incrementabile fino a Uf = 0,65 mq/mq, nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regolamenta le modalità di organizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio).

Nei sub-ambiti APC:

- Uf max = 0,60 mq/mq.

Nelle parti degli ambiti APC i) edificate, individuate con lettera (e) l'indice è incrementabile fino a Uf = 0,65 mq/mq, previa verifica, in sede di rilascio del titolo abilitativo, delle effettive modalità di organizzazione della logistica delle merci e delle eventuali interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi, nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, come al punto precedente.

In tutti i sub-ambiti APS e APC edificati:

- Q ≤ Qe; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di

pag. 58

Comune di Cattolica (RN) R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio

adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;

- Q ≤ 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.

In tutti i sub-ambiti APS e APC edificati o di nuovo insediamento:

- H max = 15,0 m., incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.
- SP minima = 20% della SF o = SP preesistente se superiore.
- Le strutture "copri-scopri" non sono rilevanti ai fini della Su ed Sa, e incidono sul rapporto di copertura Q nella misura del loro minimo ingombro.

3. Gli ambiti APS e APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionali conservano la disciplina del PUA, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di intervento e di usi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle prescrizioni contenuti nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione/ottemperanza, nei lotti liberi o parzialmente edificati è possibile l'intervento diretto NC con applicazione degli indici Uf corrispondenti a quelli del PUA preventivo, utilizzando, ai sensi della L.R. n.15/2013, le definizioni introdotte dalla DAL n.279 del 2010. Diritti edificatori aggiuntivi rispetto a tali valori possono essere assegnati dal POC a fronte di specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico.

Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze, ...) definite nel PUA scaduto.

Negli ambiti APS e APC in oggetto, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano state completate, gli interventi di trasformazione - nel rispetto delle regole insediative di cui al periodo precedente - sono disciplinati dalle presenti Norme di RUE.

4. Negli ambiti APS e APC in oggetto, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, il POC ha il compito di definire la nuova disciplina del sub-ambito interessato, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni; prima dell'approvazione del POC sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE con SC = SCe. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo o nel progetto unitario approvato.

pag. 59

R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio Comune di Cattolica (RN)

L'inserimento nel POC subordina l'assegnazione dei diritti edificatori, attraverso specifica convenzione, al rispetto degli impegni relativi ad oneri e opere di urbanizzazione non assolti.