



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

P O C

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.30)

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL P.O.C.

ADOZIONE: Del. C.C. n. 74 del 31.07.2008

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 44 del 21.04.2009

VERSIONE APPROVATA



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

P O C

PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.30)

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI INSERITI NEL P.O.C.

ADOZIONE: Del. C.C. n. 74 del 31.07.2008

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 44 del 21.04.2009

VERSIONE APPROVATA

Il Sindaco
Pietro PAZZAGLINI

L'Assessore alla Qualità Urbana
e allo Sviluppo Urbano
Giuseppe PRIOLI

Il Segretario Comunale
Antonietta RENZI

Progettista responsabile:
Roberto FARINA (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Alessandra Carini, Francesco Manunza, Adele Mancini

Collaboratori:
Roberta Benassi, Antonio Conticello (elaborazioni S.I.T.)
Concetta Venezia (editing)

Comune di Cattolica
Coordinamento urbanistico:
arch. Daniele Fabbri
(dirigente settore urbanistica)

arch. Luca Gamucci

INDICE

RELAZIONE: OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI CATTOLICA	3
NORME DI ATTUAZIONE	25
SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL P.O.C.	51

RELAZIONE
OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI
DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI CATTOLICA

OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL PRIMO P.O.C. DEL COMUNE DI CATTOLICA

1 Contenuti del P.O.C.

I contenuti essenziali del POC sono individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti di riqualificazione e per gli ambiti di nuovo insediamento, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

**Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati:

- Bando pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- Schede urbanistiche, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC. Esse contengono:
 - Requisiti della progettazione urbanistica
 - Usi ammessi
 - Potenzialità edificatorie assegnate dal POC in base ai criteri di perequazione
 - Modalità di intervento e alternative disponibili
 - Aree di cessione e dotazioni da realizzare
 - Modalità di organizzazione del rapporto tra operatori e amministrazione pubblica, e indicazioni per il convenzionamento
 - Eventuali norme edilizio-urbanistiche specifiche per l'ambito.

Come noto il POC non può costituire variante del PSC vigente, né del RUE. Pertanto le

questioni che sono emerse nel corso dell'attività istruttoria, sulle quali è maturata la convinzione da parte dell'Amministrazione di dover procedere ad alcune messe a punto e correzioni del RUE vigente sono state acquisite e saranno oggetto della Variante al RUE che il Comune intende predisporre entro il corrente anno.

2. Obiettivi

Il PSC di Cattolica esprime con chiarezza alcuni obiettivi strategici della pianificazione, che si sostanziano nella predisposizione di alcuni progetti-guida. Tali progetti sono:

- il Parco territoriale del fiume Conca e di Monte Vici
- l'ambito urbano Diamante – Ospedale – via Larga
- il parco fluviale del Tavollo
- Il sistema di interventi di progressivo adeguamento della “Città Turistica”

Tali obiettivi si sono tradotti nel PSC in strumenti che hanno un carattere di operatività, vale a dire che si tratta di strumenti tecnici (cartografie, norme, pre-accordi sottoscritti) concepiti per avviare una fase attuativa di cui già si riconoscono i caratteri qualitativi e si sono predisposte le “regole del gioco”, senza demandare alla fase della concertazione responsabilità (che non le sarebbero proprie) di definizione di nuove strategie e contenuti.

Ciò ha consentito a questo primo POC di essere definito avendo come oggetto l'attuazione di una prima quota di previsioni urbanistiche ed imprenditoriali previste dal PSC, avendo come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica l'avvio del complesso processo di trasformazione prefigurato dal PSC per il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale della città.

Due obiettivi, come ci si poteva attendere, hanno assunto un rilievo di carattere generale e prioritario:

- la qualificazione del sistema della ricettività, degli spazi e attrezzature pubbliche e dei servizi privati che costituiscono la “città turistica”
- la realizzazione del progetto del “parco urbano e territoriale del Conca”.

La pre-condizione per la definizione dei contenuti del POC è costituita come noto da due principi.

- La sostenibilità sociale, economica ed ambientale, che trova la sua sintesi nella scelta del potenziamento e della qualificazione delle dotazioni territoriali attraverso l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree (per la realizzazione di parchi ed altre

dotazioni) e in parallelo attraverso l'attuazione di parti del "progetto di città pubblica" che il PSC ha prefigurato.

- La fattibilità degli interventi - accertata attraverso un pre-accordo definito con i soggetti interessati all'attuazione – tale da garantire l'effettiva realizzazione entro il periodo quinquennale di vigenza del Piano.

Il POC definisce, all'interno delle linee del PSC, uno sviluppo del territorio fortemente legato ai principi della riqualificazione ambientale e territoriale.

Il Piano è stato progettato attraverso fasi successive, con incontri pubblici con i cittadini e con gli operatori istituzionali in cui sono stati raccolti i pareri, le critiche, e le proposte di modifica alla bozza presentata.

Le proposte presentate – al numero di 124 sarebbe corretto aggiungere una decina di altri temi che sono stati oggetto di pre-accordi sottoscritti prima dell'approvazione del PSC nel 2007, o di intese su specifici temi di interesse della Pubblica Amministrazione – testimonia, al di là dell'efficacia immediata (ovviamente solo una parte delle richieste erano pertinenti e inseribili nel POC), dell'interesse suscitato dalla formazione di questo nuovo strumento, e della condivisione dei principi che ne governano la messa a punto.

L'attività istruttoria è stata particolarmente complessa, in quanto non si è adottato alcun "automatismo" nella valutazione di merito delle proposte: ad esempio non ci si è fermati ad una valutazione di conformità al PSC (che avrebbe probabilmente portato all'esclusione di una grande quantità di proposte), ma si sono predisposte, insieme alle motivazioni del diniego, le possibili soluzioni alternative, ed in particolare si sono suggerite ipotesi di intervento che fossero in grado di conciliare gli obiettivi della Pubblica Amministrazione con la fattibilità degli interventi. Di conseguenza il dialogo con gli operatori si è potuto aprire avendo pressoché sempre a disposizione una ipotesi di lavoro tecnicamente corretta (nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e dei criteri generali assunti) e allo stesso tempo fattibile per l'operatore.

In questo senso è stata decisiva la disponibilità del Comune ad assumere il ruolo, oltre che di "regia" delle trasformazioni (che gli compete per legge), anche di "attivatore" e insieme "garante" dei processi: ciò che si traduce, in applicazione dei meccanismi perequativi, nell'acquisizione di aree che in parte restano nel patrimonio pubblico (parchi, attrezzature, edilizia residenziale sociale), ed in parte vengono cedute ad altri operatori, permutandole con altre aree da acquisire, rendendo possibile (al riparo da possibili meccanismi speculativi) il trasferimento dei diritti edificatori, assolutamente decisivo per attuare progetti complessi in cui le trasformazioni territoriali non consentono di "distribuire" gli interventi nel rispetto dell'attuale assetto proprietario.

Ma altrettanto importante è stato disporre, fin dall'inizio del processo di formazione del POC, di progetti-guida di scala urbana e territoriale, in grado da un lato di orientare le scelte, dall'altro di verificare in tempo reale come il processo delle acquisizioni e dei trasferimenti fosse coerente con il disegno d'insieme, e quali opportunità anche alternative mettesse di volta in volta a disposizione delle decisioni da assumere.

3. La definizione degli accordi con i privati per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale: criteri per la quantificazione degli impegni

La definizione delle proposte da sottoporre ai privati deve rispondere ad alcuni requisiti fondamentali.

Nei confronti del privato:

- chiarezza nella descrizione – pur se indicativa – delle opere da realizzare, delle aree da cedere, in sostanza degli impegni da assumere
- equità nella distribuzione degli impegni tra i vari soggetti, in misura proporzionata all'entità dei rispettivi interventi
- sostenibilità economica degli impegni da assumere.

Nei confronti del pubblico:

- Trasparenza e omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti
- Pubblica utilità delle opere da acquisire
- Legittimità della richiesta e fattibilità economica degli interventi in presenza della richiesta economica.

Il progetto di POC è conseguente a questi requisiti, in base ai quali sono stati definiti (quando il dettaglio progettuale delle proposte lo consentiva) o comunque stabiliti con chiarezza i parametri per definire gli impegni dei singoli operatori, che in molti casi sono già stati sottoscritti attraverso atti unilaterali d'obbligo.

Il meccanismo normativo introdotto dal POC consente, entro un tempo determinato, di definire questi accordi anche successivamente all'adozione del POC, a condizione che siano in toto accettate le condizioni normative fissate dal POC stesso e che l'attribuzione dei diritti edificatori sia comunque successiva alla sottoscrizione degli impegni e delle garanzie.

Gli interventi da includere nel POC sono individuati per iniziativa dell'Amministrazione in larga prevalenza (anche se non esclusivamente) sulla base delle proposte pervenute a seguito della pubblicazione del Bando, selezionate in base ai criteri di formazione del POC.

La strategicità di alcuni interventi per l'attuazione del POC ha fatto sì che nel POC adottato siano stati inseriti alcuni ambiti per i quali si ritiene possibile pervenire in tempi

brevi ad un accordo con le proprietà e gli operatori. Se così non sarà, alla scadenza fissata dei due anni dall'approvazione questi interventi saranno formalmente esclusi dal POC, eventualmente a favore di altri che nel frattempo si saranno definiti in termini operativi.

4. Direttive approvate dalla Giunta Comunale per la formazione del POC

Le direttive sono le seguenti:

1) esame analitico, istruttoria tecnica ed analisi di coerenza con le norme del PSC e del RUE vigenti, e di pre-fattibilità degli interventi proposti; calcolo in base agli indici parametrici definiti dall'Amministrazione, della valorizzazione immobiliare connessa all'eventuale assegnazione dei diritti edificatori, per tutte le proposte pervenute;

2) definizione per gli interventi da inserire nel POC di un contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PSC e inserite nel primo POC; la quantificazione economica di tale contributo - aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), risponde al criterio orientativo generale fissato dal PSC che il valore degli immobili ceduti e delle opere da realizzare (variabile in relazione al tipo di ambito di intervento) sia compreso tra il 10% e il 40% della valorizzazione immobiliare generata dal POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori, come nel seguito articolato.

I parametri tecnici da applicare sono i seguenti:

- calcolo della valorizzazione proporzionale ai diritti edificatori da assegnare, agli usi, all'ambito territoriale interessato;
- definizione di quote di oneri aggiuntivi "extraoneri" (oltre alle quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) così distribuite:

a) per ambiti di nuovo insediamento residenziale e terziario: quota di oneri, da definirsi negli accordi con i privati, secondo le possibilità di cui al punto 1) delle premesse, pari al 40% circa della valorizzazione immobiliare generata da PSC – RUE – POC;

b) per ambiti di riqualificazione, quota di oneri come al punto precedente, pari al 30% circa della valorizzazione immobiliare generata dal PSC – RUE - POC;

c) per ambiti specializzati per attività produttive in genere, quota di oneri, come al punto a) pari al 15% circa della valorizzazione immobiliare generata dal PSC – RUE – POC, e al 10% quando è destinata all'ampliamento di attività produttive in essere;

d) per ambiti specializzati per attività produttive di tipo esclusivamente terziario, quota di oneri, come al punto a) pari al 40% circa della valorizzazione immobiliare generata

dal PSC – RUE – POC; nella considerazione che le suddette percentuali, essendo un criterio orientativo generale, possono essere soggette a variazioni, da valutarsi caso per caso, in sede di redazione del POC, a seconda dei contenuti inseriti negli accordi con i soggetti attuatori di cui in premessa; i relativi calcoli dovranno essere effettuati con i seguenti parametri di riferimento ovviamente indicativi:

CATTOLICA - PIANO OPERATIVO COMUNALE

VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DELLE DOTAZIONI EXTRAONERI

Diritti edificatori:

Residenza:

-ambiti di particolare pregio	€ 1.200,0/mq di SC
-ambiti residenziali	€ 1.000,0/mq di SC
-altri ambiti	€ 800,0/mq di SC
Terziario	€ 600,0/mq di SC
Produttivo	€ 400,0/mq di SC

Valori opere di urbanizzazione:

Nuova strada	€ 120,0/mq
Adeguamento strada esistente	€ 60,0 /ml
Parcheggio pubblico a raso	€ 100,0/mq
Piazza pedonale pubblica	€ 150,0/mq
Pista ciclabile	€ 60,0/mq
Percorso pedonale	€ 50,0/mq
Parco pubblico	€ 40,0/mq
Area per impianti sportivi	€ 60,0/mq
Sistemazione area a verde pubblico	€ 30,0/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€ 20,0/mq

Valori rotatorie:

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€ 300.000,0
Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€ 150.000,0
Diametri minori: valutazioni specifiche	

Cessione aree nude:

Verde pubblico in area urbana	€ 30,0/mq
Area per attrezzature pubbliche	€ 40,0/mq
Area urbana insediabile attraverso il POC	€ 80,0/mq
Area per parco territoriale	€ 15,0/mq

Strada extra territorio urbanizzato	€ 25,0/mq
Valore-base aree agricole:	€ 10,0/mq

I calcoli sono pertanto effettuati (ovviamente in forma sintetica, in assenza di strumenti urbanistici attuativi e di progetti definiti) utilizzando parametri economici di riferimento. Tali parametri per quanto riguarda i costi non corrispondono ad una descrizione analitica delle opere da realizzare (che potrà variare di caso in caso), ma sono desunti da esperienze recenti a Cattolica e in ambiti prossimi, e sono da considerare attendibili, soprattutto se si tiene conto del fatto che il loro uso è limitato alla istituzione di parametri da utilizzare per rendere omogenei i criteri di calcolo nelle diverse situazioni. Anche per quanto riguarda la valorizzazione immobiliare si è scelta una soluzione semplificata, che prevede poche categorie di situazioni, sapendo di operare una forte schematizzazione, ma nella consapevolezza che in caso contrario la ricerca di una precisione analitica condurrebbe ad una proliferazione di stime che renderebbe impossibile la conclusione del lavoro.

Si tenga presente, in conclusione, che l'obiettivo del lavoro è quello di sottoporre dapprima al privato e successivamente al Consiglio comunale una proposta di intesa volontaria, che consiste nell'assunzione di impegni relativi alla realizzazione di opere che qualificano il territorio ed anche, indirettamente, gli stessi investimenti effettuati. L'eventuale presenza di differenze nelle intese, motivabili attraverso la considerazione di situazioni specifiche, sarebbe comunque legittima e non inficerebbe l'utilità di un'impostazione "perequativa" attraverso la quale L'Amministrazione pubblica garantisce al processo una correttezza metodologica di fondo.

Criteri relativi agli ambiti della città turistica

Il Piano Strutturale contiene, come richiede la legge, un complesso di condizioni (ambientali, paesaggistiche, funzionali), di obiettivi (di trasformazione, di riqualificazione, di realizzazione di dotazioni territoriali) e di regole (indici perequativi, modalità e condizioni per l'assegnazione dei diritti edificatori, procedure) per il governo del territorio.

Non esiste una soluzione univoca – come avveniva per il PRG – per l'attuazione del Piano, ma varie possibilità, che spetta al RUE e al POC delineare anche attraverso le intese pubblico/privato.

Per consentire al POC di fare scelte, il PSC deve ammettere più opzioni, e varie possibilità. Le une e le altre non costituiscono diritti acquisiti (in caso contrario il PSC non sarebbe tale, ma un PRG "conformativo" del diritto di proprietà per quanto riguarda

le possibilità edificatorie), ma opportunità di intervento che il POC può attivare o meno, in forma condizionata.

Il PSC ammette anche la possibilità di prevedere nuove dismissioni di strutture alberghiere, ma solo attraverso il POC, e condizionate da vari requisiti:

- marginalità della struttura (dimensione del lotto e della struttura alberghiera)
- ridotto impatto sull'offerta globale
- benefici pubblici acquisibili.

Non è automatico che il POC attivi questa possibilità: potrebbe ad esempio decidere di attivare le trasformazioni degli esercizi marginali già definiti tali (autorizzate e non), ma non altre, per il primo quinquennio.

Il PSC prevede inoltre trasferimenti di diritti edificatori alberghieri, trasformazioni di aree da riqualificare, possibilità di acquisizione di aree e parcheggi, obiettivi di ridisegno funzionale da perseguire attraverso le trasformazioni.

In questa gamma di opportunità e di regole il POC deve in parte selezionare proposte, ma in parte può promuovere interventi, qualora l'interesse pubblico e gli obiettivi definiti dal PSC siano tali da richiedere un impegno diretto dell'Amministrazione.

L'esito è a nostro parere interessante: si afferma il principio che la dismissione può accompagnare o generare altre trasformazioni, e che l'opportunità per il privato di accedere ad un beneficio economico deve tradursi in opportunità per la collettività di acquisire benefici ambientali, sociali, economici almeno altrettanto rilevanti: in caso contrario non è più possibile trasformare una risorsa economica primaria del territorio di Cattolica in un lotto edificato che genera rendita privata e nuovi costi pubblici, accrescendo un carico urbanistico già rilevante.

Il sistema di regole introdotte dal POC in applicazione del PSC orienta con determinazione il processo di trasformazione urbana ad obiettivi di qualificazione: delle strutture turistiche in primo luogo, della città dei turisti e dei cittadini (spazi pedonali pubblici, parcheggi aggiuntivi, verde urbano), di riduzione degli impatti volumetrici, di riorganizzazione urbanistica.

Politiche abitative sociali

Una delle scelte strategiche del PSC di Cattolica consiste nel fatto che la politica della casa possa trarre vigore dall'azione combinata del PSC e del POC, in quanto tutti gli interventi significativi (soggetti a POC, quindi a programmazione pubblica e ad accordo convenzionale obbligatorio) sono assoggettati in generale, su tutto il territorio, a due tipi

di obblighi:

-concorrere alle dotazioni territoriali (cessione gratuita di aree extrastandard, realizzazione di opere extraoneri, cessione gratuita di diritti edificatori)

-concorrere all'offerta di edilizia abitativa nelle diverse forme che la legislazione regionale prevede per l'intervento pubblico nel settore abitativo.

Nel POC di Cattolica questi due aspetti sono stati regolamentati nei termini seguenti:

-Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare.

-La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere compresa tra il 20% e il 40% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

La normativa del POC definisce la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata in alloggi da cedere al Comune. Analogamente, esiste la possibilità di monetizzare le superfici complessive residue di interventi convenzionati.

5 L'esame delle osservazioni presentate e le decisioni dell'Amministrazione Comunale

L'esame delle 48 osservazioni presentate da soggetti privati (di cui 32 nei termini) a cui si sono aggiunte 4 osservazioni presentate da Enti ha consentito di verificare e approfondire numerose problematiche che in sede di adozione non avevano raggiunto un pieno perfezionamento tecnico né un accordo specifico con la proprietà interessata.

Le tematiche sulle quali il parziale o totale accoglimento di osservazioni presentate ha prodotto gli effetti più significativi sono state:

-verifica dell'applicazione del metodo di calcolo perequativo di assegnazione dei diritti edificatori, in relazione alla casistica delle diverse situazioni di fatto e di diritto previste dal PSC

- definizione delle modalità di applicazione dei criteri di dismissione delle strutture alberghiere e di calcolo dei contributi economici perequativi

-verifica della fattibilità di progetti di riqualificazione urbana, alla luce della effettiva disponibilità delle proprietà interessate, della conseguente possibilità di trasferimento dei diritti edificatori assegnati, ed infine della qualità e organicità del disegno complessivo di assetto.

6 Il POC nella versione approvata

Il primo POC di Cattolica attua alcune tra le previsioni strategiche di maggior rilievo urbanistico del Piano Strutturale vigente; esse nel loro complesso sono in grado di costituire un fattore di trasformazione e forte qualificazione del territorio in alcune parti che erano state individuate come criticità e allo stesso tempo opportunità di forte qualificazione.

In primo luogo, il sistema delle centralità urbane si arricchisce attraverso un'attuazione significativa dei tre "progetti urbani e territoriali":

- Il progetto del Parco territoriale del Conca e di Monte Vici;
- il progetto dell'ambito "Diamante – Ospedale – via Larga"
- il progetto del Parco fluviale del Tavollo.

Gli esiti delle scelte effettuate sono riassumibili, in estrema sintesi, come segue (per una trattazione dettagliata si veda il capitolo delle "schede relative agli ambiti", raggruppate per grandi categorie di interventi):

Il Parco territoriale del Conca e di Monte Vici prende corpo fin da questo primo POC: nove proprietà che hanno sottoscritto gli accordi, cinque per le quali è tuttora in corso una fase di decisione, e tre interventi che il POC decide di prevedere in quanto li considera di rilevante interesse generale, fanno sì che il bilancio delle trasformazioni attese sia largamente superiore ai due terzi dell'intero progetto, e che il processo di realizzazione del parco fluviale e di ridefinizione del margine urbano nord-ovest di Cattolica possa dirsi finalmente avviato con questo POC.

Le quantità in gioco – che possono essere verificate nella scheda di sintesi alle pagine seguenti – sono quota parte significativa ma non completa delle previsioni del Piano Strutturale: nell'ipotesi di un'attuazione totale (che in ogni caso, anche in presenza di tutti gli accordi, è prevedibile impegni più dei cinque anni di vigenza per il completamento), e di una scelta generalizzata per la massimizzazione degli usi residenziali, si arriverà a circa 27.000 mq. di SC residenziale, rispetto al tetto dei 30.000 del dimensionamento del PSC. A fronte di questo impegno, le aree da insediare sono il 26% del totale (circa 100.000 mq. di ST, di cui gran parte già insediate da trasformare), mentre il restante 24% (circa 282.000 mq.) comprende le attrezzature

locali (verde e parcheggi) e le aree acquisite per la realizzazione del parco.

Ma al di là dei valori numerici, preme sottolineare che il disegno del Parco assume una fisionomia, che le trasformazioni generano un insieme percepibile e fruibile con continuità.

Il progetto denominato “Ambito Diamante – Ospedale - via Larga”, di complessa attuazione per il frazionamento proprietario, si attua con questo POC in modo pressoché integrale: a fronte di circa 9.000 mq. di SC (di cui 2.100 mq. a destinazione commerciale) il disegno di riorganizzazione del margine sud-ovest della città, e del “parco-corridoio ecologico” sulla direttrice di via Larga si definisce in modo ordinato, secondo gli schemi predisposti dall’Amministrazione con la partecipazione attiva degli operatori. L’acquisizione delle aree pubbliche (finalizzate alla realizzazione di un “margine verde” di protezione dalla grande viabilità e allo sviluppo delle aree a parco urbano – è di circa 114.000 mq.

Il progetto “Parco fluviale del Tavollo”, più piccolo ma altrettanto complesso dei primi due, può contare su sette accordi sottoscritti, mentre per due proprietà non si è potuta ad oggi definire l’intesa pubblico-privato nei termini prescritti dal PSC e dalle regole perequative. L’esito è comunque significativo – anche se per ora alcune funzioni come il piccolo rimessaggio non potranno essere attivate – in quanto dei 16.000 mq. di territorio interessato dal progetto, quasi 13.000 sono acquisiti dal Comune, e le aree insediabili private – ridotte a soli 2.600 mq. in quanto per effetto della riserva regionale il PTCP non ha modificato il vincolo di tutela paesaggistica - concorrono oltre che all’attuazione del progetto di parco, ad una ricomposizione secondo un disegno unitario di un fronte verso il Tavollo che certo si presenta oggi più che altro come un “retro” della città privo di qualità. I diritti edificatori assegnati alle proprietà sono di 1.700 mq. di SC, dei quali 700 saranno trasferiti in lotti ceduti in permuta dal Comune nell’ambito del progetto “Ospedale”.

Gli interventi relativi alla “Città turistica” sono numerosi ma non certo in grado, nella prospettiva quinquennale del Piano, di alterare l’assetto strutturale di questa fondamentale parte della città: né nel senso di una sua modernizzazione e forte qualificazione (a cui molte scelte del PSC sono orientate), né nella direzione di una dismissione e di un indebolimento diffusi. Ai 12 esercizi già classificati “marginali” dal precedente PRG o che hanno cessato l’attività (ai quali si applicano in ogni caso le nuove disposizioni del PSC e del RUE) si aggiungono infatti, per effetto del POC, otto dismissioni di esercizi di piccola dimensione (in totale 225 camere), di cui sei nelle fasce di territorio meno “specializzate” nelle attività turistiche. I benefici attesi (riduzione

del volume e delle superfici, acquisizione gratuita di parte delle aree e di una dotazione doppia di parcheggi pubblici, eventualmente monetizzabili per opere da realizzare nel contesto della stessa area urbana) sono tali da costituire un evidente segno di discontinuità rispetto ad una premialità del cambio d'uso che aveva caratterizzato un periodo dell'attività urbanistica nella nostra regione.

Incoraggianti sono i segnali che vengono dalle non molto numerose ma significative operazioni di trasformazione che abbiamo classificato come "ampliamenti e accorpamenti di esercizi alberghieri" e come interventi negli ambiti classificati con sigla "riq" dal piano: operazioni spesso di piccola dimensione ma complesse e utili, che è prevedibile costituiscano prototipi di operazioni di riqualificazione più diffuse.

Infine gli altri interventi – ambiti di riqualificazione AR, ambiti produttivi, Ambiti urbani consolidati – meno rilevanti in termini quantitativi (i tre grandi progetti catalizzano come noto le strategie del PSC) completano il disegno del POC con alcune operazioni di qualità (è opportuno citare il progetto di riqualificazione dell'ambito classificato AR.11 dal PSC, lungo viale Mazzini presso il sottopasso ferroviario, oltre agli interventi di qualificazione AR.9 dell'area ex Gilmar, e AR.10 di via Bovio), e con alcuni altri piccoli interventi spesso a fronte dell'acquisizione di aree pubbliche (via Nazario Sauro presso la Stazione ferroviaria, via Francesca da Rimini) che concorreranno a loro volta all'attuazione del disegno di trasformazione prefigurato dal PSC.

In conclusione, la fase di pubblicazione del POC adottato e di presentazione e successivo esame delle osservazioni ha contribuito in modo sostanziale alla messa a punto del POC, in varie direzioni: il coinvolgimento di nuovi soggetti, la definizione operativa degli accordi, il disegno coerente delle trasformazioni, le modalità di trasferimento di diritti edificatori e di permuta, le modalità e le condizioni normative per la dismissione e l'accorpamento di esercizi alberghieri.

I soggetti coinvolti sono stati complessivamente: 40 nei progetti strategici, 7 negli ambiti da riqualificare AR, 7 nei sub-ambiti "riq" della città turistica, 25 di esercizi alberghieri, 4 in ambiti produttivi, 7 in ambiti consolidati AC e uno in territorio rurale (nuova stazione di distribuzione carburanti).

L'entità delle trasformazioni previste, documentata nelle pagine seguenti e nelle tavole del POC, è significativa anche se ovviamente contenuta nel dimensionamento del PSC vigente.

Riteniamo che questo primo Piano Operativo Comunale, oltre a confermare l'interesse di alcune scelte urbanistiche e ambientali del PSC vigente, mostri l'interesse di uno

strumento urbanistico che non è soltanto un programma di opere ma un vero e proprio piano e progetto organico di trasformazione e qualificazione del territorio. Al momento dell'approvazione sono numerosi, come attestato dai documenti allegati al Piano, gli impegni assunti attraverso atti d'obbligo per l'attuazione di interventi; gli altri inseriti nel POC si potranno aggiungere con la possibilità di accedere, alle condizioni definite dal POC per la firma dell'atto d'obbligo, entro due anni dall'approvazione. E' auspicabile pertanto che il complesso di interventi inseriti nel POC possa essere completamente attuato o quanto meno avviato concretamente entro il quinquennio di vigenza temporale di questo primo Piano operativo del Comune di Cattolica..

ALLEGATO

COMUNE DI CATTOLICA - PIANO OPERATIVO COMUNALE

BILANCIO DELLE PROPOSTE DI INSERIMENTO NEL PIANO

Totale proposte pervenute a seguito della pubblicazione del bando:	124
•Proposte relative ai grandi progetti urbani (ambiti per nuovi insediamenti e riqualificazione Progetto Conca, Progetto Ospedale-via Larga, Progetto Tavollo)	28
•Proposte relative ad interventi sulla città turistica:	41
di cui:	
-proposte relative alla dismissione di strutture ricettive	22
-proposte relative ad ampliamento o accorpamento di strutture ricettive	11
-esercizi pubblici	8
•Interventi entro ambiti da riqualificare AR	4
•Proposte relative ad ambiti per attività produttive	7
•Proposte relative ad ambiti consolidati e varie	23
•Richieste di modifica di PSC o RUE (non pertinenti al POC)	21

STIMA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE
ASSEGNATA ATTRAVERSO IL PRIMO POC

Il calcolo seguente è elaborato sulla base delle proposte di accordo predisposte dal Comune, di cui una parte limitata sottoscritta preventivamente dalle proprietà coinvolte.

Si segnala che tutte le previsioni che non verranno accolte e sottoscritte entro due anni dall'approvazione del POC, decadranno automaticamente, salvo inserimento in nuovo POC da elaborare.

PROGETTI URBANI

CONCA: SC = 25.097 pari a **314** alloggi teorici

OSPEDALE: SC = 6.966 mq. **87** alloggi teorici

TAVOLLO: SC = 1.725 mq. **22** alloggi teorici

TOTALE = **423** alloggi teorici

Ambiti da Riquilificare (AR) SC = 5.326 mq. **68** alloggi teorici

Ambiti Consolidati (AC) SC = 2.570 mq. **32** alloggi teorici

TOTALE COMPLESSIVO = **523** alloggi teorici

Si evidenzia che la previsione di PSC relativa alla capacità insediativa da attuare tramite POC ammonta a complessivi n. 780 alloggi teorici (di cui 520 da ambiti di perequazione e 260 da recupero edilizio ed interventi sulla città consolidata).

Pertanto si propone di attuare una quota di interventi pari al 67% del fabbisogno totale, condizionato alla accettazione di tutte le proposte introdotte.

Una quota ulteriore di residenza deriverà dalla dismissione di n.13 strutture alberghiere, autorizzata dal POC, per un totale di 113 alloggi teorici, in aggiunta alla quota prevista dal PRG precedente, relativa a n. 7 strutture e 54 alloggi teorici.

POC CATTOLICA - PROGETTO CONCA - SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA (stima massima capacità insediativa residenziale)

<i>Ambito</i>	<i>ST</i>	<i>SC assegnata dal POC</i>	<i>area ceduta al Comune</i>	<i>area insed privata</i>	<i>area insed. pubblica</i>	<i>Dir.priv. da trasf</i>
IMM. IL POGGIO	45.075	1.638	45.075		0	1.638
	40.774	1.631	40.774	[7.000 + 1.000]*	0	1.631
BADIOLI	20.896	1.462	14.528	6.368	5.500	0
DELLA BIANCIA	9.006	642	7.700	1.306	700	0
HOLIDAY COMPANY	56.029	2.144 644	46.829	9.200	0 0	0
IST. MAESTRE PIE	11.167	626	9.467	1.700	0	0
ANELLI IMM.RE	7.965	1.645	3.665	4.300	0	0
BOLOGNA	11.441	800	8.200	3.241	3.400	0
CATTOLICA MARE	15.569	1.750 750	7.500	8.069	5.700	0 0
PARCONAVI SpA	30.184	3.225 1.382	30.184	[7.060]*	0	3.225 1.382
CAVALLI	3.152	158	3.152	[400]*	0	158
TURCI-ARDUINI	37.776	3.585 431	25.943	11.833	6.144 0	0
DELLA CHIARA	1.147	100	847	300	0	0
LEGNIMPORT	11.077	3.019 362	3.477	7.600	0	0

in corsivo sono indicati i valori di SC relativi ad usi terziari

* Tra parentesi quadra sono indicate le aree che il Comune deve cedere in permuta per trasferimento di diritti edificatori privati. Tali aree in parte sono costituite da patrimonio comunale, ed in parte rientrano tra le aree insediabili acquisite dal Comune. Aree dove i diritti edificatori assegnati vengono trasferiti

(segue) POC CATTOLICA - PROGETTO CONCA (stima massima capacità insediativa residenziale)

<i>Ambito</i>	<i>ST</i>	<i>SC assegnata dal POC</i>	<i>area ceduta al Comune</i>	<i>area insed privata</i>	<i>area insed. pubblica</i>	<i>Dir.priv.. da trasf.</i>
KARIBA-MONTE VICI	54.920	3.150	36.350	18.570	0	1.650
MAGNANI	9.330	293	6.430	2.900	0	0
GALEAZZI	6.000	764	3.050	2.950	0	0
PIZZAGALLI	2.249	60	2.249	0	0	60
TOMASETTI-GHINELLI-ANTONELLI	2.507	70	2.507	0	0	70
MARINA DI CATTOLICA**	0	285	0	[600]*	0	0
	376.264	27.047 3.569	297.927	78.337 [16.060]*	21.444	9.814

* Tra parentesi quadra sono indicate le aree che il Comune deve cedere in permuta per trasferimento di diritti edificatori privati. Tali aree in parte sono costituite da patrimonio comunale, ed in parte rientrano tra le aree insediabili acquisite dal Comune.

** Accordo sottoscritto nel luglio 2007 con la Società Marina di Cattolica per trasferimento di diritti edificatori dalla zona portuale

POC CATTOLICA – SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA PROGETTO DIAMANTE - OSPEDALE- VIA LARGA

<i>Ambito</i>	<i>ST</i>	<i>SC assegnata dal POC</i>	<i>area ceduta al Comune</i>	<i>area privata</i>	<i>area insed. pubblica</i>	<i>dir.priv. da trasf.</i>
22 GIOVANETTI	4.750	90	1.995	2.755	0	0
44 CLEMENTONI	12.692	2.100	6.262	6.430	0	0
101 GALLI GABRIELE	21.463(*)	1.797*	15.363	6.000	5.000	0
98 VANNI GALLI CERRI	26.724	935	26.724	[2.300]**	0	935
76 IMM. GLOBO	24.343	1.208	21.143	3.200	0	0
69 DEL PRETE	5.979	200	5.979	[500]**	0	200
n.p. GALLI SAVINA	4.075(*)	467*	2.725	1.350	2.000	0
n.p. GALLI ANGELA	3.952	206	3.152	800	1.500	0
n.p. GALLI MARIA	3.934	361*	2.784	1.150	650	0
45 EREDI FORONCHI	35.792	1.652	30.292	5.500	1.500	0
CONDominio CABRAL	261	50	261	0	0	50
TOTALI	143.965	6.966 2.100	116.780	27.185 [2.800]	10.650	1.185

in corsivo sono indicati i valori di SC relativi ad usi terziari

* La ST e la SC comprendono superfici e diritti edificatori relativi a lotti in ambiti AC inclusi nel progetto complessivo

** Tra parentesi quadra sono indicate le aree che il Comune deve cedere in permuta per trasferimento di diritti edificatori privati. Tali aree sono parte delle aree acquisite dal comune (10.650 mq.) .

POC CATTOLICA – SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA PROGETTO TAVOLLO

<i>Ambito</i>	<i>ST</i>	<i>SC assegnata dal POC</i>	<i>area ceduta al Comune</i>	<i>area insed. privata</i>	<i>area insed. pubblica</i>	<i>Diritti priv. da trasf.</i>
PRIOLI	2.568	200	2.568	[500]*	0	200
RIGHETTI Albo e Bruno	815	75	815	[350]*	0	75
LEONARDI Angela e Claudio	460	50	460		0	50
RIGHETTI Bruno Norina Lino	2.574	200	2.574	[500]*	0	200
NICOLELLI, BERNARDI	3.415	400	2.465**	950	0	0
GERBONI	720	120	450	270	0	0
IMPRESA NICOLINI	1.815	360	1.395	420 [420]*	0	180
PRETELLI	3.308	250	2.697	611	0	0
GALLI – DI GIACOMI	686	70	336	350	0	0
IL PATIO***	0	0	0	0	0	0
TOTALI	16.361	1.725	12.760	2.601 [1.770]	0	705

* Lotti ceduti in permuta dal Comune nell'ambito del progetto "Diamante – Ospedale – via Larga"

** Oltre alla cessione indicata, la proprietà deve cedere un'area di 276 mq. destinata a verde pubblico, da cui si trasferisce il diritto edificatorio che era riconosciuto dal PRG previgente

*** Realizzazione di un accesso dalla nuova viabilità di progetto

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO OPERATIVO COMUNALE

NORME

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale
- Art. 2 Entrata in vigore del P.O.C. – Norme abrogate – Misure di salvaguardia
- Art. 3 Elaborati costitutivi del P.O.C.
- Art. 4 Rapporti con il PSC
- Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

- Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi
- Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali
- Art. 9 Applicazione di norme del PSC per la tutela delle risorse ambientali
- Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori
- Art. 11 Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi
- Art. 12 Modifiche al POC
- Art. 13 Interventi per l'edilizia abitativa sociale

TITOLO 3 - NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI NELL'AMBITO DELLA CITTA' TURISTICA

- Art. 14 Recepimento delle norme del PSC
- Art. 15 Norme integrative introdotte dal POC per gli interventi nella "Città turistica"
- Art. 16 Disposizioni specifiche riferite ad interventi inseriti nel POC in ambiti "riq"

TITOLO 4 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO GLI AMBITI DA RIQUALIFICARE AR

- Art. 17 Usi ammessi negli ambiti AR
- Art. 18 Interventi diretti negli ambiti AR senza obbligo di inserimento nel POC
- Art. 19 Disposizioni specifiche riferite ad interventi inseriti nel POC in ambiti AR
- Art. 20 Disposizioni specifiche riferite ad altri interventi inseriti nel POC

TITOLO 5 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PER NUOVI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

- Art. 21 Attuazione degli interventi

TITOLO 6 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE IN MATERIA GEOLOGICA

- Art. 22 Prescrizioni per gli approfondimenti e le verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa
- Art. 23 Monitoraggio delle acque di falda

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

- 1 Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
- 2 Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:
 - la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
 - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 3 Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs. 42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Art. 2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

- 1 A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.
- 2 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del POC

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
 - Relazione – Norme di attuazione – Schede relative agli ambiti e ai sub-ambiti inseriti nel P.O.C.
 - Relazione geologica (e relativi allegati e integrazioni): Caratterizzazione qualitativa delle acque sotterranee – Microzonazione sismica – Caratterizzazione degli ambiti inseriti nel POC
 - Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica
 - Tavole:
 - Tav. 1 – “Parco territoriale del Conca e di Monte Vici” – scala 1.2.000
 - Tav. 2 – Progetto “Ambito Diamante – Ospedale – via Larga”- scala 1:2.000
 - Tav. 3 – Progetto “Parco fluviale del Tavollo” – scala 1:1.000
 - Tav. 4 – Interventi nella Città Turistica – scala 1:2.000
 - Tav. 5 – Altri interventi nel territorio comunale – scala 1:4.000
 - Tav. 6 – Sintesi di individuazione degli ambiti e degli interventi inclusi nel POC - scala 1:5.000

Art. 4 - Rapporti con il PSC

1 Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni di tutela contenute nel Titolo 2 delle Norme (artt. Dal 5 al 35 compresi) e delle altre prescrizioni contenute negli articoli 4 – 37 – 42 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 62 – 63 - 65 delle Norme del PSC.

2 Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrali su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni di cui l'Amministrazione Comunale terrà conto anche nelle fasi successive dell'attuazione del PSC (varianti al POC e POC successivi).

Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

- 1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.

- 2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1 Ai sensi del comma 4 art.30 della L.R. 20/2000, il P.O.C. può essere adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.

2 I PUA ed i Progetti Unitari devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo/Convenzione stipulata per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC.

3 I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

4 L'inserimento in POC costituisce autorizzazione alla presentazione del PUA di iniziativa privata relativo all'area in oggetto.

5 Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.

6 Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

7 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le

condizioni di sostenibilità definite dal PSC.

8 Entro i PUA vigenti relativi all'ambito produttivo di rilievo sovracomunale APS, l'Amministrazione Comunale può autorizzare, in deroga alle norme dei piani attuativi e solo per motivate esigenze funzionali connesse allo svolgimento della specifica attività produttiva, altezze massime dei fabbricati fino a m.15,00. Altre modifiche cartografiche o normative ai PUA vigenti sono possibili soltanto attraverso varianti specifiche dei PUA stessi, ai sensi dei commi 5 e 6 del presente articolo.

9 La validità dei PUA vigenti all'epoca dell'adozione del presente POC è prorogata di un ulteriore anno rispetto alla data della scadenza come prorogata dal PSC vigente, vale a dire fino al 31/12/2010.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi

1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate a seguito dell'inserimento nel POC, a condizione che esse abbiano sottoscritto l'Atto unilaterale d'obbligo relativo agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.

2 Nel caso in cui una o più proprietà di ambiti inseriti nel POC non abbiano sottoscritto l'atto d'obbligo di cui al comma precedente, i diritti edificatori relativi e le trasformazioni previste si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale. Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dall'approvazione del POC; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante al POC all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC.

3 Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

Art. 8 – Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1 In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati.

2 In applicazione degli artt. 37, 49, 52 e 55 del PSC, il concorso alle dotazioni territoriali avviene applicando i criteri perequativi del PSC, attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati.

Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare, in base ai criteri e ai parametri approvati dalla Giunta comunale, differenziando la percentuale di contributo (riferita alla valorizzazione immobiliare generata) tra gli ambiti di nuovo insediamento, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti produttivi.

I criteri e parametri di cui sopra sono aggiornati e/o modificati dalla Giunta Comunale indipendentemente dal processo di formazione del POC o di sue varianti.

3 Ai fini di garantire il coordinamento degli interventi urbanistici, infrastrutturali ed edilizi nell'attuazione dei "Progetti urbani di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio" il POC può sottoporre ad ambiti AC interclusi nell'ambito territoriale dei Progetti e ad essi connessi funzionalmente, fermo restando il calcolo dei diritti edificatori spettanti in base all'indice definito dal RUE, alla partecipazione al PUA e agli stessi obblighi di concorso alle dotazioni territoriali secondo i criteri perequativi fissati dal PSC per tutti i sub-ambiti del progetto.

4 Il "programma di attuazione delle dotazioni territoriali" costituisce un documento correlato al POC, che può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera di Giunta, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.

5 L'aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

Art. 9 – Applicazione delle norme del PSC per la tutela delle risorse ambientali

1 Le tavole 2 e 3 del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale" e "Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica", e le relative disposizioni del Titolo 2 delle Norme del Piano, anche quando non espressamente richiamate nelle presenti norme e nelle schede degli interventi, rappresentano riferimenti primari per l'attuazione delle politiche di tutela e per la definizione tecnica delle condizioni

all'attuazione e per la conseguente verifica tecnica di conformità degli interventi da attuare attraverso il POC.

2 Le schede di VALSAT, che contengono specifiche prescrizioni relative agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, richiamano l'ambito di PSC entro cui l'intervento viene effettuato, e le norme di riferimento del PSC che lo disciplinano, e costituiscono parte integrante della disciplina normativa degli ambiti inseriti nel POC.

3 In applicazione dei commi 1, 2 e 3 dell'art.2.5 del PTCP vigente, in sede di pianificazione attuativa deve essere redatto uno studio volto all'individuazione delle eventuali aree esposte al rischio idraulico connesso allo smaltimento delle acque meteoriche, e devono essere assunte idonee misure di mitigazione in particolare prevedendo la localizzazione e la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque a servizio di più ambiti e complessi insediativi, esistenti e di previsione, in accordo con le Autorità competenti. Nello svolgimento di tali attività, anche ai sensi dell'art. 22 delle presenti Norme, saranno seguite le prescrizioni e le indicazioni contenute nella Relazione geologica del presente POC.

Art. 10 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

- 1 L'accordo attuativo del POC contiene almeno i seguenti elementi:
- termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna presentare il PUA o il progetto unitario;
 - parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POC e la scheda di assetto urbanistico vengono allegate e controfirmate per accettazione);
 - obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
 - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
 - eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
 - eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 11 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

- 1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (art.94 –

Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), secondo le procedure ivi contenute (art. 95-99).

2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Cattolica procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE. Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione ed acquisiti i pareri di competenza, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

Art. 12 - Modifiche al POC

1 Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente POC il Comune predisporrà e approverà un nuovo POC. I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

2 Durante il periodo di vigenza del presente POC il Comune di Cattolica potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POC, all'approvazione di una Variante, nel rispetto del PSC.

3 Costituiscono strumenti per definire una variante del POC:

- L'Accordo con i privati di cui all'art.18 della L.R.24.3.2000 n.20;
- il PUA in variante al POC, purché intervengano su PUA già precedentemente approvati e inseriti nel POC;
- una Variante specifica o generale al POC, predisposta dall'Amministrazione Comunale, da approvare in base alle modalità previste dalla L.R.20/2000.

Art.13 – Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1 Ai sensi degli articoli 52 c.8 e 55 c.7 del PSC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) negli ambiti AR e AN dovrà essere compresa tra il 20% e il 40% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

2 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto alle aree da cedere extrastandard e alle opere da realizzare extraoneri) sono i seguenti:

Edilizia residenziale convenzionata: quota minima totale 20% per ogni intervento inserito nel POC, in termini di SC, di cui di massima:

- 50% edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato
- 50% vendita convenzionata: (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi di mercato)

a famiglie individuate dal Comune.

La superficie corrispondente ai primi 100 mq. di SC assegnati dal POC non viene conteggiata nel contributo all'edilizia sociale.

Per quote di SC, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di 50 mq., l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di SC non cedute, applicando i seguenti parametri economici convenzionali:

- ambiti di particolare pregio € 3.600,0/mq di SC
- ambiti residenziali € 3.000,0/mq. di SC
- altri ambiti € 2.400,00/mq di SC

E' prevista la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata o di affitto in alloggi ceduti gratuitamente al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato, avendo come riferimento di massima:

- per la vendita convenzionata, il rapporto di superficie convenzionata di 4:1
- per l'affitto concordato, il rapporto di superficie convenzionata di 5:1

3 I contratti di affitto dovranno avere durata minima di 8 anni. La determinazione degli importi dei canoni di locazione viene effettuata con applicazione dei valori minimi tabellari dei canoni definiti per ciascuna zona del territorio dal Comune di Cattolica, in accordo con le Organizzazioni degli inquilini e le Organizzazioni dei proprietari.

TITOLO 3 – NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI NELL'AMBITO DELLA CITTA' TURISTICA

Art. 14 – Recepimento delle norme del PSC

14.1 Ambito fascia a mare M

Sono ammessi dal PSC (e disciplinati dal POC):

- a) il trasferimento di diritti edificatori relativi solo ad attività turistiche, senza perdita di offerta ricettiva complessiva nell'ambito M
- b) l'intervento integrato con lotti vicini, con premio di superficie edificata
- c) l'incremento di strutture alberghiere esistenti, trasferendo diritti edificatori da altre aree.

Nel caso a) il RUE (art.23, comma 3) specifica che gli usi che restano nel lotto devono essere solo quelli complementari ad attività ricettive, ed avere un indice massimo sul lotto di 0,50 mq./mq.

Nel caso b) il RUE fissa nel 20% l'incremento massimo di SC assegnabile dal POC.

Nel caso c) il RUE non fissa limiti, è pertanto il POC a dover verificare in quale misura sia ammissibile la concentrazione edilizia alberghiera nei lotti in cui "atterrano" i diritti edificatori trasferiti.

Gli interventi di dismissione di strutture alberghiere non sono ammessi.

14.2 Ambito Fascia intermedia I.

Gli interventi di **dismissione** delle strutture alberghiere esistenti sono ammissibili nel POC alle condizioni minime definite dal PSC:

- superficie lotto di pertinenza < 1.000 mq.
- numero camere < 30
- verifica della riduzione globale dell'offerta nell'ambito I: < 10% in termini di camere
- dotazioni territoriali: parcheggio pubblico dotazione almeno doppia rispetto a quella prescritta dal RUE
- cessione gratuita di almeno il 20% dell'area per spazi pedonali e/o parcheggi pubblici
- riduzione dell'impatto volumetrico > 20%

Gli interventi di **trasformazione urbanistica** sono ammissibili con:

- trasferimento del diritto edificatorio alberghiero con SC = 1,20 SC esistente
- cessione del 50% dell'area al Comune (o dotazioni equivalenti)
- usi urbani non residenziali nel restante 50% del lotto (se non sono stati trasferiti completamente i diritti edificatori esistenti)
- possibilità di acquisire diritti edificatori alberghieri da altri lotti, entro limiti da definire in sede di POC.

14.3 Ambito urbano misto turistico e residenziale – T-R

Gli interventi di **dismissione** delle strutture alberghiere esistenti sono ammissibili nel POC alle condizioni minime definite dal PSC:

- superficie lotto di pertinenza < 1.200 mq.
- numero camere < 40
- verifica della riduzione globale dell'offerta nell'ambito T-R: < 20% in termini di camere

- dotazioni territoriali di parcheggi pubblici: almeno doppie rispetto a quelle prescritte dal RUE
- cessione gratuita di almeno il 30% dell'area per spazi pedonali e/o parcheggi pubblici
- riduzione dell'impatto volumetrico > 20%

Gli interventi di **trasformazione urbanistica** sono ammissibili con:

- trasferimento del diritto edificatorio alberghiero con SC = 1,20 SC esistente
- cessione del 50% dell'area al Comune (o dotazioni equivalenti)
- usi urbani non residenziali nel restante 50% del lotto (se non sono stati trasferiti completamente i diritti edificatori esistenti)
- possibilità di acquisire diritti edificatori alberghieri da altri lotti, entro limiti da definire in sede di POC.
- trasformazione in residenza con SF < 70% e cessione gratuita al comune della superficie restante; SC < 80%

14.4 Ambito dell'area urbana centrale AUC

Gli interventi di **dismissione** delle strutture alberghiere esistenti sono ammissibili nel POC alle condizioni minime definite dal PSC:

- strutture non più attive da 10 anni: stesse modalità di trasformazione dei lotti classificati h-r
- superficie lotto di pertinenza < 1.200 mq.
- numero camere < 50
- verifica della riduzione globale dell'offerta nell'ambito T-R: < 20% in termini di camere
- dotazioni territoriali di parcheggi pubblici: almeno doppie rispetto a quelle prescritte dal RUE
- cessione gratuita di almeno il 10% dell'area per spazi pedonali e/o parcheggi pubblici
- riduzione dell'impatto volumetrico > 10%

Gli interventi di **trasformazione urbanistica** sono ammissibili con:

- trasferimento del diritto edificatorio alberghiero con SC = 1,20 SC esistente
- cessione del 50% dell'area al Comune (o dotazioni equivalenti)
- usi urbani anche residenziali convenzionati nel restante 50% del lotto (se non sono stati trasferiti completamente i diritti edificatori esistenti)

- possibilità di acquisire diritti edificatori alberghieri da altri lotti, entro limiti da definire in sede di POC.
- trasformazione in residenza con SF < 80% e cessione gratuita al comune della superficie restante; SC < 90%

14.5 Alla gamma di possibilità di intervento definite ai punti da 14.1 a 14.4 possono essere aggiunti:

a) le dismissioni di **alberghi classificati h-r** che sono alberghi marginali per cui:

- è già stata autorizzata attraverso i bando la trasformazione
- non lo è ancora stata, ma può esserlo attraverso il POC dimezzando gli oneri previsti per la nuova dismissione dal RUE.

b) gli interventi negli **ambiti classificati “riq”** (art.49 c.11 del PSC), che attraverso il POC possono essere investiti di trasformazioni funzionali alla riqualificazione, vedendosi di assegnate possibilità edificatorie entro questi limiti:

-Uf = Ufe oppure Uf = 0,50 mq./mq.

-Uf = 0,65 mq./mq. in caso di ristrutturazione urbanistica.

Agli interventi negli ambiti “riq” possono essere assegnati diritti edificatori per usi residenziali nella misura massima del 20% della SC ammissibile, con un massimo di 100 mq. di SC.

Art. 15 Norme integrative introdotte dal POC per gli interventi nella “Città turistica”

Il POC specifica e integra la normativa del PSC e del RUE attraverso alcune disposizioni:

15.1 *Dismissione strutture alberghiere – porzioni edilizie condonate nel 2004*

Qualora la proprietà della struttura alberghiera abbia presentato richiesta di condono edilizio nel 2004, le porzioni oggetto di condono non possono essere oggetto di cambio d'uso, in quanto il condono comporta un vincolo ventennale di destinazione d'uso. Pertanto l'attuazione dell'intervento comporta che non siano conteggiate ai fini del cambio d'uso le superfici oggetto di condono, fermo restando l'obbligo di riduzione volumetrica complessiva.

15.2 **Accorpamento/ampliamento delle strutture alberghiere esistenti**

L'intervento integrato con uno o più lotti vicini, attraverso piano attuativo da definire in sede di POC, con possibilità di assegnare un incremento di SC rispetto a quella esistente (fino ad un massimo del 20% della SC), finalizzato al miglioramento delle condizioni funzionali e ambientali dell'area, è previsto dal RUE solo per gli interventi nell'ambito della fascia M. Il POC estende questa possibilità anche agli altri ambiti della città turistica, secondo le stesse modalità.

15.3 **Trasferimento di diritti edificatori negli ambiti "riq"**

Il limite di densità definito dal PSC per gli interventi di riqualificazione attraverso ristrutturazione urbanistica ($U_f = 0,65$ mq./mq.) può essere superato (fino ad un raddoppio di tale valore), sulla base di una proposta specifica inserita nel POC, a condizione che tutti i diritti edificatori assegnati dal POC siano utilizzati per attività ricettive e a servizi turistici connessi, e che corrispondano a superfici di esercizi alberghieri oggetto nello stesso POC di dismissione e trasformazione urbanistica.

L'ambito "riq" dovrà contenere le dotazioni di parcheggi pertinenziali a servizio dell'attività turistico-alberghiera nella misura minima prescritta dal RUE (anche attraverso eventuali convenzioni d'uso di strutture esterne al lotto), mentre il POC potrà sempre prevedere l'applicazione della norma sulla monetizzazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici.

15.3 All'unica struttura alberghiera nella fascia M classificata "marginale" dal PRG previgente, ora classificata "h-r" dal RUE (albergo Gioia Marina) si applicano gli stessi criteri e condizioni per la dismissione previste per gli altri esercizi "marginali":

15.5 **Criteri definiti dal POC per la trasformazione degli esercizi classificati "marginali"**

-Cessione gratuita area: 20% della superficie fondiaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

-Dotazione di parcheggi pubblici doppia rispetto al valore minimo definito dal RUE: quindi $P1 = 40$ mq. su 100 mq. di SC residenziale e $P1 = 80$ mq. su 100 mq. di SC terziaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

-Riduzione impatto volumetrico: 20% ¹ - Riduzione SC \geq 20%

15.6 Criteri definiti dal POC per la trasformazione degli esercizi che hanno cessato l'attività

- Cessione gratuita area: 25% della superficie fondiaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

- Dotazione di parcheggi pubblici doppia rispetto al valore minimo definito dal RUE: quindi P1 = 40 mq. su 100 mq. di SC residenziale e P1 = 80 mq. su 100 mq. di SC terziaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

- Riduzione impatto volumetrico: 25% - Riduzione SC \geq 25%

15.7 Criteri definiti dal POC per la trasformazione degli esercizi classificati "h" che dispongono dei requisiti richiesti dal PSC per la dismissione e la trasformazione

- Cessione gratuita area: 30% della superficie fondiaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

- Dotazione di parcheggi pubblici doppia rispetto al valore minimo definito dal RUE: quindi P1 = 40 mq. su 100 mq. di SC residenziale e P1 = 80 mq. su 100 mq. di SC terziaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

- Riduzione impatto volumetrico: 30% - Riduzione SC \geq 30%

15.8 Impossibilità di realizzare la riduzione volumetrica e obbligo di compensazione economica

Nel caso in cui sia tecnicamente impossibile effettuare la riduzione volumetrica nella misura richiesta dalle presenti Norme, per ragioni statiche adeguatamente documentate dalla relazione strutturale, oppure qualora l'Amministrazione comunale richieda che la trasformazione d'uso avvenga con conservazione della struttura architettonica esistente, in luogo della riduzione volumetrica può essere fissato a titolo compensativo un contributo economico aggiuntivo calcolato in base alla quota di riduzione non effettuata, in misura pari al 50% del valore immobiliare convenzionale del diritto edificatorio adottato dal POC per l'ambito in oggetto.

¹ Per il calcolo della riduzione volumetrica si fa riferimento al VOLUME LORDO, come definito dal RUE. I parcheggi interrati sono aggiuntivi rispetto al nuovo volume (e non vengono quindi conteggiati nella riduzione).

15.9 Criteri economici definiti dal POC per la valutazione omogenea del concorso degli interventi alle dotazioni territoriali

I seguenti criteri si applicano agli esercizi classificati in sub-ambiti "h" e "riq". Non si applicano agli esercizi classificati "h-r" e assimilati, gruppo A)

Valore unitario diritto edificatorio residenza:

Ambiti M e I	1.200 €/mq. di SC
Ambiti TR	1.000 €/mq. di SC
Ambiti AUC	800 €/mq. di SC

Valore unitario diritto edificatorio usi terziari:

Ambiti M e I	600 €/mq. di SC
Ambiti TR	500 €/mq. di SC
Ambiti AUC	400 €/mq. di SC

L'incidenza della quota economica del concorso alle dotazioni territoriali viene fissata nel: 40% della valorizzazione ottenuta attraverso la dismissione

Gli importi delle monetizzazioni e del concorso alle dotazioni territoriali acquisite in sede di POC sono accantonate dal Comune in uno specifico capitolo di spesa per la realizzazione di un programma di riqualificazione della fascia urbana interessata dagli interventi sul sistema della città turistica

Art. 16 Disposizioni specifiche riferite ad interventi inseriti nel POC in ambiti "riq"

1 Nell'intervento di dismissione dell'attività ricettiva in ambito AC.s in via Matteotti 37 (Hotel Cristallo) all'ambito "riq", funzionale alla qualificazione dell'attività ricettiva, il POC non assegna capacità insediativa autonoma, in quanto costituisce dotazione di spazi pertinenziali anche a seguito della dismissione della struttura alberghiera.

TITOLO 4 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI ENTRO GLI AMBITI DA RIQUALIFICARE AR**Art. 17 Usi ammessi negli ambiti AR**

1 Gli usi ammessi negli ambiti **AR** sono tutti quelli degli ambiti urbani consolidati AC (RUE art.20, c.3):

U 1 - U 2 - U 4 - U 5 - U 8 - U 11 - U 12 - U 13 - U 15 - U 16 - U 20 - U 21 - U 22 - U 23

- U 24 - U 41 - U 46 - U 47 - U 48 - U 49 - U 51

Sono considerati inoltre compatibili (art. 20 c.4 del RUE) i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 3 - U 6 - U 7 - U 17 - U 19 - U 25 - U 26 - U 31.d - U 40

2 Non è ammesso in assenza di inserimento nel POC il Cambio d'uso (CD) da attività terziarie (alberghiere, direzionali, commerciali, artigianali) o da attività produttive verso residenza, singola o collettiva.

Art. 18 Interventi diretti negli ambiti AR senza obbligo di inserimento nel POC

1 Si attuano attraverso intervento diretto entro singoli lotti inclusi in ambito AR, senza obbligo di redazione di una specifica scheda di previsione relativa all'intervento, i seguenti interventi:

Interventi edilizi di 'recupero'

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro scientifico (RS)

Restauro e Risanamento conservativo (RC)

Ripristino tipologico (RT)

Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Art. 19 - Disposizioni specifiche riferite ad interventi inseriti nel POC in ambiti AR

1 L'indicazione nelle schede normative di PSC di quantità o percentuali di SC riferite a specifiche categorie di usi è da considerare:

- sempre prescrittiva per quanto riguarda la quota massima di residenza e quella di attività produttive (se previste)
- sempre prescrittiva per il valore massimo della SC per il complesso delle attività non residenziali
- modificabile in sede di POC, in base alla valutazione della proposta presentata, per quanto riguarda la distribuzione percentuale delle quote di attività terziarie tra i diversi usi (esercizi e servizi alberghieri, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, direzionale, ecc.)

2 Negli interventi minori relativi a singoli edifici entro ambiti da riqualificare AR (interventi che non concorrono da un disegno di riqualificazione di dimensioni significative) il POC consente il cambio d'uso alle seguenti condizioni:

- coerenza dell'intervento rispetto all'assetto complessivo dell'ambito da riqualificare
- nel passaggio da terziario o produttivo a residenza: riduzione della superficie complessiva nel rapporto di 3:1.

3 Entro gli ambiti AR nel calcolo di SC le tettoie da demolire vengono conteggiate ai fini del calcolo delle superfici esistenti nella misura del 60% della superficie effettiva.

Art. 20 - Disposizioni specifiche riferite ad altri interventi inseriti nel POC

1 L'ambito APC.i(*), ai sensi dell'art.65 c.6 del PSC, è parzialmente finalizzato allo stoccaggio e alla lavorazione di inerti (per almeno il 50% della ST), e la convenzione da stipulare dovrà definire le modalità attuative, finalizzate alla soluzione di problematiche di interferenza di attività produttive e di stoccaggio nelle sedi ove sono ora insediate, che il PSC considera incongrue.

2 Nell'ambito di cui al comma precedente è ammesso nel quadro del POC l'attribuzione al Comune di diritti edificatori da permutare con aree da acquisire, al fine di favorire il trasferimento da altri ambiti, a condizione che il bilancio risultante sia nullo. A tal fine sull'intero ambito APC.i(*) può essere calcolato un indice aggiuntivo di 0,10 mq./mq. attribuito all'Amministrazione comunale.

TITOLO 5 – INDIVIDUAZIONE DI AREE PER NUOVI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Art. 21 Attuazione degli interventi

1 Ai sensi del D.Lgs.11 febbraio 1998, n.32 e dell'art.30, c.14 della L.R.n.20/2000 il presente POC classifica l'area AAP lungo la SS16 idonea come sede di un nuovo impianto di distribuzione dei carburanti, individuandola cartograficamente nella tav.1 del POC.

2 Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- del D.L. 25.06.2008 n.112, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza

pubblica e la perequazione tributaria”, convertito nella Legge n.133 del 6 agosto 2008, ed in particolare i commi 17, 20 e 21 dell’art.83-bis;

-della Delib. di Consiglio Regionale n.355 dell’8 maggio 2002, recante “Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l’ammodernamento della rete distributiva carburanti”, modificata dalla Delibera Regionale n.208 del 05/02/2009;

-dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;

-e delle norme di cui all’art. 81 “Impianti di distribuzione dei carburanti” e dell’art.70 “Prescrizioni tecniche per l’attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico” del RUE vigente.

TITOLO 6– PRESCRIZIONI SPECIFICHE IN MATERIA IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 22 Prescrizioni per gli approfondimenti e le verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa

1 Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti all’applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 22, 23, 24, 25, 26, 27 del PSC, con riferimento alla tav.6 del PSC.

2. Negli ambiti relativi ai tre “Progetti urbani strategici di trasformazione e riqualificazione” si applicano le prescrizioni dell’art.2.5 del PTCP, finalizzate a preservare il coefficiente udometrico relativo alle aree, secondo il principio di “invarianza idraulica”. A tal fine in sede attuativa si applicano le disposizioni di cui alla Relazione Geologica – Valutazione preliminare di compatibilità idraulica.

3 In tutti gli interventi inseriti nel POC si applicano le disposizioni di tutela degli assetti idrogeologici e delle acque sotterranee di cui all’art.16 del PSC, ed in particolare le disposizioni di cui ai commi 8.a, 10 e 11 (ambito del “paleoalveo sepolto”, realizzazione di vani interrati, opere di ingegneria sotterranea).

4. Indicazioni per l’ambito del Progetto Parco Conca

In base alla Relazione geologica che costituisce parte integrante del POC, per questo ambito, caratterizzato da più interventi edificatori, si forniscono indicazioni tecniche per la pianificazione attuativa su alcune aree idonee alla realizzazione di bacini di invaso, da dimensionare sulla scorta delle dimensioni effettive delle superfici impermeabilizzate (le sigle utilizzate per distinguere le differenti aree sono le stesse riportate nella Relazione geologica):

- area CO4: l'invaso di laminazione potrà scaricare le acque di troppo pieno direttamente nel Ventena ;
- area PAC7: l'invaso di laminazione potrà essere realizzato al confine lato sud, adeguatamente lontano dalle scarpate di terrazzo (perimetro nord-ovest) ed in grado di scaricare le acque di troppo pieno nella fognatura delle acque bianche di strada G. Maraldi;
- area PAC4: l'invaso di laminazione così localizzato potrà scaricare nella fognatura bianca di via Emilia Romagna;
- area PAC9: l'invaso di laminazione non potrà scaricare nel Conca, arginato, a meno di realizzare impianti di sollevamento. Appare più logico proporre lo scarico del troppo pieno nella fognatura bianca di via Emilia Romagna, compatibilmente con la sua officiosità idraulica.

5. In ogni Ambito le nuove indagini geognostiche e geofisiche (vedi art. 25 del PSC) devono verificare: le caratteristiche geomeccaniche dei sedimenti di fondazione; l'entità della V_{s30} calcolata per una colonna di 30 metri sotto il piano di incastro della fondazione; la profondità del bedrock sismico locale. La relazione geologico-tecnica dovrà contenere i parametri geomeccanici del sottosuolo, ove possibile in relazione all'opera di progetto, i fattori di amplificazione dell'accelerazione massima (PGA/PGA_0) e dell'intensità di Housner (SI/SI_0).

6. Gli effetti sismici locali dovranno essere accuratamente valutati per ogni area di progetto. La liquefazione / densificazione dei sedimenti deve costituire argomento di ricerca per ogni verticale di indagine in ogni ambito (vedi art. 26 del PSC). In particolare gli ambiti costieri CO1, CO2, CO3, CO4, CO5, ed i tre ambiti CO6 (macrozona II della tavola 6 del PSC e Tavola 1 del POC), sono da assoggettare al terzo livello di approfondimento (deliberazione della Regione Emilia-Romagna n. 112 del 2 maggio 2007) in quanto a verifica di liquefazione/addensamento preventivamente rispetto alla stipula delle convenzioni e all'assegnazione dei diritti edificatori.

7. Gli ambiti in cui si prevedono opere di particolare rilievo (Diamante - Ospedale - via Larga) richiedono indagini ed analisi di terzo livello di approfondimento, come indicato dalla delibera regionale n.112 del 2 maggio 2007. La relazione geologica dovrà contenere, oltre a quanto richiesto dalla citata delibera regionale, i criteri utilizzati per definire profondità e velocità S del bedrock sismico, la specificazione del codice di calcolo utilizzato per l'eventuale impiego di un modello di simulazione sismica per la definizione dei coefficienti di amplificazione locale, lo sviluppo del modello su supporto magnetico, la definizione degli effetti locali (liquefazione/densificazione, fattori topografici), in condizioni free field e post opera.

8. Per gli interventi sull'esistente, costituisce riferimento l'ultima normativa emanata (D.M. 14/01/2008) che entrerà in vigore il 30 giugno 2009 (L. 31/2008, art. 20). In questo senso, si dovranno effettuare le opportune verifiche sulla sicurezza sismica (D.M. 14/01/2008, art. 8.3) tenendo in debito conto i possibili effetti locali come la liquefazione e l'amplificazione sismica (vedi comma 2 e 3 del presente articolo). L'esito della verifica, qualora necessario, dovrà prevedere interventi di adeguamento ogni qual volta si eseguano interventi di cui all'art. 8.4.1. del D.M. 14/01/2008. Il Progettista incaricato dovrà fornire i livelli di sicurezza attuali e raggiunti con l'intervento e le eventuali limitazioni da imporre nell'uso della costruzione.

Art. 23 Monitoraggio delle acque di falda

1. In applicazione degli artt. 18 e 19 del PSC in sede di pianificazione attuativa devono essere definite le modalità operative di controllo periodico

- della buona officiosità delle reti di collettamento, con attuazione prioritaria della separazione delle reti bianche e nere (dove non già realizzata), ed il divieto di nuovi scarichi nel e sul suolo;

- di monitoraggio degli acquiferi, con priorità di attuazione e densità dei punti di campionamento differenziata, in funzione della pericolosità delle diverse situazioni idrogeologiche:

a1 – fascia di paleoalveo sepolto indicata in tavola 5 del PSC e suo congruo intorno, determinato dalla zona in cui si riconosce il punto di flesso delle isolinee;

a2 – area antistante la supposta “fronte di ravvenamento” indicata in tavola 5, almeno fino al Ventena;

a3 – aree ad insediamento denso, se dotate di reti di fognatura vecchie, e/o derivate da consorzi industriali privati, entro la zona a prevalente falda freatica a sud del “Berm” della spiaggia Olocenica;

a4 – restante territorio di pianura.

Allegato alle Norme del POC:

TESTO-TIPO DI ATTO D'OBBLIGO DA SOTTOSCRIVERE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PREVISTO DAL POC

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

per l'assegnazione dei diritti edificatori relativi ad interventi inseriti nel POC, ai sensi dell'articolo 7 delle norme tecniche d'attuazione del Piano Operativo Comunale, adottato con Del. C.C. n. 74 del 31/07/2008

Il sottoscritto, nato a il residente a Codice Fiscale in qualità di (legale rappresentante/ A.D. / Amm. Unico / della società con sede in)

premesse:

- che il Comune di Cattolica, nel quadro di rinnovamento degli strumenti urbanistici comunali ed adeguamento degli stessi alle Legge urbanistica regionale n. 20 del 24.03.2000, ha adottato, con Deliberazione C.C. n. 62 del 16.10.2006, il Piano Strutturale Comunale, strumento di definizione delle azioni strategiche di tutela e governo del territorio nel lungo periodo, e il Regolamento Urbanistico-Edilizio, che disciplina le modalità attuative degli interventi di trasformazione, conservazione e costruzione degli immobili. Successivamente, dopo l'istruttoria delle osservazioni pervenute e le conseguenti modifiche, tali strumenti sono stati approvati con Deliberazione C.C. n. 65 del 30.07.2007;
- che successivamente il Comune di Cattolica ha provveduto alla elaborazione del Piano Operativo Comunale previa attivazione, in data 10.09.2007, di una consultazione pubblica per valutare le proposte di intervento e selezionare gli ambiti da includere nel POC medesimo tra quelli più idonei a soddisfare obiettivi e standard di qualità definiti dal PSC, ai sensi del comma 10 dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000. Il Piano elaborato è stato adottato con Deliberazione C.C. n. 74 del 31.07.2008;
- che il sig. _____, nella suddetta qualità, è proprietario di un terreno censito al NCT del Comune di Cattolica, al Fg. _____ Mapp. _____, della superficie catastale di mq. _____;

- che il terreno precedentemente descritto era classificato dal previgente PRG in zona _____ mentre il PSC approvato lo destina come segue: _____;
- che in data _____ prot. _____ il sig. _____ ha inoltrato la propria candidatura ad attuare gli interventi previsti dal PSC negli ambiti di cui trattasi, previo inserimento delle aree di proprietà nel POC in corso di elaborazione;
- che l'Amministrazione Comunale ha inserito l'intervento sulle aree in esame, fissandone le modalità nella apposita scheda di sintesi allegata al POC adottato;
- che pertanto il sig. _____ nella richiamata qualità, è titolare alle condizioni definite dal POC, dell'assegnazione di diritti edificatori pari a _____ mq. di SC a destinazione _____, a fronte della cessione delle aree di proprietà, individuate catastalmente al Fg. _____ Mapp. _____ per complessivi mq. _____ e della realizzazione di opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica per un ammontare pari ad Euro _____ circa in qualità di compensazione perequativa e concorso alla sostenibilità degli interventi inseriti nel POC;
- che il Sig. _____ in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori, meglio descritte negli allegati al presente atto;
- che il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi edilizi in oggetto sarà condizionato, ove previsto e necessario, al convenzionamento delle cessioni ed opere da realizzare a carico del privato, individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso, coerente e conforme alle condizioni tecniche, indicative e non prescrittive, descritte negli elaborati tecnici allegati al presente atto.

Tutto ciò premesso

ed inteso come facente parte del presente atto, in ottemperanza alle richieste espresse dall'Amministrazione per mezzo del Piano Operativo Comunale adottato, il sottoscritto

si obbliga

- a cedere a titolo gratuito (o permutare alla pari e senza conguaglio) l'area di mq. _____ circa, preventivamente individuata a catasto al Fg. _____ Mapp. _____ (con l'area di proprietà comunale preventivamente individuata al Fg. _____ Mapp. _____ di complessivi mq. _____ circa);

- a realizzare opere di urbanizzazione o sistemazione urbanistica di aree individuate negli elaborati tecnici allegati al presente atto, per un ammontare complessivo pari ad Euro _____circa, a titolo di compensazione perequativa e concorso alla sostenibilità degli interventi, ed in aggiunta rispetto agli Oneri di Urbanizzazione comunque dovuti ed alle dotazioni pertinenziali nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione. In alternativa, si impegna a corrispondere all'AC la cifra equivalente all'ammontare delle opere non realizzate, fermo restando l'importo complessivo quantificato in Euro_____;
- a presentare entro due anni dalla sottoscrizione del presente atto un PUA (nei casi di interventi di modesta complessità un progetto convenzionato) per una SC di mq. _____ a destinazione _____redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;
- alla contestuale stipula di una convenzione attuativa (ove previsto e necessario) con l'AC in cui verranno precisati e dettagliati:
 - le opere e impianti da realizzare;
 - le ubicazione degli stessi;
 - tempi e modi della loro realizzazione;
 - garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
 - tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
- a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione di adeguato importo.

Tutto ciò a fronte

dell'attuazione di quanto previsto dal POC in corso di approvazione, vale a dire dell'assegnazione da parte dell'Amministrazione Comunale di diritti edificatori per complessivi mq._____ di SC a destinazione _____ su area di circa mq_____ così come individuata negli elaborati tecnici allegati al presente atto.

Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del POC nei termini previsti dal POC adottato e dal presente accordo, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dello scrivente, compreso l'inadempimento da parte di terzi, non concludersi positivamente l'acquisizione da parte dell'Amministrazione dell'area in oggetto, il presente atto sarà automaticamente reso nullo.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal POC la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- Copia del documento d'identità dello scrivente;
- Stralcio del POC adottato: Scheda di sintesi dei dati tecnici relativi all'intervento;
- Estratto planimetria catastale che individua le aree in proprietà oggetto di richiesta di inserimento nel POC, e schema preliminare di assetto urbanistico, da inserire nel POC.

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, lì

**SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI
INSERITI NEL P.O.C.**

**PROGETTO PARCO TERRITORIALE
DEL CONCA E DI MONTE VICI**

Riferimento: TAVOLA 1 DEL POC in scala 1:2.000

PROGETTO PARCO TERRITORIALE DEL CONCA E DI MONTE VICI

INTERVENTI INSERITI NEL POC

- A IMMOBILIARE "IL POGGIO"
- B BADIOLI
- C DELLA BIANCIA
- D HOLIDAY COMPANY
- E ISTITUTO MAESTRE PIE DELL'ADDOLORATA
- F ANELLI IMMOBILIARE srl
- G BOLOGNA
- H CATTOLICA MARE srl
- I PARCONAVI spa
- L CAVALLI
- M TURCI-ARDUINI srl
- N DELLA CHIARA
- O LEGNIMPORT
- P KARIBA srl
- Q MAGNANI
- R GALEAZZI
- S PIZZAGALLI
- T TOMASETTI – GHINELLI – ANTONELLI
MARINA DI CATTOLICA

PROGETTO CONCA**A SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "IMMOBILIARE IL POGGIO"**

Proprietà complessiva interessata dal PSC: ST = 150.200 mq.

Porzioni di proprietà inserite nel primo POC:

ST1 = 45.075 mq. (pre-accordo sottoscritto nel 2007)

ST2 = 40.774 mq. (seconda fase inserita nel POC 2008)

DATI DI SINTESI AMBITO MONTALBANO

Sup. territoriale complessiva da cedere: 85.849 mq.

Contenuti del PSC approvato

- Diritti edificatori assegnabili in sede di POC all'intero ambito:
 - residenza 5.237,1 mq. di SC
 - terziario 581,9 mq. di SC
- Riconoscimento di ambito consolidato interno, a intervento diretto, con superficie pari a 3.500 mq. circa ma con capacità edificatoria limitata (come nel PRG previgente) a UF=UF esistente oppure SC max = 180 mq. per ogni unità edilizia a parziale o totale tipologia residenziale esistente alla data di approvazione del PSC e del RUE. Il perimetro di tale area andrà definito tenuto conto del nuovo tracciato del percorso ciclo-pedonale realizzato, con l'obiettivo di creare un margine adeguato tra l'edificio esistente ed il confine di proprietà, nel rispetto della morfologia del terreno.
- Intesa preliminare sul riconoscimento dei diritti edificatori correlati alla cessione delle altre aree di proprietà, previo inserimento nel POC con trasferimento in aree edificabili messe a disposizione dal Comune e cedute in permuta alla proprietà.
- Possibilità di parzializzazione dell'intervento, con utilizzo parziale (nel primo POC) dei diritti edificatori ammessi dal PSC (in prima fase: applicazione dell'indice perequativo e cessione delle aree ex G6 e F9).

Contenuti del POC (oggetto di atto d'obbligo sottoscritto)

Applicazione dell'indice perequativo e cessione delle aree in G6 e F9, più prossime al Conca

- Area destinata dal PRG previgente a F9:
SC = $8.236 \times 0,02 = 165$ mq.
- Area destinata dal PRG previgente a G6:
SC = $36.839 \times 0,04 = 1.473$ mq.
per un totale di **SC = 1.638 mq.**
di cui 100% usi residenziali SC = 1.638 mq.

Area ceduta ST = 45.075 mq. Permuta di tali aree con l'area di proprietà comunale nell'ambito Torconca, SF = 3.450 mq., per la quale il POC stabilisce la possibilità di trasferimento del diritto edificatorio di SC = 1.638 mq. di cui sopra.

Diritti edificatori assegnati dal POC

Prima Fase:

ST1 = 45.075 mq. **SC = 1.638 mq** usi residenziali (come da pre-accordo)

Cessione integrale dell'area e permuta con area di proprietà comunale.

Seconda Fase:

ST2 = 40.774 mq. **SC = 0,04 x 40.774 = 1.631 mq.** usi residenziali

Cessione integrale dell'area e permuta con area di proprietà comunale.

Aree cedute in permuta dal Comune:

- area SF1 = 7.000 mq. di proprietà comunale in via Terracini, con capacità edificatoria SC = 2.799 mq. residenziali (Uf = 0,40 mq./mq.)

-area SF2 = 1000 mq. acquisita dal Comune in via Baraldi, con capacità edificatoria SC = 470 mq. residenziali (Uf = 0,47 mq./mq.).

Pertanto il POC nel complesso:

- assegna diritti edificatori per una SC pari a 3.269 mq. residenziali
- acquisisce alla proprietà pubblica aree da destinare a parco per mq. 85.849
- cede due aree per il trasferimento dei diritti edificatori assegnati, rispettivamente di 7.000 mq. circa (proprietà comunale) in via Terracini e di 1.000 mq. circa (parte dell'area acquisita dalla proprietà Badioli in via Baraldi).

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve permutare l'intera area **ST = 85.849** mq. con le aree di proprietà comunale (SF1 = 7.000 mq. e SF2 = 1.000 mq.) ove il POC definisce le rispettive possibilità di edificazione residenziale (SC1 = 2.799 mq. e SC2 = 470 mq.).

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 169.865.**

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

PROGETTO CONCA**B SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "BADIOLI"****SINTESI DEI DATI****Superficie territoriale di proprietà: ST = 20.896 mq.***Classificazione nel PRG previgente:* G6 (Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico) mq. 6.238

G7 (Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico e verde pubblico attrezzato) mq. 13.985

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:Indice perequativo $Ut = 1,5 \times 0,05 = 0,075^2$ **SC = 1.567**

□

Di cui: 90% residenza SC = 1.410 mq.

10% servizi/terziario SC = 157 mq.

Con opzione alternativa di conversione in residenza (art.59 Norme del PSC): $1.410 + 157/3 = 1.462$ **mq. di SC residenziale.**

Ambito privato insediabile: SF = 6.368 mq. (vedi schema allegato)

Cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area restante, di dimensioni pari a circa 14.528 mq., di cui 5.500 mq. da destinare a SF per trasferimento di diritti edificatori di terzi, e 9.028 mq. da destinare a verde pubblico e viabilità.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatoriPer acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 14.528 mq.** indicata nella scheda allegata (area edificabile pubblica mq. 5.500 circa; parco 9.028 mq. circa), concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 6.368 mq. indicato nella stessa scheda.

Il POC definisce l'obbligo di realizzazione, a carico dell'intervento privato, del tratto di nuova strada di accesso ai lotti (sistemazione spazio pubblico centrale).

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 126.340** (sistemazione spazio pubblico centrale, sistemazione parco).

² Il coefficiente k è 1,5 perché l'acquisizione di parte dell'area è strategica per l'attuazione del progetto Parco Conca

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

PROGETTO CONCA**C SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "DELLA BIANCIA"****SINTESI DEI DATI**

ST = 9.006 mq. (mappali 4089 e 759)

la porzione ovest dell'area è da destinare all'ampliamento del campo sportivo Torconca.

SC = 0,05 x 9.006 x 1,5 = 675 mq.

Di cui: 90% residenza SC = 608 mq.

10% servizi/terziario SC = 67 mq.

In alternativa:

residenza SC = 608 + 67:3 = 630 mq.

terziario SC = 0 mq.

I diritti edificatori vengono utilizzati su una parte dell'area di proprietà nell'ambito del nuovo disegno urbanistico dell'area, di SF = 1.306 mq. (Uf = 0,48 mq./mq.) – il lotto viene ricavato lungo la strada di progetto come individuata nella cartografia POC.

Cessione gratuita dell'area restante di mq. 7.700 circa, che il Comune destina in parte (SF = 700 mq. circa) al trasferimento di diritti edificatori privati nell'ambito del Progetto Parco Conca.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 7.700 mq.** indicata nella scheda allegata, concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 1.300 mq. indicato nella stessa scheda.

Il POC definisce l'obbligo di realizzazione, a carico degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione generali necessarie per l'insediamento dell'ambito.

Tali cessioni e opere costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**D SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "HOLIDAY COMPANY srl"****SINTESI DEI DATI**

$ST = 56.029 \text{ mq.}$

$SC1 = 0,05 \times 44.166 \times 1,2 = 2.649 \text{ mq.}$

$SC2 = 0,04 \times 11.873 \times 1,2 = 570 \text{ mq.}$

SCtot = 3.219 mq.

percentuale di usi residenziali ammessi: 60% del totale

$SCresid. = 3.219 \times 0,60 = 1.931 \text{ mq.}$

$SCusi \text{ servizi/terziario} = 3.219 \times 0,40 = 1.288 \text{ mq.}$

In alternativa la proprietà può optare (art. 59 Norme del PSC) per la seguente assegnazione dei diritti edificatori:

SCresid. = 1.981 + 0,5 (1288/3) = 2.144 mq.

SC usi servizi/terziario = 0,5 x 1.288 = 644 mq.

Area di cessione al Comune: 46.829 mq.

Area di insediamento privata: 9.200 mq.

La quota diritti edificatori a destinazione terziaria va realizzata in entrambe le opzioni su aree ricavate lungo la via Gori, come meglio individuato negli schemi urbanistici allegati all'atto unilaterale.

Gli edifici nella parte residenziale dell'intervento devono avere un'altezza massima di 8 m. (2 piani fuori terra).

Il POC definisce la possibilità di trasferire diritti edificatori terziari dall'ambito in oggetto a quello ad est di via Gori, secondo le modalità previste negli schemi progettuali allegati all'atto unilaterale d'obbligo.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area di mq. 46.829 mq. circa concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 9.200 mq. individuato nella scheda allegata all'atto sottoscritto. Il POC definisce l'obbligo di realizzare un parcheggio pubblico su parte dell'area di cessione, individuata nella stessa scheda. Tali sistemazioni (viabilità di accesso al comparto, parcheggio e sistemazioni a verde, costituiscono lo standard per l'insediamento privato).

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le

disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**E SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "ISTITUTO MAESTRE PIE DELL'ADDOLORATA"****SINTESI DEI DATI**

Superficie territoriale di proprietà: ST = 11.167 mq.

Classificazione nel PRG pre-vigente: F9 (Zona a parco fluviale) mq. 9.113

P (parcheggio pubblico) mq. 2.054

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

SC = 0,04 ST x 1,50 = 671 mq.

[il coefficiente è 1,5 perché l'acquisizione di parte dell'area è strategica per l'attuazione del progetto Parco Conca]

di cui: 90% residenza 604 mq.

10% servizi 67 mq.

Viene assunta la decisione alternativa (art.59 Norme del PSC): il POC assegna diritti edificatori pari a $604 + 67/3 = 626$ mq. di **SC residenziale**.

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve permutare l'intera area **ST = 11.167** mq. con un'area di proprietà comunale (SF = 1.700 mq. circa) ove il POC prevede la relativa possibilità di edificazione residenziale (SC = 626 mq.).

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area di mq. 11.167 indicata nella scheda allegata. Tale cessione costituisce il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

PROGETTO CONCA**F SCHEDE RELATIVA ALLA PROPRIETA' "ANELLI IMMOBILIARE srl"****SINTESI DEI DATI**

ST = 7.965 mq. - SU esistente = 1.610 mq.

diritto edificatorio perequativo assegnato all'area classificata D3 dal PRG previgente:

$ST \times 0,10 + Scop \times 0,60 = 7.965 \times 0,10 + 1.610 \times 0,60 = 1.762,5$ mq. di SC

di cui 90% residenziale = 1.586,3 mq.

10% terziario = 176,2 mq.

Viene assunta la decisione alternativa (art. 59 Norme del PSC): il PSC assegna diritti edificatori pari a $1.586,3 + 58,7 = 1.645$ mq. di **SC residenziale**

su una SF = 4.300 mq. circa ($Uf = 0,38$ mq./mq.), da sviluppare con altezza massima 8 mt. (2 piani f.t.) sulla base delle indicazioni dello schema di assetto allegato.

Area di cessione gratuita al Comune: ST = 3.665 mq.

Trasferimento dell'Azienda

Il Comune dispone di assegnare alla Società Anelli Immobiliare srl un lotto di mq. 5.000 circa di SF con una capacità edificatoria pari a SC = 4.225 mq. ($Uf = 0,65$ mq./mq., oltre al 30% di superfici ricavabili in spazi soppalcati) a destinazione artigianale-industriale in ambito APS (ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale), per il trasferimento della sede aziendale esistente, attualmente collocata nell'area in oggetto, incongrua rispetto alle previsioni di PSC.

Il prezzo convenzionato per la cessione dell'area di proprietà comunale nell'ambito artigianale viene fissato in Euro 750.000.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Condizione preliminare per l'ottenimento dei diritti edificatori è la bonifica di tutte le aree attualmente in uso da parte della Società, sia di proprietà della stessa che in locazione (proprietà Maestre Pie individuata nella scheda allegata).

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve inoltre cedere l'area **ST = 3.665 mq.** indicata nella scheda allegata, concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 6.368 mq. indicato nella stessa scheda.

Il presente POC definisce l'obbligo di realizzazione, a carico degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione generali necessarie per l'insediamento dell'ambito.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 93.750** (realizzazione del parcheggio pubblico e del percorso pedonale di accesso al Parco).

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

PROGETTO CONCA**G SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "BOLOGNA"****SINTESI DEI DATI**

Superficie territoriale di proprietà: ST = 11.441 mq.

Classificazione nel PRG previgente: G6 (Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico)

$$U_t = 1,5^3 \times 0,05 = 0,075$$

$$SC = 11.441 \times 0,075 = \mathbf{858 \text{ mq.}}$$

Di cui: 90% residenza

$$SC = 772 \text{ mq.}$$

10% servizi/terziario

$$SC = 86 \text{ mq.}$$

In alternativa la proprietà può optare (art. 59 Norme del PSC) per la seguente assegnazione dei diritti edificatori:

$$\text{residenza } SC = 772 + 86:3 = \mathbf{800 \text{ mq.}}$$

$$\text{terziario } SC = \mathbf{0 \text{ mq.}}$$

I diritti edificatori vengono utilizzati entro un lotto di proprietà di ST = 3.241 mq. e SF □ 2.000 mq., attraverso un intervento da coordinare con il nuovo disegno urbanistico dell'ambito (vedi schema allegato all'atto unilaterale).

La restante proprietà di mq. 8.200 circa viene ceduta gratuitamente al Comune che la destina a viabilità, parcheggi e verde pubblico e a permute per acquisire aree da destinare a parco

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area di mq. 8.185 circa indicata nella scheda allegata, concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 3.240 mq. indicato nella stessa scheda.

Il presente POC definisce l'obbligo di realizzazione, a carico dell'intervento privato, del tratto di nuova strada di accesso ai lotti.

Analogo obbligo viene definito, per il tratto di nuova viabilità in prosecuzione ad ovest, a carico degli interventi che si realizzeranno previa permuta di aree con il Comune e

³ Il coefficiente k è 1,5 perché l'acquisizione di parte dell'area è strategica per l'attuazione del progetto Parco Conca

trasferimento dei diritti edificatori.

Tali cessioni e opere costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**H SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "CATTOLICA MARE srl"****SINTESI DEI DATI****Ambito est (inserito nel POC)**

Superficie territoriale di proprietà: ST = 15.569 mq.

Classificazione nel PRG previgente: 12.267 mq. in T5 – Zone turistiche speciali (scheda 2: Ambito di riqualificazione dell'immagine turistica) – Potenzialità edificatoria (compreso ambito F1): 12.000 mq. di SC per attrezzature ricreative e di servizi consortili di supporto alla riqualificazione delle attrezzature alberghiere

2.064 mq. in G6 (verde pubblico)

Altre proprietà: 594 mq. in G6 (verde pubblico)

Ambito a nord di Corso Italia _ non interessato dal POC (vie Belgio, Svezia, Svizzera)

Superficie territoriale di proprietà: ST = 9.295 mq.

Classificazione nel PRG previgente: destinazione alberghiera 744 mq.
unità imm. non utilizzate a fini edilizi 7.175 mq.
viabilità – verde 1.376 mq.

Altre proprietà: Comune di Cattolica: 2.954 mq. (unità imm. non utilizzate a fini edilizi 2.720 mq. – viabilità 234 mq.)

Ambito ovest (non interessato dal POC)

Superficie territoriale di proprietà: ST = 23.216 mq.

Classificazione nel PRG previgente: T5 – Zone turistiche speciali (scheda 2: Ambito di riqualificazione dell'immagine turistica) – Potenzialità edificatoria (compreso ambito F2): 12.000 mq. di SC per attrezzature ricreative e di servizi consortili di supporto alla riqualificazione delle attrezzature alberghiere

Altre proprietà: Comune di Cattolica 1.148 mq. in T5

Si individua come area da inserire nel primo POC la porzione più ad est di proprietà della società Cattolica Mare srl, distinta catastalmente al Fg. 1 mapp. 1452 (parte), 403 (parte) più prossima alla parte di territorio già insediata.

particolare interesse paesaggistico-ambientale”, art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all’art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell’avvenuta sottoscrizione dell’atto d’obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l’attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all’inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**I SCHEDE RELATIVA ALLA PROPRIETA' "PARCONAVI SpA"****SINTESI DEI DATI****Ambito a nord di Corso Italia (non interessato dal POC)**

Superficie territoriale di proprietà: ST = 58.132 mq.

Classificazione nel PRG vigente: T5 – Zone turistiche speciali (scheda 1: Parco Tematico Le Navi) – Nella fascia tra il complesso architettonico e Corso Italia è ammesso l'intervento di nuova costruzione per trasferimento della SC insistente su aree più vicine al mare e ricomprese entro l'ambito di riqualificazione della costa e dell'arenile.

Altre proprietà:

Comune di Cattolica	7.064 mq. in T5 – scheda 1
	256 mq. in F9 (zona a parco fluviale)
Regione Emilia-Romagna	5.133 mq. in F9 (parco fluviale)
Demanio	30.102 mq. in F9 (parco fluviale)

Ambito a sud di Corso Italia (inserito nel POC)

Superficie territoriale di proprietà: ST = 30.184 mq.

Classificazione nel PRG pre-vigente: G6 – Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico.

Altre proprietà:

Regione Emilia-Romagna	4.010 mq. in F9 (parco fluviale)
Demanio	5.986 mq. + 1.542 mq. = 7.528 mq. in F9 (parco fluviale)

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

(indice-base 15,0 mq. per 100 mq. di ST)

SC = 0,15 x ST = 4.527,6 mq.+ 1.000 mq. (demol.delphinarium) - **SC tot = 5.528 mq.**

La proprietà deve chiarire qual è l'ipotesi di trasferimento che intende mettere a punto; se non si arrivasse ad un accordo preliminare tra i due soggetti, i diritti edificatori non potrebbero essere assegnati dal POC per la parte da trasferire.

50% residenza SC1 = 2.764 mq.

50% terziario SC2 = 2.764 mq.

Viene assunta la decisione alternativa (art.59 Norme del PSC): il POC assegna diritti edificatori pari a

SC2 = 1.382 mq. terziario

SC1 = 2.764 + 461 mq. residenza

e in totale

SC1 = 3.225 mq. residenza

SC2 = 1.382 mq. terziario

Trasferimento dei diritti edificatori assegnati:

- a) mq. 1.800 di SC residenziale su aree di proprietà comunale in ambito AN.1, località Torconca, su una SF = 3.860 mq. circa
- b) mq. 507 di SC residenziale sulle aree prospicienti via Lombardi, Fg.2 mapp. 449, 450, su una SF = 900 mq. circa
- c) mq. 2.300 di SC a destinazione in parte residenziale (SC = 918 mq., pari al 40%), e in parte terziaria (SC = 1.382 mq., pari al 60%) su parte dell'ambito AN.m lungo Corso Italia.

Nel caso l'opzione contrassegnata alla lettera c) tra quelle sopra elencati non fosse immediatamente attuabile, l'accordo con la proprietà Parconavi potrebbe essere ripartito in due stralci successivi, ciascuno relativo alla cessione di metà della ST interessata, con diritti edificatori assegnati in quota proporzionale alle aree di cessione.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve permutare l'intera area **ST = 30.184** mq. con le aree sopra individuate.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 182.788**

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, poiché le proprietà non hanno sottoscritto l'atto d'obbligo, i diritti edificatori relativi e le trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso si approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**L SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "CAVALLI"****SINTESI DEI DATI**

Superficie territoriale di proprietà: ST = 3.152 mq.

Classificazione nel PRG pre-vigente: G6 (Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico)

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

SC = 0,05 ST = 158 mq. di SC residenziale

Nell'attuale disegno di PSC (tav.7.1) l'ambito è totalmente inedificabile, quindi i diritti devono essere trasferiti in area acquisita dal Comune nell'ambito del nuovo disegno urbanistico dell'area, previa permuta con altra area nella disponibilità del Comune.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere integralmente l'area indicata nella scheda allegata, di mq. 3.152, previa permuta con altra area idonea all'insediamento (SF = 400 mq.)

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 21.920.**

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**M SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "TURCI – ARDUINI srl"****SINTESI DEI DATI**

Aree attualmente in uso all'azienda:

- area ST1 destinata dal PRG ad attività produttive (D3) di superficie pari a 8.469 mq., su cui insiste un fabbricato con sup.coperta S = 1.830 mq. (+ 1.000 struttura temporanea)
- area ST2 destinata dal PRG vigente a verde pubblico (G6) di superficie pari a 29.307 mq.
- fabbricati in locazione su terreni di altre proprietà (Sup. fondiaria = 5.343 mq.), per una superficie coperta complessiva pari a 2.830 mq.

ST totale = 37.776 mq.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili

Gli indici perequativi applicabili sono quelli del PSC:

Ut1 = 0,10 ST1 + 0,60 Sup.coperta da demolire

Ut2 = k x 0,05 x ST2

I diritti edificatori assegnabili sono:

$$\begin{aligned} SC &= 0,10 \times S1 + 0,6 \times \text{Sup.coperta} + 0,05 \times S2 \times 1,2^4 = \\ &= 0,10 \times 8.469 + 0,6 \times 2.830 + 0,05 \times 29.307 \times 1,2 = \\ &= 847 + 1.698 + 1.758 = \mathbf{4.303 \text{ mq. di SC}} \end{aligned}$$

di cui 80% residenza (3.442 mq.) e 20% terziario (861 mq.)

In alternativa la proprietà può optare (art. 59 Norme del PSC) per la seguente assegnazione dei diritti edificatori:

SC res = 3.442 + 143 = 3.585 mq.

SC terz. = 431 mq.

SC tot = 4.016 mq.

Aree insediabili (vedi Schema di assetto allegato – valori indicativi):

a = 4.665 mq. - b = 4.729 mq. - c = 2.439 mq.

⁴ Il coefficiente k è 1,2 perché l'acquisizione di parte dell'area è funzionale all'attuazione del progetto Parco Conca

ST privata = 11.833 mq. (Ut = 0,34 mq./mq.)

Aree di cessione: 6.144 mq. (area insediabile, sub-ambito d) + 19.799 mq. (aree a verde pubblico e parcheggi) – Cessioni totali: 25.943 mq.

Trasferimento dell'Azienda

Il Comune dispone di assegnare alla proprietà Turci - Arduini un lotto di mq.6.900 circa di SF con una capacità edificatoria pari a SC = 5830 mq. (Uf = 0,65 mq./mq., oltre al 30% di superfici ricavabili in spazi soppalcati) a destinazione artigianale-industriale in ambito APS (ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale), per il trasferimento della sede aziendale esistente, attualmente collocata nell'area in oggetto, incongrua rispetto alle previsioni di PSC.

Il prezzo convenzionato per la cessione dell'area di proprietà comunale nell'ambito artigianale viene fissato in Euro 1.000.000

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 25.943** indicata nella scheda allegata all'atto unilaterale, concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 11.830 mq. indicato nella stessa scheda.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 35.175**

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**N SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "DELLA CHIARA"****SINTESI DEI DATI**

Superficie territoriale di proprietà: ST = 1.147 mq.

Classificazione nel PRG pre-vigente: G6 (Zone urbane di nuovo impianto per verde pubblico)

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Ut = k x 0,05 mq./mq.

SC = 1,50⁵ x 0,05 x ST = 86 mq. --> 100 mq. di SC residenziale

I diritti edificatori vengono utilizzati nell'ambito del nuovo disegno urbanistico dell'area, eventualmente previa permuta con altra proprietà o con il Comune.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'intera area di proprietà.

In alternativa, la SC può essere realizzata (compatibilmente con il disegno complessivo) in una parte dell'area di proprietà (SF = 300 mq.), con cessione degli 847 mq. restanti.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa), nel caso di cessione di un'area di 847 mq.:

€ 27.300.

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC,

⁵ Il coefficiente k è 1,50 perché l'acquisizione di parte dell'area è strategica per l'attuazione del progetto Parco Conca

a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**O SCHEDE RELATIVE ALLA PROPRIETA' "LEGNIMPORT"****SINTESI DEI DATI**

ST = 11.077 - Scop. esistente = 4.190

Diritti edificatori assegnabili in base ai criteri perequativi:

SC = 0,10 ST + 0,6 x Scop. = **3.622 mq.**

Di cui 80% residenza: SC = 2.898 mq.

e 20% terziario: SC = 724 mq..

Massimizzando la residenza, si ottiene: SC res = 3.019 mq. - SC terz. = 362 mq.

Aree insediabili: SF = 7.600 mq. circa

Ut = 0,48 mq./mq.

Aree di cessione: 3.477 mq. (aree a verde pubblico)

In alternativa:

parziale ristrutturazione e riuso dei fabbricati esistenti, con destinazioni terziarie (commerciali e non) compatibili con la residenza (vedi schema esemplificativo di assetto allegato). In tale nuovo schema di assetto (riferito alla parziale ristrutturazione degli edifici esistenti), a titolo esemplificativo:

Sup. coperte edifici da ristrutturare: circa 2.600 mq.

Sup.coperta edificio residenziale: circa 275 mq.

Diritti edificatori assegnabili (vedi sopra): SC = 3.622 mq.; nello schema potrebbero essere così distribuiti:

-per residenza: $SC_r = 275 \times 0,85 \times 3 \text{ p.} = 700 \text{ mq.}$

-per commercio, pubblici esercizi e artigianato di servizio:

SC = 2.922 mq., di cui:

$2.600 \times 0,9 = 2.340 \text{ mq.}$ di SC al piano terra

i restanti 582 mq. di SC al piano superiore (25% della superficie utile del p.t.)

Trasferimento dell'Azienda

Il Comune dispone di assegnare alla proprietà Legnimport un lotto di mq.5.000 circa di

SF con una capacità edificatoria pari a $SC = 4.225$ mq. ($U_f = 0,65$ mq./mq., oltre al 30% di superfici ricavabili in spazi soppalcati) a destinazione artigianale-industriale in ambito APS (ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale), per il trasferimento della sede aziendale esistente, attualmente collocata nell'area in oggetto, incongrua rispetto alle previsioni di PSC.

Il prezzo convenzionato per la cessione dell'area di proprietà comunale nell'ambito artigianale viene fissato in Euro 750.000

In ogni caso l'assegnazione da parte del Comune di SF a prezzo convenzionato in zona artigianale verrà commisurata alla percentuale di dismissione della superficie fondiaria attualmente destinata ad attività produttiva.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 3.477** indicata nella scheda allegata, concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 7.600 mq. indicato nella stessa scheda.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 112.350.**

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**P SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "KARIBA srl"****SINTESI DEI DATI:**

Area di Proprietà inserita nel POC: ST = 54.920

Altre aree di proprietà del proponente non oggetto di inserimento POC: ST2 = 1.918 mq.

SC esistente: 2083 mq. (comprensivi del fabbricato storico denominato "Torre Conca")

Calcolo dei diritti edificatori perequativi assegnabili alla proprietà attraverso il POC:

- Diritto edificatorio-base (demolizione edificio ex Kariba):

$$SC1 = 0,60 \times 2.083,3 \text{ mq.} = 1250 \text{ mq.}$$

Diritto edificatorio perequativo (a fronte della cessione delle aree ST1 = 36.350 mq.):

$$SC2 = 0,025 \times 33.855 = 846,4 \text{ mq. (indice perequativo aree periurbane vincolate)}$$

$$SC3 = 0,050 \times 21.065 = 1.053,3 \text{ (indice perequativo aree periurbane non vincolate)}$$

In totale **SC = 3.150mq.**

Utilizzo dei diritti edificatori assegnati:

a) Realizzazione in loco di 1.200 mq. di residenza + 300 mq. recupero torre.

b) I diritti edificatori residui (SC = 1.650 mq.) devono essere trasferiti previa intesa con l'Amministrazione Comunale, in altre aree di proprietà: circa 1.200 mq. nell'ambito AR.9 (ex Gilmar) e circa 450 mq. nell'ambito AR.10 (via Bovio)

Vincolo art.18 PTCP (recepito dall'art.32 del PSC)

La presenza di un'area boscata, se correttamente perimetrata rispetto alla morfologia dell'area (nella tavola del PSC esiste uno scostamento evidentemente dovuto ad una errata georeferenziazione del file dell'area tutelata), non esclude la possibilità di intervenire sull'edificio e sulle sue immediate adiacenze. Poiché la ristrutturazione dell'edificio esistente, e la sua demolizione e ricostruzione nel sedime e in prossimità di esso, sono modalità compatibili con il sistema delle tutele e con i pareri espressi in passato dalla Soprintendenza, l'intervento ipotizzato è da considerare fattibile.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 36.350 mq.** indicata nella scheda allegata, concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 18.570 mq. indicato nella stessa scheda.

Il POC prevede a carico della proprietà opere necessarie alla sistemazione del parco pubblico (parcheggio, percorsi e spazi di sosta pedonali).

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 334.758.**

In fase attuativa dovrà essere garantito il rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica del territorio, e in generale il complesso di interventi di risanamento delle eventuali situazioni ambientali critiche che interessano attualmente l'ambito o che possano derivare al contesto dagli interventi previsti dal POC.

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**Q SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "MAGNANI"****SINTESI DEI DATI:**

ST = 9.330 mq.

ST1 Parte dell'area con intervento edilizio in corso 1.800 mq. circa

ST2 Parte non insediata dell'area: 7.530 mq.

Dati relativi allo schema grafico allegato:

- Area da cedere all'Amministrazione per realizzazione parco: ST3= 6.430 mq.
- Area che resta di proprietà del proponente per l'integrazione dell'intervento privato: ST4 = 1.100 mq.

Calcolo dei diritti edificatori perequativi assegnabili alla proprietà attraverso il POC:

Diritto edificatorio-base (PSC art. 59 c.2):

$Ut = ST2 \times IP$ (indice perequativo) $\times 1,2$

L'area è in parte (70%) soggetta a vincolo di inedificabilità per motivi paesaggistico-ambientali: l'indice perequativo si dimezza da 5,0 a 2,5 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale. Si applica il coefficiente $k = 1,2$ in quanto si considera l'area di cessione strategica per l'attuazione del PSC (accesso al parco, collegamento al parcheggio pubblico)

Parte boscata dell'area (soggetta a vincolo di inedificabilità):

$SC = 0,70 \times 7.530 \times 0,025 \times 1,2 = 158$ mq. residenziali

Parte non boscata dell'area:

$SC = 0,30 \times 7.530 \times 0,05 \times 1,2 = 135$ mq.

In totale sono assegnati dal POC diritti edificatori per una **SC = 293 mq.**, da realizzare su una SF = 1.100 mq. circa, integrativa della SF già autorizzata (SF = 1.800 mq. circa) per una SF complessiva di 2.900 mq. circa.

L'altezza massima ammessa è di due piani fuori terra, ed è richiesta una particolare attenzione alla qualità dell'inserimento paesaggistico.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 6.430 mq.** indicata nella scheda allegata, concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 2.900 mq. indicato nella stessa scheda.

Il POC prevede a carico della proprietà opere necessarie alla sistemazione del parco

pubblico (parcheggio, percorsi e spazi di sosta pedonali).

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 44.190**

In fase attuativa dovrà essere garantito il rispetto dei limiti fissati dalle classificazione acustica del territorio, e in generale il complesso di interventi di risanamento delle eventuali situazioni ambientali critiche che interessano attualmente l'ambito o che possano derivare al contesto dagli interventi previsti dal POC.

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso si approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**R SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "GALEAZZI"****SINTESI DEI DATI**

ST = 6.000 mq. circa

ST1 Parte parzialmente insediata dell'area: 2.950 mq.

ST2 Parte non insediata dell'area: 3.050 mq.

Dati relativi allo schema grafico allegato:

- Area da cedere gratuitamente all'Amministrazione per la realizzazione del parco: ST2 = 3.050 mq.
- Area che resta di proprietà del proponente per l'intervento privato: ST1 = 2.950 mq.

Calcolo dei diritti edificatori perequativi assegnabili alla proprietà attraverso il POC:

Diritto edificatorio-base (PSC art. 59 c.2): ST2 x IP (indice perequativo) x 1,2

Gli indici perequativi sono:

- per la parte insediata IP = 15,0 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (area in territorio urbano);
- per l'area a parco IP = 0,05 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (area in territorio periurbano).

Alle quantità così calcolate si somma quella derivante dalla ristrutturazione o dalla demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

SC1 = 2.950 x 0,15 = **442 mq.** residenziali,

SC2 = 3.030 x 0,05 = **152 mq.** residenziali

SC3 = 283 mq. SC esistente x 0.60 = 170 mq. residenziali

per un totale di **SC = 764 mq.** da realizzare nella SF = 2.950 mq. già parzialmente insediata.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 3.050 mq.** indicata nella scheda allegata, concentrando la realizzazione dei diritti edificatori assegnati nel sub-ambito di circa 2.950 mq. indicato nella stessa scheda.

Il POC prevede a carico della proprietà opere necessarie alla sistemazione del parco pubblico (parcheggio, percorsi e spazi di sosta pedonali).

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 185.130**

In fase attuativa dovrà essere garantito il rispetto dei limiti fissati dalle classificazione acustica del territorio, e in generale il complesso di interventi di risanamento delle eventuali situazioni ambientali critiche che interessano attualmente l'ambito o che possano derivare al contesto dagli interventi previsti dal POC.

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**S SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "PIZZAGALLI"****SINTESI DEI DATI**

ST = 2.250 mq. circa

Diritto edificatorio perequativo (a fronte della cessione dell'area ST = 2.249 mq.):

SC = $0,025 \times 2.249 = 56$ mq. (indice perequativo per aree vincolate, in territorio periurbano), che si arrotonda a **60 mq.**

L'inserimento nel POC è condizionato alla possibilità di trasferire i diritti edificatori assegnati su altre aree di proprietà del richiedente, nel rispetto di tutte le prescrizioni vigenti.

L'integrale cessione dell'area e le opere di sistemazione connesse costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**T SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' TOMASETTI - GHINELLI - ANTONELLI****SINTESI DEI DATI**

ST = 2.507 mq.

Diritto edificatorio perequativo (a fronte della cessione dell'area ST = 2.507 mq.):

SC = $0,025 \times 2.507 = 63$ mq. (indice perequativo per aree vincolate, in territorio periurbano), che si arrotonda a **mq. 70**

L'inserimento nel POC è condizionato alla possibilità di trasferire i diritti edificatori assegnati su altre aree di proprietà del richiedente, nel rispetto di tutte le prescrizioni vigenti.

L'integrale cessione dell'area e le opere di sistemazione connesse costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO CONCA**SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' MARINA DI CATTOLICA**

L'accordo definito tra la Società Marina di Cattolica e l'Amministrazione Comunale ha i seguenti contenuti:

- rinuncia alla concessione demaniale in essere per l'area a lato della nuova darsena a mare (attualmente denominata Piazzale del Tramonto);
- delocalizzazione dei diritti edificatori previsti su area demaniale su area di proprietà comunale classificata AN.1 in località Torconca (via Maraldi) previa partecipazione alle urbanizzazioni del comparto di nuovo insediamento, su una superficie fondiaria complessivamente pari a mq. 600;
- presentazione entro due anni di un progetto convenzionato, per l'attuazione dell'intervento descritto, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti.

- Determinazione dei diritti edificatori da trasferire assegnati dal POC:

SC residua del progetto Darsena = 288 mq. di superfici commerciali

Parametri utilizzati per il calcolo della quantità di diritti edificatori

Applicazione dei coefficienti di riduzione dei diritti edificatori:

K1 = 0,70 per cambio destinazione da commerciale a residenziale

K2 = 0,70 per diversa natura giuridica da concessione a proprietà

Applicazione dei coefficienti di incremento dei diritti edificatori:

K3 = 1,35 per diverso valore immobiliare dell'area (loc. Torconca)

K4 = 1,50 per la strategicità dell'intervento

CALCOLO CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE assegnata dal POC:

SC = SC residua x K1 x K2 x K3 x K4 = 288 x 0,99 = **285 mq.**

Prescrizioni

Gli interventi previsti dal POC e dagli strumenti attuativi da definire devono rispettare le disposizioni di cui all'art.14 del PSC ("Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua", art.5.4 del PTCP vigente) e all'art.28 del PSC ("Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art.5.3 del PTCP vigente).

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA

Riferimento: TAVOLA 2 DEL POC in scala 1:2.000

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA

INTERVENTI INSERITI NEL POC

- A GIOVANETTI
- B CLEMENTONI
- C GALLI GABRIELE e altri
- D VANNI – GALLI – CERRI
- E IMMOBILIARE GLOBO
- F DEL PRETE
- G GALLI SAVINA
- H GALLI ANGELA
- I GALLI MARIA
- L EREDI FORONCHI
- M CONDOMINIO CABRAL

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**A SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "GIOVANETTI"****DATI DI SINTESI**

ST = 4.750 mq., di cui ST1 = 2.755 area insediata, e ST2 = 1.995 mq. territorio rurale, di cui 1.427 fascia di rispetto stradale (non insediabile).

La proprietà ha richiesto la possibilità di realizzare la sopraelevazione dell'edificio residenziale per adeguamento dell'altezza interna dei locali condonati con realizzazione di solaio interpiano, sottotetto con h max 1,5 mt. e copertura a falde. Inoltre si richiede l'inserimento del fabbricato in AC.m e l'inserimento nel POC delle aree di proprietà, per realizzare un nuovo intervento di edilizia residenziale grazie all'applicazione di un indice perequativo. Infine chiedono la realizzazione di un nuovo accesso carrabile alla proprietà, alternativo alla SS16, dichiarandosi disponibili alla cessione di una fascia verde di mitigazione stradale.

Diritti edificatori assegnati dal POC

SC1 = $1.427 \times 0,025 \times 1,3^6 = 47$ mq.

SC2 = $568 \times 0,05 \times 1,3 = 37$ mq.

In totale SC = 84 mq. che si arrotondano a 90 mq. e vengono realizzati nell'area di proprietà già insediata.

Al Comune viene ceduta gratuitamente l'area da destinare a verde di mitigazione ST = 1.995 mq.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 1.995 mq.** indicata nella scheda allegata (fascia di mitigazione).

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 6.075** (sistemazione fascia di mitigazione).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC,

⁶ k = 1,3 in quanto il lotto ha S < 2.000 mq. (art.59 NTA del PSC)

a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**B SCHEDE RELATIVE ALLA PROPRIETA' "CLEMENTONI"****SINTESI DEI DATI**

Superficie territoriale di proprietà: ST = 12.692 mq.,
di cui: ST1 = 10.343 mq. e ST2 = 2.349 mq. fascia di rispetto stradale (non insediabile)

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indici perequativi: Ut1 = 0,05 x 1,40 per la parte insediabile

Ut2 = 0,025 x 1,40 per la fascia di rispetto stradale.

SC1 = ST1 x 0,070 SC1 = 724 mq.

SC2 = ST2 x 0,035 SC2 = 82 mq.

TOTALE SC = 806 mq.

Di cui: 80% residenza SC = 645 mq.

 20% servizi/terziario SC = 161 mq.

In alternativa la proprietà può optare (art. 59 Norme del PSC) per la seguente assegnazione dei diritti edificatori: terziario SC = 161 + 645 x 3 = 2.096 mq. di SC, che si arrotondano a **2.100 mq. di SC terziaria**.

Superficie fondiaria insediabile: SF1 = 6.430 mq. (UF = 0,33 mq./mq.)

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 6.262 mq.** indicata nella scheda allegata.

Il POC stabilisce che a carico dell'intervento sulla parte insediabile del lotto siano realizzati il tratto di strada di progetto e le opere di sistemazione dell'accesso al nuovo insediamento.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 396.700** (realizzazione di nuova rotatoria e tratto di strada carrabile di accesso al nuovo insediamento, sistemazione delle aree di cessione).

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**C SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "GALLI GABRIELE e altri"****SINTESI DEI DATI**

ST = 21.463 (proposti), di cui 20.236 mq. inseriti in ambito AN, e due lotti (SF = 527 mq. e 700 mq.) in ambito AC, inclusi nel progetto complessivo.

Diritti edificatori assegnabili in base ai criteri perequativi:

$$SC = ST1 \times 0,05 \times 1,35^7 = 20.236 \times 0,0675 = 1.366 \text{ mq. di SC}$$

Di cui:

$$80\% \text{ usi residenziali } SC = 1.093 \text{ mq}$$

$$20\% \text{ usi terziari } SC = 273 \text{ mq.}$$

In alternativa la proprietà può optare (art. 59 Norme del PSC) per la seguente assegnazione dei diritti edificatori:

$$SC = 1.089 + 273 / 3 = 1.184 \text{ mq. di SC residenziale.}$$

A cui si aggiungono i diritti edificatori dei lotti in AC:

$$SC = (527 + 700) \times 0,50 = 613 \text{ mq. residenziali}$$

Per un totale di **SC = 1.797 mq. residenziali**

$$\text{Con } U_f = 0,30 \text{ mq./mq. SF} = 6.000 \text{ mq.}$$

Aree di cessione: 15.363 mq. (di cui circa 5.000 mq. aree insediabili).

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere le aree di complessiva **ST = 15.3463 mq.** indicate nella scheda allegata, di cui SF = 5.000 mq. area insediabile.

Ai sensi dell'art.8 comma 3 delle Norme del POC, ai fini di garantire il coordinamento degli interventi urbanistici, infrastrutturali ed edilizi nell'attuazione del "Progetto Diamante – Ospedale – via Larga" il sub-ambito AC di cui sopra, funzionalmente connesso al progetto complessivo, deve essere inserito nel PUA relativo all'intero progetto inserito nel POC, ed è sottoposto agli stessi obblighi di concorso alle dotazioni

⁷ Il coefficiente k è 1,35 perché sono connesse all'intervento opere di spostamento dell'elettrodotto AT e sistemazione stradale di interesse generale per l'ambito dell'intero progetto.

territoriali secondo i criteri perequativi fissati dal PSC per tutti i sub-ambiti del progetto.

Tali cessioni, oltre alle opere per un ammontare stimato in **121.855** Euro, costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**D SCHEDA RELATIVA ALLE PROPRIETA' "VANNI – GALLI – CERRI"****SINTESI DEI DATI**

Superficie territoriale di proprietà: ST = 26.724 mq., di cui ST1 = 16.466 mq. e ST2 = 10.258 mq. fascia di rispetto stradale (inedificabile)

I diritti edificatori assegnati devono essere trasferiti (le aree sono tutte definite dal PSC non edificabili).

SC1 = ST1 x 0,05	SC1 = 823 mq.	(16.466 x 0,05)
SC2 = ST2 x 0,025	SC2 = 256 mq.	(10.258 x 0,025)
TOTALE	SC = 1.079 mq.	

Di cui: 80% residenza	SC = 863 mq.
20% servizi/terziario	SC = 216 mq.

In alternativa la proprietà può optare (art. 59 Norme del PSC) per la seguente assegnazione dei diritti edificatori:

SC = 863 + 216/3 = 935 mq. di SC residenziale, da trasferire in area limitrofa (SF = 2.300 mq.), individuata nella scheda allegata all'atto unilaterale.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'intera area **ST = 26.724 mq.** indicata nella scheda allegata.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 157.140** (realizzazione opere stradali).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**E SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "IMMOBILIARE GLOBO"****SINTESI DEI DATI**

ST = 24.343 mq. di cui ST1 = 15.383 mq. e ST2 = 8.860 mq. fascia di rispetto stradale (non insediabile)

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indice perequativo Ut1 = 0,05 per S = 15.383 mq. - Ut2 = 0,025 per la fascia di rispetto stradale (S = 8.860 mq.)

SC1 = 15.383 x 0,05 x 1.40¹ SC1 = 1.084 mq.

SC2 = 8.860 x 0,025 x 1.40 SC2 = 310 mq.

TOTALE SC = 1.394 mq.

Di cui: 80% residenza SC = 1.115 mq.

20% servizi/terziario SC = 279 mq.

In alternativa la proprietà può optare (art. 59 Norme del PSC) per la seguente assegnazione dei diritti edificatori:

SC = 1.084 + 279 / 3 = 1.208 mq. di SC residenziale, da realizzare in una porzione di area di proprietà (SF = 3.200 mq. circa), individuata nella scheda allegata.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 21.143 mq.** circa, indicata nella scheda allegata all'atto unilaterale e realizzare lo spostamento del tratto di elettrodotto presente su area di proprietà.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 88.055** (realizzazione opere stradali).

Prescrizioni

Nelle aree che ricadono entro le aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile di cui alla tav. 3a del PSC si applicano le prescrizioni dell'art.3.7 delle NTA del PTCP2007; in particolare è vietato in tale area l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate al comma 3 dell'art.3.7 citato.

¹Il coefficiente k è 1,40 perché l'intervento di spostamento di un tratto dell'elettrodotto proposto dalla proprietà è strategico per l'attuazione del progetto.

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**F SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "DEL PRETE"****SINTESI DEI DATI**

ST = 5.979 mq.,

di cui: 2.960 in fascia di rispetto stradale (non insediabile) e 3.019 mq. esterni alla fascia.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indice perequativo Ut1 = 0,05 per S = 3.900 mq. - Ut2 = 0,025 per la fascia di rispetto stradale (S = 2.960 mq.)

SC1 = 3.019 x 0,05 SC1 = 151 mq.

SC2 = 2.960 x 0,025 SC2 = 74 mq.

TOTALE SC = 225 mq.

Di cui: 80% residenza SC = 180 mq.

 20% servizi/terziario SC = 45 mq.

In alternativa la proprietà può optare (art. 59 Norme del PSC) per la seguente assegnazione dei diritti edificatori:

SC = 180 + 45 / 3 = 195 mq. di SC residenziale, che si arrotondano a 200 mq., da trasferire su area limitrofa di proprietà comunale, di SF = 500 mq. circa, individuata nella scheda allegata.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'intera area **ST = 5.979 mq.** indicata nella scheda allegata.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 30.315** (sistemazione aree pubbliche).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**G SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "GALLI SAVINA"****SINTESI DEI DATI**

ST = 4.075 mq.

Di cui: ST1 = 3.465 mq. in ambito AN

ST2 = 575 mq. in ambito AC, area inclusa nel progetto complessivo.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

SC1 = 0,05 x ST1 x 1,2 = 208 mq. 80% residenza 166 mq.

20% terziario 42 mq.

Viene assunta la decisione alternativa (art.59 Norme del PSC): il POC assegna diritti edificatori pari a $42/3 = 14$ mq. di SC residenziale, per un totale di **180 mq. di SC residenziale**.

A tale valore si sommano i diritti edificatori relativi al lotto insediabile in area AC:

SC2 = 575 x 0,50 = 287 mq.

L'edificazione può avvenire in un ambito di proprietà di SF = 1.350 mq. circa, suddiviso in due lotti, come individuati nella scheda di assetto allegata all'atto unilaterale (Uf = 0,35 mq./mq.).

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere le aree di complessiva **ST = 2.715 mq.**, di cui 2.000 insediabili.

Ai sensi dell'art.8 comma 3 delle Norme del POC, ai fini di garantire il coordinamento degli interventi urbanistici, infrastrutturali ed edilizi nell'attuazione del "Progetto Diamante – Ospedale – via Larga" il sub-ambito AC di cui sopra, funzionalmente connesso al progetto complessivo, deve essere inserito nel PUA relativo all'intero progetto inserito nel POC, ed è sottoposto agli stessi obblighi di concorso alle dotazioni territoriali secondo i criteri perequativi fissati dal PSC per tutti i sub-ambiti del progetto.

Tali cessioni gratuite, oltre ad opere di urbanizzazione e sistemazione urbanistica per un ammontare pari a **8.675** Euro, costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle

trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**H SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "GALLI ANGELA"****SINTESI DEI DATI**

ST = 3.952 mq.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

SC1 = 0,05 x ST1 x 1,2 = 237 mq.	80% residenza	190 mq.
	20% terziario	47 mq.

Viene assunta la decisione alternativa (art.59 Norme del PSC): il POC assegna diritti edificatori pari a: $47 / 3 = 16$ mq. di **SC residenziale**, per un totale di **206 mq. di SC residenziale**.

L'edificazione può avvenire in un ambito di proprietà di SF = 800 mq. circa.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area di complessivi **ST = 3.152 mq.**, di cui 1.500 insediabili.

Tali cessioni gratuite costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**I SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "GALLI MARIA"****SINTESI DEI DATI**

ST = 3.934 mq.

Di cui: ST1 = 3.584 mq. in ambito AN

ST2 = 350 mq. in ambito AC, area inclusa nel progetto complessivo.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

SC1 = 0,05 x ST1 x 1,2 = 215 mq.	80% residenza	172 mq.
	20% terziario	43 mq.

Viene assunta la decisione alternativa (art.59 Norme del PSC): il POC assegna diritti edificatori pari a: $43 / 3 = 14$ mq. di SC residenziale, per un totale di **186 mq.** di SC residenziale.

A tale valore si sommano i diritti edificatori relativi al lotto insediabile in area AC:

SC2 = 350 x 0,50 = **175 mq.** di SC residenziale

L'edificazione può avvenire in un ambito di proprietà di SF = 1.150 mq., indicato nella scheda di assetto allegata (Uf = 0,35 mq./mq.).

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere le aree di complessiva **ST = 2.784 mq.**, di cui 650 mq. insediabili.

Ai sensi dell'art.8 comma 3 delle Norme del POC, ai fini di garantire il coordinamento degli interventi urbanistici, infrastrutturali ed edilizi nell'attuazione del "Progetto Diamante – Ospedale – via Larga" il sub-ambito AC di cui sopra, funzionalmente connesso al progetto complessivo, deve essere inserito nel PUA relativo all'intero progetto inserito nel POC, ed è sottoposto agli stessi obblighi di concorso alle dotazioni territoriali secondo i criteri perequativi fissati dal PSC per tutti i sub-ambiti del progetto.

Tali cessioni gratuite, oltre ad opere di urbanizzazione e sistemazione urbanistica per un ammontare di **48.390 Euro**, costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta

sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**L SCHEDE RELATIVA ALLA PROPRIETA' EREDI FORONCHI****SINTESI DEI DATI**

ST = 35.792. di cui 8.036 mq. in fascia di rispetto e 27.756 mq. esterni alla fascia

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

SC1 = 8.036 x 0,025 x 1,2 = 241

SC2 = 27.756 x 0,05 x 1,2 = 1.665

SC tot = 1.906 mq. di cui: 80% residenza = 1.525 mq.

20% terziario = 381 mq.

Viene assunta la decisione alternativa (art.59 Norme del PSC): il POC assegna diritti edificatori pari a: $381 / 3 = 127$ mq. di **SC residenziale**, per un totale di **1.652 mq. di SC residenziale**.

Area privata insediabile: SF1 = 5.500 mq. (Uf = 0,30 mq./mq.)

Area insediabile ceduta al Comune: SF2 = 1.500 mq.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere:

- un'area insediabile di **1.500 mq.**

-- l'area **ST = 28.792 mq.** :fascia per nuovo assetto della viabilità, area per parco e fasce verdi di mitigazione (aree indicate nella scheda allegata all'atto sottoscritto).

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 113.750** (realizzazione opere stradali).

PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA**M SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' CONDOMINIO CABRAL**

A seguito della richiesta, presentata in sede di osservazioni, di specificazione delle condizioni, indici, parametri, oneri, che ricadranno sulla proprietà per la realizzazione della nuova viabilità di progetto che interessa parte dell'area pertinenziale dell'edificio, si chiarisce che l'ambito APS.c è disciplinato dal PSC (art.62-63) e dal RUE (artt. 31-34).

Il POC calcola un equo ristoro per i frustoli di terreno da acquisire, applicando l'indice perequativo con coefficienti di incremento, assegnando una capacità edificatoria da utilizzare nell'ambito del progetto "Ospedale – Diamante – via Larga", che viene portata in base alle norme del PSC al valore di **50 mq.** di SC.

PROGETTO PARCO FLUVIALE DEL TAVOLLO

Riferimento: TAVOLA 3 del POC in scala 1:1.000

PROGETTO TAVOLLO

INTERVENTI INSERITI NEL POC

- A PRIOLI MARIA
- B GHETTI ALBO E BRUNO - LEONARDI ANGELA E CLAUDIO
- C GHETTI BRUNO, NORMA, LINO e altri
- D COLELLI – BERNARDI
- E RBONI
- F IMPRESA DILE NICOLINI
- G PRETELLI
- H GALLI – DI GIACOMI
- I IL PATIO

PROGETTO TAVOLLO**A SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' PRIOLI MARIA****DATI DI SINTESI**

ST = 2.568 mq.

Diritti edificatori assegnati dal POC

Indice perequativo Ut = 0,075

SC = 192,6 mq. che si arrotonda a **200 mq. di SC**

Area stralciata dal POC adottato a seguito della mancata approvazione del PTCP adottato, con la conferma del vincolo del Piano Paesistico, con rinvio dell'esame delle problematiche alla prossima fase di adeguamento dello stesso Piano Paesistico Regionale.

I diritti edificatori assegnati dal POC devono essere trasferiti, senza incrementi, nell'area individuata nell'ambito del progetto "Ospedale – Diamante – via Larga" che il Comune permuta con quella in oggetto. Il POC condiziona il trasferimento dei diritti edificatori relativi all'area in oggetto a quello dell'area di via Nazario Sauro, della stessa proprietà, da acquisire come dotazione pubblica.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 2.568 mq.** indicata nella scheda allegata.

Tali cessioni e opere costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO TAVOLLO**B SCHEDA RELATIVA ALLE PROPRIETA' "RIGHETTI ALBO e
BRUNO" "LEONARDI ANGELA e CLAUDIO"****SINTESI DEI DATI**

Superficie territoriale di proprietà:

- Righetti ST1 = 815 mq.

- Leonardi ST2 = 460 mq.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indice perequativo Ut = 0,075

SC1 (Righetti) = 61,1 mq. – che si incrementa a 75 mq.

SC2 (Leonardi) = 34,5 mq. – che si incrementa a 50 mq.

Area stralciata dal POC adottato a seguito della mancata approvazione del PTCP adottato, con la conferma del vincolo del Piano Paesistico, con rinvio dell'esame delle problematiche alla prossima fase di adeguamento dello stesso Piano Paesistico Regionale.

I diritti edificatori assegnati dal POC devono essere trasferiti, senza incrementi, nell'area individuata nell'ambito del progetto "Ospedale – Diamante – via Larga" che il Comune permuta con quella in oggetto.

Per garantire la fattibilità dell'attuazione del progetto, l'assegnazione dei diritti edificatori può essere perfezionata soltanto se la cessione delle due aree in oggetto è contestuale a quella dei due lotti limitrofi di proprietà "Righetti Bruno e altri" e "Prioli Maria".

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 1.275 mq.** indicata nella scheda allegata.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 6.000** (opere sistemazione area attrezzata).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta

sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO TAVOLLO**C SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "RIGHETTI Bruno, Norina, Lino e altri"****SINTESI DEI DATI**

ST = 2.574 mq.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indice perequativo Ut = 0,075

SC = ST x 0,075 = 193 mq. di SC che si arrotonda a **200 mq.**

Area stralciata dal POC adottato a seguito della mancata approvazione del PTCP adottato, con la conferma del vincolo del Piano Paesistico, con rinvio dell'esame delle problematiche alla prossima fase di adeguamento dello stesso Piano Paesistico Regionale.

I diritti edificatori assegnati dal POC devono essere trasferiti, senza incrementi, nell'area individuata nell'ambito del progetto "Ospedale – Diamante – via Larga" che il Comune permuta con quella in oggetto.

Per garantire la fattibilità dell'attuazione del progetto, l'assegnazione dei diritti edificatori può essere perfezionata soltanto se la cessione dell'area in oggetto è contestuale a quella dei lotti limitrofi di proprietà "Righetti Albo e Bruno", "Leonardi Angela e Claudio" e "Prioli Maria".

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area di proprietà ST = 2.574 permutandola con un'area di pari capacità edificatoria nell'ambito del progetto "Ospedale – Diamante – via Larga".

Tale cessione costituisce il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO TAVOLLO**D SCHEDA RELATIVA ALLE PROPRIETA' "NICOLELLI - BERNARDI"****SINTESI DEI DATI**

ST = 3.415 mq.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indice perequativo $U_t = 0,075$

$SC1 = ST \times 0,075 = 256,1$ mq. di SC

$SC2 = 138,0$ mq. di SC (diritti edificatori trasferiti dal PRG pre-vigente, con cessione del lotto di 276 mq.)

In totale SC assegnata dal POC: 394,1 mq. che si arrotonda a **400 mq.**

SF privata (2 lotti): 950 mq. $U_f = 0,42$ mq./mq.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area **ST = 2.465 mq.**, oltre all'area di 276 mq. del lotto da cui si trasferisce il diritto edificatorio del PRG pre-vigente.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 51.400** (realizzazione opere stradali e sistemazione parco).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO TAVOLLO**E SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "GERBONI"****SINTESI DEI DATI**

ST = 720 mq. (parte del lotto di proprietà rientrante nel progetto Tavollo)

Superficie coperta da demolire (condonata): 175 mq.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indice perequativo $U_t = 0,075$

$SC = ST \times 0,075 + 0,60 \times 0,50 \times \text{Sup.cop. da demolire} = 54 + 53 = 107$ mq. di SC

che si arrotonda a **120 mq. SC**

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere una parte dell'area, pari a mq. **450 circa**, indicata nella scheda allegata all'atto unilaterale.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 13.000** (realizzazione opere stradali e di sistemazione parco).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO TAVOLLO**F SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "IMPRESA EDILE NICOLINI"****SINTESI DEI DATI**

ST = 1.815 mq. – Superficie coperta da demolire: 658 mq. circa.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indice perequativo Ut = 0,075 sulla ST di 1.818 mq.

SC1 = 1.815 x 0,075 = 136 mq.

Per il calcolo della quota relativa alle costruzioni esistenti, si applica il criterio fissato dal POC che riduce convenzionalmente al 60% la dimensione delle costruzioni da demolire che sono in condizioni di particolare precarietà e fatiscenza.

Pertanto:

SC2a (parte precaria volumi da demolire): 568 x 0,5 x 0,6 = 170 mq.

SC2b = (parte in muratura volumi da demolire): 90 x 0,6 = 54 mq. di SC

In totale: SC = 136 + 170 + 54 = **360 mq.**

da realizzare in due lotti di SF = 420 mq. ciascuno, uno dei quali di proprietà, e l'altro da ottenere dall'Amministrazione Comunale in permuta con la restante area di proprietà.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve permutare alla pari e senza conguaglio parte dell'area di proprietà, per una **ST = 1.395 mq.** circa, con l'area insediabile di proprietà comunale di superficie pari a mq. 420 circa, indicata nella scheda allegata.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 37.765** (realizzazione opere di sistemazione parco).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO TAVOLLO**G SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "PRETELLI"****SINTESI DEI DATI**

ST = 3.308 mq.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indice perequativo $U_t = 0,075$

SC = ST x 0,075 = 248 mq. di SC, che si arrotonda a **250 mq. di SC**

Nel caso in cui in sede di Intesa con la Regione Emilia-Romagna per la definitiva approvazione le indicazioni del PTCP adottato dalla Provincia di Rimini sull'area del Tavollo non fossero confermate, e permanesse quindi il vincolo del Piano Paesistico (rinviando l'esame delle problematiche alla prossima fase di adeguamento dello stesso Piano Paesistico), il Comune di Cattolica individuerà una soluzione alternativa per il trasferimento dei diritti edificatori assegnati dal POC.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere parte dell'area (3.308 – 611 = 2.697 mq.), concentrando l'intervento nel lotto indicato nella scheda allegata (SF di proprietà = 611 mq.; SF totale = 830 mq.).

Tali cessioni e opere costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO TAVOLLO**H SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' "GALLI - DI GIACOMI"****SINTESI DEI DATI**

ST = 1.455 mq., di cui 686 mq. ricompresi all'interno del perimetro del progetto strategico del Parco del Tavollo – Superficie coperta fabbricati condonati da demolire: 40 mq.

Calcolo dei diritti edificatori assegnabili dal POC:

Indice perequativo Ut = 0,075

SC = ST x 0,075 + 0,50 x 0,60 x Sup.cop. da demolire = 50 + 12 = 62 mq. di SC, che si incrementa a **70 mq. di SC residenziali.**

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere gratuitamente parte dell'area (336 mq.) concentrando l'intervento nella parte del lotto a monte (SF = 350 mq.) indicata nella scheda allegata.

I diritti edificatori assegnati vanno utilizzati preferibilmente per ampliamento di superfici residenziali esistenti della stessa proprietà, nel rispetto delle norme del RUE.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa): **€ 11.160** (realizzazione opere di sistemazione parco).

Efficacia del POC approvato

In base all'art.7 comma 2 delle Norme del presente POC, i diritti edificatori relativi alle trasformazioni previste dal POC si intendono assegnati solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto d'obbligo in applicazione delle disposizioni del PSC e del POC, a condizione che esso sia approvato dal Consiglio Comunale.

Per l'attribuzione dei diritti edificatori relativi al presente POC la sottoscrizione deve obbligatoriamente avvenire entro il termine di due anni dalla sua approvazione; in caso contrario i diritti edificatori si intendono non più assegnabili nel presente POC, e il comune potrà procedere attraverso variante all'inserimento di altri interventi in adeguamento del POC vigente.

PROGETTO TAVOLLO**I SCHEDA RELATIVA ALLA PROPRIETA' IL PATIO**

La proprietà ha richiesto in sede di osservazione al POC adottato di poter ricavare un nuovo accesso al lotto dalla strada di progetto prevista nella scheda di POC del progetto Tavollo.

Accogliendo l'osservazione, si inserisce nella tavola di progetto il nuovo accesso al lotto insediato. Non essendo prevista la cessione di aree, il contenuto dell'atto d'obbligo consiste nella partecipazione economica alle opere di infrastrutturazione e sistemazione delle aree pubbliche, parametrata al valore dei due posti auto pubblici a cui si rinuncia con la realizzazione dell'accesso.

Contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa a forfait): **€ 15.000.**

INTERVENTI NELLA CITTA' TURISTICA

Riferimento: TAVOLA 4 del POC in scala 1:2.000

GRUPPO 1 - DISMISSIONE ESERCIZI ALBERGHIERI**A) Esercizi classificati "marginali" dal PRG previgente, ora classificati "h-r" dal RUE**

A.1	Gioia Marina	10 cam	M		via Lungotavollo
A.2	Roberta	16 cam	I		via Torino
A.3	Arno	18 cam	TR		via Fiume
A.4	La Pergola	16 cam	AUC		via Buozzi
A.5	Ideale	19 cam	AUC		via Renzi
A.6	Rosemarie	29 cam.	AUC – h		via Renzi

(attività cessata dal 12/09/97; in base alle norme del RUE è equiparato agli esercizi "marginali")

A.7	Pensione Medusa	57 cam.	AUC-h		via Don Minzoni
-----	-----------------	---------	-------	--	-----------------

(attività cessata dal 1999; in base alle norme del RUE è equiparato agli esercizi "marginali", a partire dal settembre 2009)

TOTALE: 7 esercizi**165 camere****B) esercizi che hanno cessato l'attività**

B.1	Labrador	15/11/07	28 cam.	Acs – h	via Buozzi
B.2	Lena	20/12/07	30 cam.	I – h	via Marconi
B.3	Villa Ombrosa	14/03/05	33 cam	TR – h	via del Prete
B.4	Lisboa	20/11/06	22 cam.	AUC – h	via Marconi
B.5a	Serenissima (parte)				
B.5b	Serenissima (parte)	25/01/05	24 cam.	AUC – h	via Don Minzoni

TOTALE: 5 esercizi**137 camere****C) esercizi classificati h**

C.1	Sporting	30 cam.	I – h		via Perugia
C.2	K 2	38 cam.	AUC – h		via Renzi
C.3	Diamante	26 cam	TR – h		via Trento
C.4	Cristallo	34 cam.	Acs - h		via Matteotti
C.5	Mirò	36 cam	AUC–h		via Don Minzoni
C.6	Embassy	34 cam.	TR – h		via Genova
C.7	Amoha	27 cam.	TR – h		via Perugia
C.8	Meublé New Prophet	10 cam.	AUC-h		via Fiume

TOTALE: 8 esercizi**235 camere****TOTALE GENERALE: 20 esercizi, 537 camere**

Compensazione perequativa negli interventi di dismissione alberghiera

La compensazione perequativa è costituita da un insieme di benefici pubblici, in termini economici, funzionali, ambientali e paesaggistici, a cui si perviene attraverso la dismissione.

Tali benefici consistono in:

- acquisizione alla proprietà pubblica di nuovi spazi urbani
- incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici, in misura doppia rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente
- riduzione delle volumetrie esistenti, per attenuare gli effetti di congestione visiva
- realizzazione di opere di sistemazione urbanistica e arredo urbano.

Metodo di determinazione del contributo economico

Contributo di valorizzazione:

$[SC \text{ da realizzare} \times \text{valore unitario di ambito residenziale}] - [SC \text{ esistente} \times \text{valore unitario di zona terziaria}] \times 0,40 = \text{CONTRIBUTO DI VALORIZZAZIONE (CV)}$.

Il contributo da versare per effettuare l'intervento di cambio d'uso è pari al CV, a cui si aggiungono:

- la quota di cessione di aree (valore unitario = 15% del valore della SC residenziale nell'ambito in oggetto)
- la quota extra-standard di parcheggio pubblico (valore unitario = 20 mq./100 mq. di SC da realizzare, il cui valore è fissato convenzionalmente in 150 €/mq.)
- In caso di *impossibilità di realizzare la riduzione volumetrica, il POC stabilisce (art.17 delle Norme) che* in luogo della riduzione volumetrica può essere fissato a titolo compensativo un contributo economico aggiuntivo calcolato in base alla quota di riduzione non effettuata, in misura pari al 50% del valore immobiliare convenzionale del diritto edificatorio adottato dal POC per l'ambito in oggetto.

A) Esercizi classificati “marginali” dal PRG previgente, ora classificati “h-r” dal RUE

CRITERI DEFINITI DAL POC

-Cessione gratuita area: 20% della superficie fondiaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

-Dotazione di parcheggi pubblici doppia rispetto al valore minimo definito dal RUE: quindi P1 = 40 mq. su 100 mq. di SC residenziale e P1 = 80 mq. su 100 mq. di SC terziaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

-Riduzione impatto volumetrico: 20%⁸ - Riduzione SC ≥ 20%

A.1 MEUBLE' GARNI GIOIA MARINA 10 cam. _ via Lungotavollo

E' l'unico in fascia Mare, non disciplinato dal RUE; viene assimilato alla fascia I

•CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	fascia M – sub-ambito h-r
•VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 1200 €/mq. - terz.: 600 €/mq.
•Consistenza	SC esistente = 850 mq. – SF = 225 mq.
INFORMAZIONI GENERALI	struttura ex marginale, non dovuto 40% valorizzazione. Per documentate ragioni statiche non effettua la riduzione volumetrica
•CRITERI DISMISSIONE	20% riduzione SC e volume 20% cessione SF P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.
•CALCOLO SC DA RIDURRE	850 mq. x 0,20 = 170 mq.
•CALCOLO SF DA CEDERE	225 mq. x 0,20 = 45 mq.
•P1 DOVUTI	850 x 0,40 = 340 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	monetizz. P1: 170 mq. x 150 €/mq. = 25.500 € mon. cess. SF: 45 mq. x (1200 € x 0,15) = 8.100 € mon. riduz. SC: 170 mq. x (1200 € x 0,5) = 102.000 € TOTALE monetizzazioni 135.600 €

⁸ Per il calcolo della riduzione volumetrica si fa riferimento al VOLUME LORDO, come definito dal RUE. I parcheggi interrati sono aggiuntivi rispetto al nuovo volume (e non vengono quindi conteggiati nella riduzione).
Le parti interrate non rientrano nel conteggio del volume esistente e di progetto.

A.2 PENSIONE ROBERTA	16 cam. - <i>via Torino</i>
•CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	fascia I – sub-ambito h-r
•VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 1200 €/mq. - terz.: 600 €/mq.
•Consistenza	SC esistente = 470 mq. – SF = 287 mq.
INFORMAZIONI GENERALI	struttura ex marginale, non dovuto 40%
valorizzazione.	
•CRITERI DISMISSIONE	20% riduzione SC e volume 20% cessione SF P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.
•CALCOLO SC DA RIDURRE	470 mq. x 0,20 = 74 mq.
•CALCOLO SF DA CEDERE	287 mq. x 0,20 = 57 mq.
•P1 DOVUTI	376 x 0,40 = 150 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	monetizz. P1: 75 mq. x 150 €/mq. = 11.250 € mon. cess. SF: 57 mq. x (1200 € x 0,15) = 10.260 € TOTALE monetizzazioni 21.510 €

A.3 HOTEL ARNO	18 cam. - <i>via Fiume</i>
•CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	fascia TR– sub-ambito h-r
•VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 1000 €/mq. - terz.: 500 €/mq.
•Consistenza	SC esistente = 680 mq. – SF = 200 mq.
INFORMAZIONI GENERALI	struttura ex marginale, non dovuto 40%
valorizzazione.	
•CRITERI DISMISSIONE	20% riduzione SC e volume 20% cessione SF P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.
•CALCOLO SC DA RIDURRE	680 mq. x 0,20 = 136 mq.
•CALCOLO SF DA CEDERE	200 mq. x 0,20 = 40 mq.
•P1 DOVUTI	544 x 0,40 = 218 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	monetizz. P1: 109 mq. x 150 €/mq. = 16.350 € mon. cess. SF: 40 mq. x (1000 € x 0,15) = 6.000 € TOTALE monetizzazioni 22.350 €

•A.4 PENSIONE LA PERGOLA	16 CAM. - <i>via Buozzi</i>	
•CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Ambito AUC– sub-ambito h-r	
•VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.	
•Consistenza	SC esistente = 360 mq. – SF = 400 mq.	
INFORMAZIONI GENERALI	struttura ex marginale, non dovuto	40%
valorizzazione. – Possibile reperire la dotazione di P1 doppia sull'area di pertinenza		
•CRITERI DISMISSIONE	20% riduzione SC e volume	
	20% cessione SF	
	P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.	
•CALCOLO SC DA RIDURRE	260 mq. x 0,20 =	72 mq.
•CALCOLO SF DA CEDERE	400 mq. x 0,20 =	80 mq.
•P1 DOVUTI	288 x 0,40 =	115 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	monetizz. P1: 58 mq. x 150 €/mq. =	8.700 €
	mon. cess. SF: 80 mq. x (800 € x 0,15) =	9.600 €
	TOTALE monetizzazioni	18.300 €

A.5 HOTEL IDEALE	19 cam. - <i>via Renzi</i>	
•CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Ambito AUC– sub-ambito h-r	
•VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.	
•Consistenza	SC esistente = 880 mq. – SF = 730 mq.	
INFORMAZIONI GENERALI	struttura ex marginale, non dovuto	40%
valorizzazione. – Possibilità di acquisire porzione della corte privata		
•CRITERI DISMISSIONE	20% riduzione SC e volume	
	20% cessione SF	
	P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.	
•CALCOLO SC DA RIDURRE	880 mq. x 0,20 =	176 mq.
•CALCOLO SF DA CEDERE	730 mq. x 0,20 =	146 mq.
•P1 DOVUTI	704 x 0,40 =	282 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	monetizz. P1: 141 mq. x 150 €/mq. =	21.150 €
	mon. cess. SF: 146 mq. x (800 € x 0,15) =	17.520 €
	TOTALE monetizzazioni	38.670 €

A.6 HOTEL ROSEMARIE

•CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

•VALORI UNITARI D'AMBITO

•Consistenza

INFORMAZIONI GENERALI

•CRITERI DISMISSIONE

•CALCOLO SC DA RIDURRE

•CALCOLO SF DA CEDERE

•P1 DOVUTI

CALCOLO MONETIZZAZIONI

29 cam. - *via Renzi*

Ambito AUC– sub-ambito h-r

resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.

SC esistente = 1020 mq. – SF = 760 mq.

struttura ex marginale. Effettua parziale riduzione vol.

20% riduzione SC e volume

20% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

1020 mq. x 0,20 = 204 mq.

760 mq. x 0,20 = 152 mq.

896 x 0,40 = 358 mq. (da monetizzare il 50%)

monetizz. P1: 179 mq. x 150 €/mq. = 26.850 €

mon. cess. SF: 152 mq. x (800 € x 0,15) = 18.240 €

mon. Riduz. Vol. 80 mq. X (800 x 0,50) = 32.000 €

TOTALE monetizzazioni 77.090 €

A.7 PENSIONE MEDUSA

•CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

•VALORI UNITARI D'AMBITO

•Consistenza

INFORMAZIONI GENERALI

•CRITERI DISMISSIONE

•CALCOLO SC DA RIDURRE

•CALCOLO SF DA CEDERE

•P1 DOVUTI

CALCOLO MONETIZZAZIONI

57 cam. – *via Don Minzoni*

Ambito AUC– sub-ambito h

resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.

SC esistente = 2.100 mq. – SF = 1.200 mq.

Attività cessata da 10 anni.

20% riduzione SC e volume

20% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

2.100 mq. x 0,20 = 420 mq.

1200 mq. x 0,20 = 240 mq.

1.680 x 0,40 = 672 mq. (da monetizzare il 50%)

monetizz. P1: 336 mq. x 150 €/mq. = 50.400 €

mon. cess. SF: 240 mq. x (800 € x 0,15) = 28.800 €

TOTALE monetizzazioni 79.200 €

B) esercizi che hanno cessato l'attività**CRITERI DEFINITI DAL POC**

-Cessione gratuita area: 25% della superficie fondiaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

-Dotazione di parcheggi pubblici doppia rispetto al valore minimo definito dal RUE: quindi P1 = 40 mq. su 100 mq. di SC residenziale e P1 = 80 mq. su 100 mq. di SC terziaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

-Riduzione impatto volumetrico: 25% - Riduzione SC \geq 25%

B.1 LABRADOR

28 cam. _ via Buozzi

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Ambito ACs– sub-ambito h

VALORI UNITARI D'AMBITO

resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.

CONSISTENZA DELLA STRUTTURA

SC esistente = 1200 mq. – SF = 980 mq.

CRITERI DISMISSIONE

25% riduzione SC e volume

25% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE

1200 mq. x 0,25 = 300 mq.

CALCOLO SF DA CEDERE

980 mq. x 0,25 = 245 mq.

P1 DOVUTI

900 x 0,40 = 360 mq. (da monetizzare il 50%)

CALCOLO MONETIZZAZIONI

$$[(900\text{mq} \times 800\text{E}/\text{mq}) - (1200\text{mq} \times 400\text{E}/\text{mq})] \times 0,4 = 96.000 \text{ €}$$

$$\text{monetizz. P1: } 150 \text{ mq.} \times 150 \text{ €/mq.} = 27.000 \text{ €}$$

$$\text{mon. cess. SF: } 245 \text{ mq.} \times (800 \text{ €} \times 0,15) = 29.400 \text{ €}$$

$$\text{TOTALE monetizzazioni } 152.400 \text{ €}$$
B.2 LENA

30 cam. _ via Marconi

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Ambito I – sub-ambito h

VALORI UNITARI D'AMBITO

resid.: 1200 €/mq. - terz.: 600 €/mq.

CONSISTENZA DELLA STRUTTURA

SC esistente = 750 mq. – SF = 320 mq.

CRITERI DISMISSIONE

25% riduzione SC e volume

25% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE	750 mq. x 0,25 = 187 mq.
CALCOLO SF DA CEDERE	320 mq. x 0,25 = 80 mq.
P1 DOVUTI	563 x 0,40 = 225 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	
[(563mq x 1200E/mq) – (750mq x 600E/mq)] x 0.4 = 90.240 €	
monetizz. P1: 110 mq. x 150 €/mq. =	16.800 €
mon. cess. SF: 91 mq. x (1000 € x 0,15) =	14.400 €
TOTALE monetizzazioni	121.440 €

B.3 VILLA OMBROSA

33 cam _ via del Prete

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Ambito TR– sub-ambito h
VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 1000 €/mq. - terz.: 500 €/mq.
CONSISTENZA DELLA STRUTTURA	SC esistente = 1040 mq. – SF = 1160 mq.
CRITERI DISMISSIONE	25% riduzione SC e volume 25 % cessione SF P1 = 40 mq./100 mq. SC resid. Contributo economico: 40% valorizzazione intervento
CALCOLO SC DA RIDURRE	1040 mq. x 0,25 = 260 mq.
CALCOLO SF DA CEDERE	1160 mq. x 0,25 = 290 mq.
P1 DOVUTI	780 x 0,40 = 312 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	
[(780mq x 1000E/mq) – (1040mq x 500E/mq)] x 0.4 = 104.000 €	
monetizz. P1: 156 mq. x 150 €/mq. =	23.400 €
mon. cess. SF: 290 mq. x (1000 € x 0,15) =	43.500 €
TOTALE monetizzazioni	170.900 €

B.4 LISBOA

22 cam. _ via Marconi

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Ambito AUC – sub-ambito h
VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.
CONSISTENZA DELLA STRUTTURA	SC esistente = 800 mq. – SF = 225 mq.
CRITERI DISMISSIONE	25% riduzione SC e volume 25 % cessione SF P1 = 40 mq./100 mq. SC resid. Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE	800 mq. x 0,25 = 200 mq.
CALCOLO SF DA CEDERE	225 mq. x 0,25 = 56 mq.
P1 DOVUTI	600 x 0,40 = 240 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	
	$[(600\text{mq} \times 800\text{E}/\text{mq}) - (800\text{mq} \times 400\text{E}/\text{mq})] \times 0.4 = 64.000 \text{ €}$
monetizz. P1: 120 mq. x 150 €/mq. =	18.000 €
mon. cess. SF: 56 mq. x (800 € x 0,15) =	6.720 €
TOTALE monetizzazioni	88.720 €

B.5a SERENISSIMA - A*via Don Minzoni*

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Ambito AUC – sub-ambito h
VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.
CONSISTENZA DELLA STRUTTURA	SC esistente = 364mq. – SF = 586 mq.
CRITERI DISMISSIONE	25% riduzione SC e volume 25 % cessione SF P1 = 40 mq./100 mq. SC resid. Contributo economico: 40% valorizzazione intervento
CALCOLO SC DA RIDURRE	364 mq. x 0,25 = 91 mq.
CALCOLO SF DA CEDERE	586 mq. x 0,25 = 146 mq. (di cui 21 mq. ceduti)
P1 DOVUTI	364 x 0,40 = 145 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	
	$[(273\text{mq} \times 800\text{E}/\text{mq}) - (364\text{mq} \times 400\text{E}/\text{mq})] \times 0.4 = 29.120 \text{ €}$
monetizz. P1: 72 mq. x 150 €/mq. =	10.800 €
mon. cess. SF: 125 mq. x (800 € x 0,15) =	15.000 €
mon. Riduzione volumetrica: 91 mq x 800 x0,50=	36.400 €
TOTALE monetizzazioni	91.320 €

L'intervento può essere attuato in modo distinto da quello sulla parte "B" (B.5b)

B.5b SERENISSIMA - B*via Don Minzoni*

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Ambito AUC – sub-ambito h
VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.
CONSISTENZA DELLA STRUTTURA	SC esistente = 397mq. – SF = 470 mq.
CRITERI DISMISSIONE	25% riduzione SC e volume 25 % cessione SF P1 = 40 mq./100 mq. SC resid. Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE	$397 \text{ mq.} \times 0,25 = 99 \text{ mq.}$
CALCOLO SF DA CEDERE	$470 \text{ mq.} \times 0,25 = 117 \text{ mq.}$ (di cui 16 mq. ceduti)
P1 DOVUTI	$298 \times 0,40 = 119 \text{ mq.}$ (da monetizzare il 50%)

CALCOLO MONETIZZAZIONI

$[(298\text{mq} \times 800\text{E}/\text{mq}) - (397\text{mq} \times 400\text{E}/\text{mq})] \times 0.4 =$	31.840 €
monetizz. P1: $59 \text{ mq.} \times 150 \text{ €/mq.} =$	8.850 €
mon. cess. SF: $101 \text{ mq.} \times (800 \text{ €} \times 0,15) =$	12.120 €
mon. Riduzione volumetrica: $99 \text{ mq} \times 800 \times 0,50 =$	39.600 €

TOTALE monetizzazioni 92.410 €

L'intervento può essere attuato in modo distinto da quello sulla parte "A" (B.5a)

C) esercizi classificati h**CRITERI DEFINITI DAL POC**

-Cessione gratuita area: 30% della superficie fondiaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

-Dotazione di parcheggi pubblici doppia rispetto al valore minimo definito dal RUE: quindi P1 = 40 mq. su 100 mq. di SC residenziale e P1 = 80 mq. su 100 mq. di SC terziaria (sempre monetizzabile su richiesta del Comune; parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio)

-Riduzione impatto volumetrico: 30% - Riduzione SC \geq 30%

C.1 HOTEL SPORTING

30 cam. _ via Perugia

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Ambito I – sub-ambito h

VALORI UNITARI D'AMBITO

resid.: 1200 €/mq. - terz.: 600 €/mq.

CONSISTENZA DELLA STRUTTURA

SC esistente = 501 mq. – SF = 524 mq.

CRITERI DISMISSIONE

30% riduzione SC e volume

30% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE

501 mq. x 0,30 = 150 mq.

CALCOLO SF DA CEDERE

524 mq. x 0,30 = 157 mq.

P1 DOVUTI

351 x 0,40 = 140 mq. (da monetizzare il 50%)

CALCOLO MONETIZZAZIONI

$$[(351\text{mq} \times 1200\text{E}/\text{mq}) - (501\text{mq} \times 600\text{E}/\text{mq})] \times 0.4 = 48.240 \text{ €}$$

$$\text{monetizz. P1: } 70 \text{ mq.} \times 150 \text{ €/mq.} = 10.500 \text{ €}$$

$$\text{mon. cess. SF: } 157 \text{ mq.} \times (1200 \text{ €} \times 0,15) = 28.260 \text{ €}$$

$$\text{TOTALE monetizzazioni} \quad 87.000 \text{ €}$$
C.2 HOTEL K 2

38 cam. _ via Renzi

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Ambito AUC – sub-ambito h

VALORI UNITARI D'AMBITO

resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.

CONSISTENZA DELLA STRUTTURA

SC esistente = 1647 mq. – SF = 902 mq.

CRITERI DISMISSIONE

30% riduzione SC e volume

30% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE	1647 mq. x 0,30 = 494 mq.
CALCOLO SF DA CEDERE	902 mq. x 0,30 = 270 mq.
P1 DOVUTI	1153 x 0,40 = 461 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	
[(1153mq x 800E/mq) – (1647mq x 400E/mq)] x 0.4 = 105.340 €	
monetizz. P1: 230 mq. x 150 €/mq. =	34.500 €
mon. cess. SF: 270 mq. x (800 € x 0,15) =	32.400 €
TOTALE monetizzazioni	172.340 €

C.3 HOTEL DIAMANTE26 cam _ *via Trento*

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Ambito TR – sub-ambito h

VALORI UNITARI D'AMBITO

resid.: 1000 €/mq. - terz.: 500 €/mq.

CONSISTENZA DELLA STRUTTURA

SC esistente = 1240 mq. – SF = 502 mq.

CRITERI DISMISSIONE

30% riduzione SC e volume

30% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE

1240 mq. x 0,30 = 372 mq.

CALCOLO SF DA CEDERE

502 mq. x 0,30 = 150 mq.

P1 DOVUTI

868 x 0,40 = 347 mq. (da monetizzare il 50%)

CALCOLO MONETIZZAZIONI

[(868mq x 1000E/mq) – (1240mq x 500E/mq)] x 0.4 = 99.200 €

monetizz. P1: 173 mq. x 150 €/mq. = 29.520 €

mon. cess. SF: 150 mq. x (1000 € x 0,15) = 22.500 €

TOTALE monetizzazioni 147.650 €

C.4 HOTEL CRISTALLO34 cam. _ *via Matteotti*

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Ambito AUC – sub-ambito h

VALORI UNITARI D'AMBITO

resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.

CONSISTENZA DELLA STRUTTURA

SC esistente = 1400 mq. – SF = 806 mq.

CRITERI DISMISSIONE

30% riduzione SC e volume

30% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE

1400 mq. x 0,30 = 420 mq.

CALCOLO SF DA CEDERE	806 mq. x 0,30 = 242 mq.
P1 DOVUTI	980 x 0,40 = 392 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	
	$[(980\text{mq} \times 800\text{E}/\text{mq}) - (1400\text{mq} \times 400\text{E}/\text{mq})] \times 0.4 = 89.600 \text{ €}$
monetizz. P1: 196 mq. x 150 €/mq. =	29.400 €
mon. cess. SF: 242 mq. x (800 € x 0,15) =	29.040 €
TOTALE monetizzazioni	148.040 €

C.5 HOTEL MIRÒ	36 cam. _ via Don Minzoni
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Ambito AUC – sub-ambito h
VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 800 €/mq. - terz.: 400 €/mq.
CONSISTENZA DELLA STRUTTURA	SC esistente = 1070 mq. – SF = 520 mq.
CRITERI DISMISSIONE	30% riduzione SC e volume 30% cessione SF P1 = 40 mq./100 mq. SC resid. Contributo economico: 40% valorizzazione intervento
CALCOLO SC DA RIDURRE	1070 mq. x 0,30 = 321 mq.
CALCOLO SF DA CEDERE	520 mq. x 0,30 = 156 mq.
P1 DOVUTI	749 x 0,40 = 300 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	
	$[(749\text{mq} \times 800\text{E}/\text{mq}) - (1070\text{mq} \times 400\text{E}/\text{mq})] \times 0.4 = 68.480 \text{ €}$
monetizz. P1: 150 mq. x 150 €/mq. =	22.500 €
mon. cess. SF: 156 mq. x (800 € x 0,15) =	18.720 €
TOTALE monetizzazioni	109.700 €

C.6 HOTEL EMBASSY	34 cam. _ via Genova
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	Ambito TR – sub-ambito h
VALORI UNITARI D'AMBITO	resid.: 1000 €/mq. - terz.: 500 €/mq.
CONSISTENZA DELLA STRUTTURA	SC esistente = 785 mq. – SF = 320 mq.
CRITERI DISMISSIONE	30% riduzione SC e volume 30% cessione SF P1 = 40 mq./100 mq. SC resid. Contributo economico: 40% valorizzazione intervento
CALCOLO SC DA RIDURRE	785 mq. x 0,30 = 235 mq.
CALCOLO SF DA CEDERE	320 mq. x 0,30 = 96 mq.
P1 DOVUTI	550 x 0,40 = 220 mq. (da monetizzare il 50%)
CALCOLO MONETIZZAZIONI	
	$[(550\text{mq} \times 1000\text{E}/\text{mq}) - (785\text{mq} \times 500\text{E}/\text{mq})] \times 0.4 = 63.000 \text{ €}$

monetizz. P1: 110 mq. x 150 €/mq. =	16.500 €
mon. cess. SF: 96 mq. x (1000 € x 0,15) =	14.400 €
TOTALE monetizzazioni	93.900 €

C.7 AMOHA27 cam. _ *via Perugia*

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Ambito TR– sub-ambito h

VALORI UNITARI D'AMBITO

resid.: 1000 €/mq. - terz.: 500 €/mq.

CONSISTENZA DELLA STRUTTURA

SC esistente = 790 mq. – SF = 305 mq.

CRITERI DISMISSIONE

30% riduzione SC e volume

30% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE

790 mq. x 0,30 = 237 mq.

CALCOLO SF DA CEDERE

305 mq. x 0,30 = 91.5 mq.

P1 DOVUTI

553 x 0,40 = 221 mq. (da monetizzare il 50%)

CALCOLO MONETIZZAZIONI

[(553mq x 1000E/mq) – (790mq x 500E/mq)] x 0.4 = 63.200 €

monetizz. P1: 110 mq. x 150 €/mq. = 16.500 €

mon. cess. SF: 91 mq. x (1000 € x 0,15) = 13.650 €

TOTALE monetizzazioni 93.350 €

C.8 MEUBLE' NEW PROPHET10 cam. _ *via Fiume*

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Ambito TR– sub-ambito h

VALORI UNITARI D'AMBITO

resid.: 1000 €/mq. - terz.: 500 €/mq.

CONSISTENZA DELLA STRUTTURA

SC esistente = 527 mq. – SF = 204 mq.

CRITERI DISMISSIONE

30% riduzione SC e volume

30% cessione SF

P1 = 40 mq./100 mq. SC resid.

Contributo economico: 40% valorizzazione intervento

CALCOLO SC DA RIDURRE

527 mq. x 0,30 = 158 mq.

CALCOLO SF DA CEDERE

204 mq. x 0,30 = 61 mq.

P1 DOVUTI

369 x 0,40 = 148 mq. (da monetizzare il 50%)

CALCOLO MONETIZZAZIONI [(369mq x 1000E/mq) – (527mq x 500E/mq)] x 0.4 = 42.200 euro

monetizz. P1: 74 mq. x 150 €/mq. = 11.100 €

mon. cess. SF: 61 mq. x (1000 € x 0,15) = 9.150 €

TOTALE monetizzazioni 62.450 €

CRITERI ECONOMICI DEFINITI DAL POC PER LA VALUTAZIONE DEL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

(da applicare agli esercizi classificati in sub-ambiti "h" e "riq" – gruppi B) e C) che precedono. Non si applica agli esercizi classificati "h-r" e assimilati, gruppo A)

Valore unitario diritto edificatorio residenza

Ambiti M e I 1.200 €/mq. di SC

Ambiti TR 1.000 €/mq. di SC

Ambiti AUC 800 €/mq. di SC

Valore unitario diritto edificatorio terziario

Ambiti M e I 600 €/mq. di SC

Ambiti TR 500 €/mq. di SC

Ambiti AUC 400 €/mq. di SC

Incidenza della quota economica del concorso alle dotazioni territoriali: 40% della valorizzazione ottenuta attraverso la dismissione

Gli importi delle monetizzazioni e del concorso alle dotazioni territoriali acquisite in sede di POC sono accantonate dal Comune in uno specifico capitolo di spesa per la realizzazione di un programma di riqualificazione della fascia urbana interessata dagli interventi sul sistema della città turistica

Totale dismissioni:

- Gruppo "a" (marginali) 6 esercizi – 108 camere
- Gruppo "b" (attività cessata) 6 esercizi - 173 camere
- Gruppo "c" (esercizi attivi, con i requisiti
per la dismissione in base al PSC : 7 esercizi - 225 camere

TOTALE**20 esercizi - 537 camere****Suddivisione per fasce territoriali**

M	Mare	Gioia Marina	1 es. 10 cam.
I	Intermedia	Roberta, Lena, Sporting	3 es. 76 cam.
TR	Turistico-Resid.	Arno, Oasi, Villa Ombrosa, Amoha, Diamante, Embassy, Cristallo	7 es. 208 cam.
AUC Ambiti Misti dell'area urbana centrale:			
		Ideale, la Pergola, Rosemarie, Serenissima, Lisboa, Labrador, K2, Mirò	8 es. 212 cam

Verifica del rispetto delle condizioni poste dal PSC (art.49 c.8 e c.9)

Situazione dell'offerta nella fascia I: alberghi 119, camere 4.071

Riduzione prevista dal POC: 76 camere (1,87% in 3 strutture) – Limite previsto dal PSC: 10% (407 camere).

Situazione dell'offerta nella fascia T-R: alberghi 104, camere 3.055

Riduzione prevista dal POC: 148 camere (4,8% in 7 strutture) – Limite previsto dal PSC: 20% (711 camere).

GRUPPO 2 – ALTRI INTERVENTI NELLA CITTA' TURISTICA

D) AMPLIAMENTO/ACCORPAMENTO ESERCIZI ALBERGHIERI**ESERCIZI IN FASCIA M (MARE)****D.1 Hotel Anita – Park Hotel** (proposta n.66)

L'intervento viene inserito nel POC, utilizzando la norma dell'art. 23 c.3 del RUE per l'assegnazione di una quota di SC aggiuntiva corrispondente a quanto definito dal progetto (comunque inferiore al 20% della minore delle due superfici degli edifici interessati).

Obbligo di PUA - Monetizzazione delle dotazioni e della valorizzazione immobiliare.

ESERCIZI IN FASCIA I (INTERMEDIA)**D.2 Des Bains** (proposta n.86)**D.3 Domus Mea** (proposta n.99)

L'intervento viene inserito nel POC, modificando le destinazioni urbanistiche degli edifici interessati dalle trasformazioni proposte.

Obbligo di PUA - Monetizzazione delle dotazioni e della valorizzazione immobiliare.

L'incremento di SC rispetto all'esistente non è possibile nei termini previsti dall'art.49 c.7.2 del PSC (e art.23 c.3 del RUE) per la fascia mare. E' invece possibile un incremento (non quantificato dalle norme) acquisendo diritti edificatori alberghieri da lotti da dimettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale (art.49 c.8.3 del PSC).

ESERCIZI IN FASCIA T-R (AMBITI URBANI MISTI TURISTICI E RESIDENZIALI)**D.4 Hotel Queen Mary - Pensione Marilù** (proposta n.78)

L'intervento viene inserito nel POC, modificando le destinazioni urbanistiche degli edifici interessati dalle trasformazioni proposte.

Obbligo di PUA (perimetro da limitare all'ambito alberghiero, escludendo la corte di pertinenza residenziale adiacente) - Monetizzazione delle dotazioni e della valorizzazione immobiliare.

L'incremento di SC rispetto all'esistente non è espressamente previsto dal PSC(art.49 c.7.2 del PSC e art.23 c.3 del RUE) per la fascia mare, mentre è invece possibile un incremento (comunque non superando $U_f = 1,3 \text{ mq./mq.}$, in base al POC) acquisendo diritti edificatori alberghieri da lotti da dismettere, previa verifica di fattibilità urbanistica

e ambientale (art.49 c.9.3 del PSC). Si propone di estendere attraverso il POC la norma sull'incremento del 20% in caso di accorpamento di strutture limitrofe.

Hotel Queen Mary: SF = 1.448 mq. - SC = 1.725 mq. Ufe = 1,19mq./mq.

Pensione Marilù: SF = 267 mq. - SC = 453 mq. Ufe = 1,7 mq./mq.

In totale: SF = 1.715 mq. - SC e = 2.178 mq. - Ufe = 1,27 mq./mq.

20% di 453mq. = 90,6 mq. di incremento - SC = 2.269 mq. comunque non superiore a Uf = 1,3 mq./mq.

E) INTERVENTI SU AMBITI CLASSIFICATI “RIQ” DAL PSC

E.1 Hotel Victoria – fascia M (proposta n.12)

Spostamento di un tratto di via Bologna, demolizione edificio di proprietà adibito a sala giochi.

L'intervento viene inserito nel POC, alle seguenti condizioni:

- $U_f = 0,50$ mq./mq. calcolato sull'area “riq” di proprietà del proponente, con destinazione alberghiera
- Realizzazione e cessione di posti auto lungo via Carducci; sistemazione, integrata nel progetto, dell'edicola
- Realizzazione nuovo tratto a mare di via Bologna, pedonalizzazione e sistemazione.

PUA esteso all'intero ambito. Applicazione delle altre condizioni definite dal PSC e dal RUE (cessione/dotazioni da monetizzazione e valorizzazioni immobiliari).

E.2 Hotel Ines – fascia TR (proposta n.50)

Propone intervento edilizio su lotto mq. 775 di $S = 387,5$ (volume f.t. mc.1.700) per bar-ristorante, centro benessere, abitazione gestore, oltre ad un volume interrato di mc.2000 (parcheggio mq. 675)

L'intervento viene inserito nel POC, alle seguenti condizioni:

- SC assegnata limitata a servizi strettamente funzionali all'albergo (chiosco max 50 mq.); in applicazione delle disposizioni di cui all'art.49 c.4 del PSC, il chiosco deve essere realizzato con struttura leggera amovibile, nell'ambito di un progetto di sistemazione dell'area a verde attrezzato
- Cessione aree per opere pubbliche (strada, piazza)

PUA esteso all'intero ambito. Applicazione delle altre condizioni definite dal PSC e dal RUE (cessione/dotazioni da monetizzazione e valorizzazioni immobiliari).

E.3 Gran Pascià – fascia M (Hotel Gran Pascià) e I (Hotel Paris) (proposta n.102)

Propone demolizione Hotel Paris e trasferimento per ampliamento Hotel Gran Pascià.

L'intervento viene inserito nel POC, alle seguenti condizioni:

- SC = 1,1 SC esistente (Hotel Paris) = 1.084 x 1.10 = 1.192 mq.;
- Cessione 100% del lotto dell'Hotel Paris al Comune; realizzazione sulla parte privata restante di attività terziarie complementari (servizi turistici)

PUA esteso all'intero ambito. Applicazione delle altre condizioni definite dal PSC e dal RUE (cessione/dotazioni da monetizzazione e valorizzazioni immobiliari).

SF (riq) = 933 mq.

SC max = 1,3 x 933 = 1.213 mq. di SC

Area acquisita dal Comune: 362 mq. (lotto Hotel Paris).

E.4 **Ristorante Marittimo - fascia M** (proposta n.11)

Chiede incremento del 20% della SC del ristorante con edificazione nel lotto libero con indice 0,5. Attraverso una richiesta integrativa propone di accorpate al lotto in AC un'area (che prima della Variante al RUE approvata contestualmente al POC faceva parte dell'ambito classificato dal PSC "riq") che rende possibile la realizzazione del progetto proposto (36 mq. di SC aggiuntivi rispetto a quanto possibile senza detta area).

L'intervento viene inserito nel POC per consentire l'integrazione dell'area utilizzando il lotto ex "riq" per l'attuazione del progetto unitario presentato.

Applicazione delle altre condizioni definite dal PSC e dal RUE (cessione/dotazioni da monetizzazione e valorizzazioni immobiliari).

E.5 **ex Arena Mare – fascia M** (proposta n.39)

Proposta di realizzazione di nuova struttura ricettiva

L'intervento, che riguarda un'area parzialmente edificata e integralmente urbanizzata, viene inserito nel POC con diritti edificatori corrispondenti a 0,50 mq./mq., non essendo previsto il trasferimento di altri diritti (che potrebbe portare l'indice a 0,65 mq./mq. e nel caso di demolizione di edificio alberghiero fino a 1,3 mq./mq. per realizzazione di nuova struttura alberghiera).

PUA esteso all'intero ambito. Applicazione delle altre condizioni definite dal PSC e dal RUE (cessione/dotazioni da monetizzazione e valorizzazioni immobiliari).

E.6 Hotel Oasi *TR – riq**SF = 1.316*

Accordo per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione delle volumetrie esistenti esteso all'intero perimetro, con cambio d'uso in residenza, correlato alla realizzazione a carico privato di un sottopasso carrabile di attraversamento della linea ferroviaria per effettuare il collegamento previsto tra via Donizzetti e via Perugia, con conseguente ridisegno della viabilità locale. L'operazione risulta economicamente compatibile con le norme del POC in materia di concorso alle dotazioni territoriali.

In relazione ai rilevanti obiettivi di interesse pubblico connessi all'intervento, il POC assegna una SC residenziale pari a quella alberghiera preesistente.

E.7 SISA srl *M – riq - via Carducci*

In sede di osservazioni al POC adottato è stata riproposta l'ipotesi progettuale di riqualificazione degli immobili di proprietà, segnalando che la sua attuazione migliorerebbe lo stato attuale dal punto di vista architettonico e della viabilità pedonale, oltre che della dotazione a parcheggi dell'area.

L'intervento richiesto è assentibile con mantenimento della destinazione esistente al P.T. (sala giochi) oggetto di vincolo ventennale di destinazione d'uso in base all'ultimo condono edilizio.

Nel rispetto della finalità degli ambiti "riq" (per i quali il PSC prevede che i diritti edificatori e le destinazioni d'uso definiti dal POC siano finalizzati all'attuazione degli interventi di trasformazione, riqualificazione e rinnovo urbanistico-edilizio), ambiti che non hanno evidentemente una vocazione residenziale, il POC definisce attraverso una specifica norma (art. 14.5) la quota massima di usi residenziali compatibile con le altre destinazioni, nella misura del 20% della SC, con un tetto di 100 mq.

ALTRI INTERVENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

Riferimento: TAVOLA 5 del POC in scala 1:4.000

AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE**AMBITO AR.4a - FERRETTI ALBERTA**

La normativa del PSC prevede la possibilità di insediare sul lotto libero una SC fino ad $U_f = 0,40$ mq./mq.. La proposta in linea teorica sarebbe accoglibile, ma l'area in oggetto (destinata a parcheggio pubblico nel PRG previgente) non è idonea all'insediamento, pertanto occorre definire modalità di acquisizione (con attribuzione di indice perequativo) e trasferimento del diritto edificatorio assegnato dal POC in base ai criteri del PSC. Si propone l'inserimento nel POC, alle condizioni sotto riportate.

I diritti edificatori assegnabili in base all'indice perequativo sono pari $0,15$ mq./mq. di Superficie (SC risultante = 50 mq. circa), con obbligo di trasferimento in area privata che disponga della capacità edificatoria, o attraverso permuta dell'area con area idonea, ceduta dalla Pubblica Amministrazione.

AMBITO AR.4b BIANCHI FRANCESCA

La proposta richiede la possibilità di eseguire un intervento di ristrutturazione dell'immobile di proprietà con cambio d'uso dei locali adibiti a laboratorio artigianale a piano terra e primo ad uso abitativo, essendo cessata l'attività di falegnameria familiare.

Il POC indica la possibilità di cambio d'uso dell'edificio in oggetto, alle condizioni definite in termini generali dal POC. Il cambio d'uso è ammesso nel rispetto di due condizioni:

- coerenza dell'intervento rispetto all'assetto complessivo dell'ambito da riqualificare
- nel passaggio da terziario o produttivo a residenza: riduzione della superficie complessiva nel rapporto di 3:1.

AMBITO AR.6 ARTURO MANCINI

Il POC definisce attraverso una specifica norma (art. 19) le modalità di conteggio delle tettoie nel calcolo di SC negli AR, nella misura del 60%.

Dai dati presentati risulta:

ST = 2.543 mq.

sup. coperte esistenti: 1.251 mq. $\times 1 = 1.251$ mq.

tettoie: 442 mq. $\times 0,6 = 265$ mq.

In totale: 1.516 mq.

SC = $0,6 \times 1516 = 916$ mq.

che corrisponde esattamente ad un indice di $0,36$ mq./mq.

Si prescrive che in sede di progetto convenzionato siano verificate le condizioni di compatibilità del progetto con le possibilità di intervento delle altre proprietà interessate dall'ambito AR.6.

AMBITO AR.9	EX GILMAR
--------------------	------------------

Si propone l'inserimento in POC, condizionato all'accordo con il Comune, da definire entro il termine di due anni fissato dal POC (cfr. art. 7 delle Norme).

Le specifiche modalità di inserimento e attuazione sono oggetto di definizione normativa in sede di POC, che prescrive le condizioni tecniche ed economiche per la redazione del PUA e la definizione della convenzione.

Si tratta di un'area produttiva dismessa lungo via Allende, a monte dell'incrocio con via Carpignola. La Superficie territoriale è di 2.930 mq. circa, a cui si aggiunge un'Area ad ovest, verso il Ventena, di 1.375 mq.

La superficie coperta degli edifici esistenti è di 1.160 mq.

In base al vincolo di tutela definito dal PTCP (art.22: zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua) l'intervento può avvenire attraverso demolizione e ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente.

Obiettivo del PSC è la trasformazione urbanistica dell'area, con possibilità di accesso al retrostante percorso pedociclabile da realizzare lungo il torrente Ventena, e la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Allende, e privato nell'area retrostante (nel rispetto del citato vincolo di tutela relativo all'area esondabile del torrente Ventena).

In sede di piano attuativo dovrà essere definito un progetto di ridisegno complessivo dell'area, con trasformazione degli usi e creazione di un punto qualificato di attestamento verso il percorso del Ventena

Le funzioni ammesse dal PSC sono

Residenza – Pubblici esercizi – Commercio al dettaglio

I diritti edificatori assegnati dal POC sono SC max = 1.450 mq.

A tali diritti edificatori possono essere aggiunti una parte di quelli assegnati dal POC all'ambito di Montevici, qui trasferibili fino ad una quantità massima di 1.250 mq., per una SC residenziale totale ammessa nell'ambito pari a 2.700 mq. di SC.

Il POC prevede l'obbligo della cessione gratuita di un'area da destinare a parcheggio pubblico lungo via Allende, e di una parte dell'area lungo il Ventena per la realizzazione di un percorso ciclabile

La sup. permeabile deve essere almeno pari al 30% sull'intero ambito.
Sono da prevedere spazi pubblici per l'accesso da via Allende

In fase attuativa dovrà essere garantito il rispetto dei limiti fissati dalle classificazione acustica del territorio, e in generale il complesso di interventi di risanamento delle eventuali situazioni ambientali critiche che interessano attualmente l'ambito o che possano derivare al contesto dagli interventi previsti dal POC.

AMBITO AR.10 - VIA BOVIO

L'area è localizzata lungo via Bovio, ed è costituita da due lotti: terziario (sede sportello bancario) e in parte residenziale non utilizzato (piccolo edificio di origine storica in cattive condizioni, che il PSC tutela prescrivendone il recupero).

ST = 1.425 mq. circa - Sup. coperta edifici esistenti = 840 mq. circa

La scheda di PSC prevede la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area sulla base di un progetto unitario, con destinazione commerciale al piano terra e residenza ai piani superiori. Autorimessa interrata, in parte pertinenziale, ed in parte di uso pubblico. Definizione di un progetto di ridisegno complessivo dell'area, con possibilità di assegnare diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quanto ammesso dal PRG vigente (SC = 1.062 lotto nord; SC = 660 mq. lotto sud) a condizione che vengano definiti in sede di POC obiettivi di interesse generale (percorso e piazzetta pedonale, posti pubblici in autorimessa interrata, ...) per la realizzazione di un luogo qualificato lungo viale Bovio.

La proposta presentata consiste in un progetto preliminare che prevede la conservazione e sopraelevazione di un piano della palazzina sede dello sportello bancario, e di un nuovo edificio terziario e residenziale, con un nuovo assetto dell'area.

I diritti edificatori assegnabili dal POC sono di 1.720 mq. di SC (non esistono le condizioni per l'assegnazione dell'incremento di 180 mq.).

A tali diritti si possono aggiungere, nella misura massima di 400 mq. di SC, diritti edificatori residenziali trasferiti dall'ambito di Montevici (proprietà Kariba srl).

AMBITO AR.11 - SEC - ABAKOS - VEMA

Diritti edificatori assegnati: SC = 2.500 mq., di cui 500 mq. di SC a destinazione residenziale e 2.000 mq. a destinazione terziaria.

L'intervento viene inserito nel POC, ammettendo attraverso specifica norma (art. 19 c.1) la possibilità di utilizzare, in sede di convenzione associata al PUA da presentare, la capacità edificatoria non residenziale (80%, pari a 2.000 mq.) in modo libero per le diverse destinazioni terziarie ammesse dal PSC (alberghiera, commercio di vicinato,

direzionale, artigianato di servizio). Per quanto riguarda i parcheggi interrati eccedenti il minimo richiesto, l'ipotesi può essere accolta in sede di POC.

Il POC assegna inoltre un incremento di SC ammessa nell'ambito, pari ad ulteriori 250 mq. di SC a destinazione turistico-ricettiva, solo quale *bonus* ulteriore qualora si realizzino un minimo di 1.250 mq. di SC a destinazione alberghiera. E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi interarti, anche in misura eccedente il minimo richiesto.

In fase attuativa dovrà essere garantito il rispetto dei limiti fissati dalle classificazione acustica del territorio, e in generale il complesso di interventi di risanamento delle eventuali situazioni ambientali critiche che interessano attualmente l'ambito o che possano derivare al contesto dagli interventi previsti dal POC.

AMBITI APC – AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE**a. AMBITO APC.i COOP.VA ARTIGIANA MURATORI PROROGA PIP**

Viene inserita nel POC l'area facente parte del PIP vigente, applicando al PIP la proroga di un anno fissata dal POC per tutti i piani attuativi; il PIP resta quindi in vigore con la propria normativa.

Prescrizioni

Nelle aree che ricadono entro le aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile di cui alla tav. 3a del PSC si applicano le prescrizioni dell'art.3.7 delle NTA del PTCP2007; in particolare è vietato in tale area l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate al comma 3 dell'art.3.7 citato.

b. AMBITO APC.i(*) - LIVI ANNUNZIO AMBITO APC.i(*)

L'ambito APC.i(*), ai sensi dell'art.65 c.6 del PSC, è parzialmente finalizzato allo stoccaggio e alla lavorazione di inerti, e che la convenzione da stipulare definisce le modalità attuative, finalizzate alla soluzione di problematiche di interferenza di attività produttive e di stoccaggio nelle sedi ove sono ora insediate, che il PSC considera incongrue.

Di conseguenza il POC prevede che per almeno il 50% l'area ospiti tali attività, e vincolare a tali finalità l'assegnazione dei relativi diritti edificatori e l'attuazione degli interventi.

L'inserimento nel POC è condizionato alla predisposizione di uno schema di assetto complessivo dell'ambito APC.i, da approvare preventivamente alla convenzione del PUA convenzionato

c. APC.i(*) NICOLINI PAOLO APC.i(*)

Vedi sopra. Il POC prevede che per almeno il 50% l'area ospiti tali attività, e vincolare a tali finalità l'assegnazione dei relativi diritti edificatori e l'attuazione degli interventi.

L'inserimento nel POC è condizionato alla predisposizione di uno schema di assetto complessivo dell'ambito APC.i, da approvare preventivamente alla convenzione del PUA convenzionato

d. APC.c MULAZZANI APC.c. Macanno

L'area non è definita dal PSC idonea per medie strutture di vendita. Pertanto la realizzazione di una media struttura di 1.500 mq. di SV richiederebbe una variante al PSC, e non può essere prevista in sede di POC.

In conformità al PSC, il POC prevede attraverso PUA esteso all'intero ambito:

- la realizzazione di 800 mq. di SC commerciale, da realizzare con previsione di esercizi commerciali di vicinato (SV < 250 mq.),
- la realizzazione della quota restante sotto forma di residenza, riducendo la SC ammessa da 1.500 a 500 mq. (nel rapporto di 3:1 richiesto dal PSC), con accesso da via L.Cacciatore.
- in alternativa alla realizzazione della residenza, le destinazioni terziarie aggiuntive da prevedere tra quelle ammesse dal PSC possono essere di tipo non commerciale (pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona)
- è quindi esclusa la destinazione urbanistica per medie strutture di vendita;

Si precisa inoltre che non è ammessa la rotatoria su via Della Chiesa e non è da prevedere al realizzazione di un grande parcheggio pubblico nell'area di cessione.

Il Comune con Variante di adeguamento del RUE definisce l'area idonea per media struttura di vendita alimentare, solo nella misura necessaria al trasferimento del supermercato esistente di via Macanno.

Pertanto, ai sensi della Variante al RUE in fase di approvazione, è possibile in alternativa a quanto previsto attraverso PUA il trasferimento di una media struttura di vendita alimentare, con incremento della SV (che il RUE ha definito nel 10% ma che può essere incrementato in sede di controdeduzione al 20%) finalizzato ad una migliore sistemazione funzionale, fino ad un massimo di 1.000 mq. di SC, comprensivi degli spazi per magazzino e di eventuali altri usi (un pubblico esercizio- bar e un'edicola).

AMBITI AC – AMBITI CONSOLIDATI**AC.a VIA UMBRIA**

ST = 3.360 mq.

L'intervento richiede la predisposizione di un PUA.

Il POC assegna una capacità edificatoria residenziale pari a SC = 1.680 mq.

In considerazione della particolare conformazione dell'area, non sono richieste dotazioni territoriali, in luogo delle quali l'importo del concorso alle dotazioni territoriali, dovuto per l'inserimento nel POC, deve essere corrisposto sotto forma di maggiori oneri per attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Il calcolo viene effettuato nel modo seguente:

SF teorica: $ST \times 0,60 = 2.016$ mq.

SC resid. Teorica: $0,50 \times SF = 1.008$ mq.

Contributo-base per ERS: $(1008 - 100) \times 0,20 = 182$ mq. di SC da convenzionare

SC assegnata dal POC: $0,50 \times 3.360 = 1.680$ mq.

SC residenziale aggiuntiva assegnata: $1.680 - 1.008 = 672$ mq.

Contributo aggiuntivo per ERS: 100% della SC aggiuntiva assegnata.

Pertanto il contributo di interventi convenzionati per ERS prescritto dal POC diviene pari a: $182 + 672 = 854$ mq. di SC, eventualmente da convertire in SC di alloggi realizzati e ceduti gratuitamente al Comune, nel rapporto di 4:1 per il 50% ($427 / 4 = 107$ mq.) e di 5:1 per il restante 50% ($427 / 5 = 85$), per un totale di 192 mq. di SC residenziale cedute in proprietà al Comune.

In sede di PUA saranno definiti l'assetto dell'ambito e scelte dall'Amministrazione le modalità di convenzionamento per ERS.

In fase attuativa dovrà essere garantito il rispetto dei limiti fissati dalle classificazione acustica del territorio, e in generale il complesso di interventi di risanamento delle eventuali situazioni ambientali critiche che interessano attualmente l'ambito o che possano derivare al contesto dagli interventi previsti dal POC.

AC.b SOCIETA' GLI ULIVI**via Francesca da Rimini****Atto d'obbligo sottoscritto**

L'accordo perfezionato prevede:

- la cessione dalla Società Gli Ulivi srl al Comune di Cattolica dell'area di mq. 2.056 e del relativo fabbricato, attraverso permuta con altro lotto individuato

dall'Amministrazione Comunale di mq. 2.869 circa, sul quale edificare una superficie complessiva ad uso residenziale pari alla massima capacità edificatoria riconosciuta dal PRG previgente (SC = 874 mq.) incrementata del 30% applicando il coefficiente moltiplicativo k previsto dall'art.59 del PSC che fissa i criteri compensativi ed i relativi indici e parametri perequativi per l'acquisizione di aree e immobili da destinare a dotazioni territoriali; la SC risultante sarebbe in questo caso pari a 1.136 mq.

-In considerazione della situazione specifica (rinuncia al permesso di costruire, ritardo richiesto alla proprietà nell'attuazione dell'intervento, obiettivo di interesse pubblico per l'acquisizione dell'area e dell'edificio come dotazione territoriale), l'Amministrazione Comunale ai sensi del comma 11 dell'art.30 della L.R.20/2000 riconosce alla proprietà un'ulteriore quota di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio per l'apposizione del vincolo di destinazione per dotazioni territoriali, in una misura che viene fissata nel 5% della SC;

- il valore risultante dall'applicazione di tali coefficienti, pari a SC = 1.192,8 mq., può essere arrotondato a **1.200 mq. di SC**.

L'area che può ospitare tale trasferimento, individuata a tal fine in questa fase di elaborazione del POC, è quella di proprietà comunale classificata AN.1 dal PSC, in via Guidi su di un lotto con SF pari a mq. 2.200 circa. .

Il POC richiede che sia definita in sede di convenzione una scheda tecnica relativa alle modalità di recupero e sistemazione dell'area di pertinenza dell'edificio da acquisire in via Macanno.

Il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali, a titolo di compensazione perequativa per l'ambito urbano di riferimento è pari a **€ 110.000 circa** (realizzazione opere di urbanizzazione, in particolare il parcheggio pubblico in corrispondenza di via Isotta e via Guidi, secondo gli schemi grafici allegati).

AC.c Via Nazario Sauro – proprietà PRIOLI

Atto d'obbligo non sottoscritto

Il POC prevede l'acquisizione dell'area da parte del Comune, finalizzata alla realizzazione di uno spazio pubblico (giardino) e di servizi (ad es. Info-Point in prossimità della stazione ferroviaria).

Il diritto edificatorio di cui dispone la proprietà (Uf = 0,50 mq./mq., pari a 504 mq. di SC) si incrementa per compensare la rinuncia all'attuazione in loco, per complessivi **700 mq. di SC**, tenendo conto di vari fattori (tempi di attuazione; interesse pubblico nell'acquisizione dell'area di via Nazario Sauro in base all'art.30 c.11 della L.20/2000; disagi connessi ad una diversa attuazione dell'intervento; differenziale di valore

immobiliare). L'accordo con la proprietà deve prevedere anche il trasferimento nell'ambito dello stesso progetto "Ospedale – Diamante – via Larga" della capacità edificatoria di 200 mq. assegnata all'area della stessa proprietà nell'ambito del progetto "Parco Tavollo".

AC.d SNAPORAZ - Proprietà IANNUZZI**Atto d'obbligo non sottoscritto**

L'edificio di proprietà comunale limitrofo ad un lotto privato edificato, è sede del Teatro Snaporaz, per il quale il Comune ha predisposto un progetto di adeguamento funzionale che richiede, per gli adeguamenti normativi necessari per la sicurezza nei locali adibiti a spettacoli pubblici, la realizzazione di una uscita di sicurezza sul lato nord-ovest, con accesso al lotto di proprietà Iannuzzi.

Il POC definisce:

- l'acquisizione da parte del Comune di una striscia di terreno di lunghezza pari a m. 7,50 ed una superficie di 13,0 mq. circa, individuata negli elaborati grafici allegati, al fine di consentire l'uscita dalla sala e il diretto collegamento con lo spazio pubblico esterno;
- l'assegnazione di diritti edificatori sul lotto di proprietà Iannuzzi per ampliamento del fabbricato esistente adibito a residenza e/o servizi sino ad un massimo di mq. 150 di SC complessiva a fronte di un intervento di ristrutturazione dell'intero lotto edificato.

La variante al RUE, in fase di approvazione, prevede la nuova classificazione del lotto con 3.2 ("Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conservazione") e la perimetrazione dell'area soggetta a cessione di una quota e a ristrutturazione dell'edificio esistente, con demolizione del piccolo fabbricato costruito successivamente e riorganizzazione complessiva del lotto, a cui il RUE assegnerà una capacità edificatoria per usi residenziali.

AC.e – GIOVANNINI MARISA

La proprietà dispone di un lotto di circa mq. 618 posto a margine del tessuto edificato (zona B1 del PRG), lungo via Maraldi, presso via Tor Conca, su cui intende realizzare un'abitazione ad integrazione della propria residenza.

Il pre-accordo definito nel 2007 con l'Amministrazione Comunale prevede la modifica della disciplina urbanistica del lotto di SF = 618 mq. classificato G6 dal PRG previgente, con classificazione come Ambito consolidato AC con indice $U_f = 0,40$ mq./mq. e destinazione residenziale. I contenuti del pre-accordo sono ora assunti dal POC nei termini sopra indicati.

AC.f – VIA PASTEUR ANGOLO VIA MARIE CURIE - proprietà GALEAZZI**Atto d'obbligo sottoscritto**

Finalità dell'accordo è l'acquisizione da parte del comune di un'area sita in via Pasteur angolo via Marie Curie, con annesso fabbricato adibito ad autorimessa per una SC di mq. 25 circa, per una superficie catastale pari a 500 mq.

Tale acquisizione consente di procedere allo "sfondamento" di via Marie Curie, per definire una nuova viabilità di quartiere funzionale, e per realizzare un piccolo parcheggio pubblico.

Considerato che il terreno in oggetto era in precedenza classificato dal PRG in zona B1, mentre il PSC lo classifica AC, ma con una capacità edificatoria non realizzabile in loco a causa delle esigue dimensioni del lotto.

Diritti edificatori assegnati:

in base ai criteri perequativi del PSC, alla proprietà vengono assegnati 75 mq. di SC a destinazione residenziale, da trasferire su altre aree di proprietà o mediante la partecipazione in quota di alla realizzazione di nuovi comparti insediativi, su aree assegnate in permuta al Comune, a fronte della cessione dell'area di proprietà e del fabbricato annesso.

Condizioni per l'attribuzione dei diritti edificatori

Per acquisire i diritti edificatori la proprietà deve cedere l'area di proprietà per complessivi 500 mq., con annesso fabbricato accessorio di circa mq. 25 di SC.

Il POC assegna alla proprietà diritti edificatori per complessivi 75 mq. di SC a destinazione residenziale, da trasferire su altre aree di proprietà o attraverso la partecipazione in quota alla realizzazione di nuovi comparti.

L'integrale cessione dell'area e le opere di sistemazione connesse costituiscono il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali per l'ambito urbano di riferimento (compensazione perequativa).

AC.g INCROCIO VIA CARPIGNOLA – VIA DEL PARTIGIANO – proprietà Immobiliare San Giovanni - Atto d'obbligo non sottoscritto

Una piccola area (Fg.2 M.1481-1482 ST=420mq), di proprietà Immobiliare San Giovanni, è adibita a sede stradale, e pertanto la proposta di sua acquisizione bonaria viene accolta.

Il POC assegna in base ai criteri perequativi una SC = $420 \text{ mq} \times 0,15 = 63 \text{ mq.}$ che si arrotondano a **65 mq.**, da trasferire in un lotto che il Comune cede in permuta nell'ambito dell'attuazione del progetto "Ospedale – Diamante – via Larga".

* * *

**AMBITO AAP – LOCALIZZAZIONE IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI
lungo la SS16 - Celli Giuliano e C. s.a.s.**

La società Celli ha richiesto la possibilità di realizzare un nuovo impianto di distribuzione carburanti lungo la SS16 in area AAP, avendo verificato la compatibilità di tale uso in base alla normativa RUE vigente e alla nuova legislazione regionale. A tal proposito, ha richiesto una deroga alla norma RUE relativa alla possibilità di costruire fabbricati all'interno della fascia di rispetto stradale al di fuori del territorio urbanizzato, limitatamente ai fabbricati di servizio dell'attività di distribuzione carburanti.

La localizzazione del nuovo impianto viene definita dal POC, come previsto dall'art.30 della L.R.20/2000, accogliendo la proposta formulata (titolo 5 delle Norme del POC: "Individuazione di aree per nuovi impianti di distribuzione dei carburanti"). La possibilità di realizzare edifici di servizio entro la fascia di rispetto stradale è prevista, per questa destinazione, dalle norme vigenti, e viene recepita nel RUE.

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- del D.L. 25.06.2008 n.112, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito nella Legge n.133 del 6 agosto 2008, ed in particolare i commi 17, 20 e 21 dell'art.83-bis;
- della Delib. di Consiglio Regionale n.355 dell'8 maggio 2002, recante "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti"
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
- e delle norme di cui all'art. 81 "Impianti di distribuzione dei carburanti" e dell'art.70 "Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico" del RUE vigente.