



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO - L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29

**ALLEGATO 2**  
**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**  
**Rapporto ambientale ai fini del procedimento integrato di ValSAT - VAS**

**CONTRODEDOTTO/MODIFICATO A SEGUITO CONTRODEDUZIONE  
VERSIONE CON REVISIONI**

APRILE 2016





# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

## RUE

### REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

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

## VARIANTE 2015

### ALLEGATO 2

### VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE Rapporto ambientale ai fini del procedimento integrato di ValSAT - VAS

ADOZIONE: Del. C.C. n. 70 del 11/12/2015

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

**CONTRODEDOTTO/MODIFICATO A SEGUITO CONTRODEDUZIONE  
VERSIONE CON REVISIONI**

**Il Sindaco**

Piero CECCHINI

**L'Assessore all'Urbanistica**

Giovanna UBALDUCCI

**Il Segretario**

Mara MINARDI

**OIKOS Ricerche srl:**

Progettista responsabile: Roberto FARINA

Gruppo di lavoro:

Alessandra CARINI, Antonio CONTICELLO,

Francesco MANUNZA

**Comune di Cattolica:**

Gilberto FACONDINI (dirigente Urbanistica)

Luca GAMUCCI (Ufficio Pianificazione Urbanistica)

**APRILE 2016**



## INDICE

<b>1.</b>	<b>LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL RUE</b>	<b>1</b>
1.1.	Contenuti e obiettivi della Variante	1
1.2	Modifiche normative e cartografiche specifiche introdotte dalla Variante	3
<b>2.</b>	<b>GLI EFFETTI DELLE MODIFICHE INTRODOTTE</b>	<b>10</b>
2.1	L'adeguamento del patrimonio edilizio in prevalenza residenziale	10
2.2.	L'adeguamento delle strutture ricettive e dei pubblici esercizi	13
2.3	La semplificazione della disciplina degli insediamenti produttivi	17
2.4	La semplificazione della struttura normativa e l'introduzione delle definizioni omogenee	17
<b>3</b>	<b>IL MONITORAGGIO DEL RUE</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>SINTESI IN LINGUAGGIO NON TECNICO</b>	<b>22</b>



## 1. LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL RUE

### 1.1. CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

#### Premessa

La Variante 2015 al Regolamento Urbanistico Edilizio è contestuale alla redazione del POC 2015 ed è a questa, almeno in alcune parti, significativamente correlata. Oltre ad un'esigenza di adeguamento al mutato quadro normativo nazionale e regionale e ad alcuni specifici contenuti di governo delle trasformazioni negli ambiti territoriali non soggetti a POC, nell'ambito della consultazione pubblica di cui ai bandi 2013 e 2014 per la redazione del POC sono emerse infatti una serie proposte di trasformazione che, non essendo inquadrabili nell'ambito della pianificazione operativa, rivestono tuttavia un interesse di carattere generale che può comportare un recepimento normativo (e in piccola parte cartografico) nel RUE.

#### Contenuti generali

I contenuti della Variante sono riconducibili a quattro aree tematiche:

- a) **Recepimento di disposizioni legislative**, sia di fonte statale che regionale di carattere generale nel frattempo intervenute; lo strumento recepisce le intervenute disposizioni legislative. In particolare:
- LR n.15/2013 e relativi atti di coordinamento per aggiornare i procedimenti, i titoli abilitativi, ecc.
  - LR n.5/2014 (modifiche alla L.R. 11/98) per migliorare le possibilità di utilizzazione dei sottotetti a scopo abitativo
  - DAL Emilia-Romagna n.207/2010 per le definizioni uniformi
  - L.n. 164/2014 (recepimento del DL 133/14 "Sblocca Italia"), per estendere le possibilità di intervento.
- b) **Recepimento delle disposizioni regionali in materia di incentivi al processo di trasformazione**
- 1) **Art 7 ter LR 20/00** (come modificato dall'art. 30 della LR m.17/2014): la disposizione prevede che i Comuni per incentivare interventi di trasformazione e qualificazione edilizia e urbanistica del patrimonio esistente possano attribuire incentivi di natura edilizia e altre forme di premialità parametrate in rapporto al soddisfacimento di requisiti qualificanti il processo. In questo senso gli articoli 20 (patrimonio residenziale o prevalentemente residenziale) e 22 (patrimonio alberghiero) definiscono i requisiti obbligatori (commi 1 e 2) ed i requisiti che devono essere rispettati (comma 3) per ottenere i suddetti incentivi. Vale la pena rilevare che la norma, a seconda che siano soddisfatti 5 o 10 dei suddetti requisiti e a seconda che le modalità di intervento siano di

ristrutturazione o di integrale demolizione e ricostruzione, stabilisce incentivi diversi per le due destinazioni (residenziale ed alberghiera), promuovendo in particolare gli interventi di rinnovo edilizio e urbanistico, a fini di sicurezza antisismica, risparmio energetico, qualificazione funzionale e architettonica. Gli articoli 20 (comma 3.2) e 22 (comma 3.3) definiscono tali gradualità: per le strutture residenziali il premio varia dal 5 al 15%, mentre per le strutture alberghiere il premio varia dal 10 al 20% della SC Superficie complessiva. Tali premi possono essere utilizzati anche in deroga ai limiti di densità altezza e distanza fissati dal DM 1444/68, così come riportato all'Art 86.f comma 1

- 2) **Art 5.7 delle NTA del PTCP:** lo strumento sovraordinato stabilisce al comma 2 che i Comuni possano prevedere incentivi di natura urbanistica per l'accorpamento di strutture ricettive, al ricorrere di alcune condizioni che migliorano la qualità urbana contermine. La disposizione è stata tradotta all'art 23 comma 3.2 del RUE con un premio che va dal 15 al 20% della SC (Superficie complessiva) rappresentata dalla somma delle superfici accorpate. Tali premi possono a loro volta fruire della deroga ai limiti di densità, di altezza e di distanza fissati dal DM 1444/68; per poter essere assegnati, tali incentivi, i relativi interventi devono rispettare i requisiti di qualità urbana di cui si è detto (demolizione e ricostruzione di minimo 30% della Superficie complessiva dell'intervento, superficie permeabile + 20%, superficie coperta – 20%, 100% dotazioni di parcheggi, densità max 5mc/mq, H max 28 mt ).

Attraverso Intervento Unitario Convenzionato è possibile attuare un intervento di riqualificazione di strutture alberghiere esistenti su due lotti adiacenti, con Ristrutturazione Edilizia (anche con Demolizione e successiva Ricostruzione) e Ampliamento. E' in ogni caso escluso che un intervento di ricostruzione della SC demolita in aderenza alla struttura conservata comporti l'attribuzione degli incentivi: si deve cioè realizzare un intervento globale di trasformazione, con riqualificazione anche della struttura edilizia eventualmente conservata. Il comma 3.3 dell'art. 20 e il comma 3.4 dell'art. 22 stabiliscono che i premi edilizi si possano aggiungere ai premi urbanistici (Art 23 comma 3.2 nel caso di accorpamento alberghiero) nel limite massimo rispettivamente del 25 % e del 30% della SC preesistente.

Inoltre la variante al RUE amplia le possibilità di intervento previste all'art. 21 comma 8 delle NTA portando l'incremento a tantum della struttura alberghiera da 150 mq di SU (superficie utile) a 200 mq di SC (superficie complessiva), di cui almeno il 50% deve essere destinata agli spazi di soggiorno ma la restante parte può essere utilizzata anche per ampliare la superficie ricettiva.

- c) **Recepimento di alcune proposte di trasformazione presentate nella fase di formazione del POC 2015:** in coerenza con quanto deliberato con DGC 109 del 26/08/2015, ovvero in sede di approvazione dell'istruttoria tecnica delle proposte pervenute nell'ambito della redazione del POC, si sono apportate variazioni al testo per

recepire alcune proposte meritevoli di trovare accoglimento nell'ambito urbanistico a cui ci si riferisce.

E' il caso di.

- 1) Prioli - art 19 comma 17 (ambito Coll-c – trasformato in ambito consolidato AC con intervento convenzionato per cessione di spazi collettivi)
- 2) Hotel Ancora - art 28 comma 2.1 (ambito da riqualificare AR11 – ristrutturazione per adeguamento del parcheggio pertinenziale all'albergo)
- 3) Park Hotel- Anita – art 23 comma 3 (ambito consolidato AC – accorpamento di strutture ricettive)
- 4) Pretelli - art 28 comma 2.2. (ambito da riqualificare AR-AP presso il torrente Tavollo – trasformazione a parcheggio + rimessaggio + strada)
- 5) Vanni - art 28 comma 2.3 (area Eco-U presso il torrente Tavollo - possibilità di realizzazione di un parcheggio pertinenziale).

Più in generale la Variante prevede il coordinamento del RUE agli artt. 11 e 13 delle Norme del POC, per disciplinare e favorire il trasferimento dei diritti edificatori.

**d) Semplificazione e snellimento del testo normativo;** consiste sostanzialmente:

- 1) nell'accorpamento della disciplina delle aree produttive e commerciali dall'art 30 all'art 42 delle NTA vigenti (ora artt. 31-36);
- 2) nella eliminazione della disciplina degli interi Titolo 5 e Titolo 6 delle NTA vigenti (artt. 92 – 144) e nella loro sostituzione con gli artt. da 90 a 96 delle NTA.

## 1.2 MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE SPECIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE

La variante 2015 al vigente RUE del Comune di Cattolica ha per oggetto:

### 1. Validità ed efficacia - Art. 3 c. 1

La conformità del RUE rispetto al PSC è dettagliata alla luce dell'art. 28 c.3 della L.R. 20/2000 (introdotto con L.R. 6/2009, successiva all'approvazione del RUE 2007): nell'ambito del "riferimento di massima" costituito dalle indicazioni quantitative del PSC, le specifiche modalità di intervento sono definite da RUE e, per gli ambiti soggetti, dal POC.

### 2. Titolo 2 – Capo 2.A Sistema insediativo storico - Artt.10-18

Recepimento nelle categorie di intervento delle definizioni di cui dalla L.R. 15/2013. Esclusione della integrale demolizione e ricostruzione negli interventi di RE relativi alle unità edilizie classificate 2.2, 2.3 e 3.1, ammessi (anche con lievi modifiche alla sagoma e al sedime) nelle unità classificate 3.2 - 3.3 – 4.1 – 4.2. Eliminazione dell'art. 18 (2° "Categorie di intervento negli ambiti ES" facendo confluire la disciplina in quella generale degli edifici classificati di origine storica (art. 12).

**3. Recupero a fini abitativi dei sottotetti (art. 19 comma 7.7)**

Recepimento degli artt. 2 e 3 della L.R. n.11/1998 come modificati dalla L.R. n.5/2014.

**4. Densificazione edilizia attraverso trasferimento di diritti edificatori (art. 19 comma 9)**

La norma stabilisce i valori massimi degli indici Uf negli ambiti AC, AUC.c e AC.m nel caso in cui in sede di POC venga definito l'obbligo di trasferimento di diritti edificatori da ambiti non idonei all'insediamento e/o destinati all'acquisizione da parte dell'Amministrazione.

La norma introduce il "Registro comunale dei diritti edificatori trasferiti", atto amministrativo che fa parte integrante del POC.

**5. Articolo 19 comma 17 – Area in via Nazario Sauro**

Nell'impossibilità di definire un trasferimento, all'area vengono confermati i diritti edificatori assegnati dal RUE vigente, introducendo però un perimetro di IUC (Intervento unitario convenzionato) con obbligo di cessione di una parte dell'area (200 mq.) e realizzazione e cessione gratuita di una piccola attrezzatura di interesse pubblico (50 mq.)

**6. Articolo 20 – Livelli minimi di qualità e incentivi per la qualificazione negli interventi di recupero e sostituzione edilizia in edifici totalmente o in prevalenza residenziali**

La norma introduce 5 requisiti obbligatori per gli interventi di RE integrale, DR e AM (comma 2), ed un elenco di 11 requisiti facoltativi (riguardanti al sicurezza, il risparmio energetico, l'uso delle risorse, l'accessibilità, ecc.), il cui soddisfacimento comporta l'attribuzione di incrementi della SC assegnata dal RUE nella misura del 5% in caso di conseguimento di 5 requisiti, e del 10% nel caso di 10 requisiti. Le percentuali sono elevabili rispettivamente al 10% e al 15% in caso di intervento di integrale demolizione e ricostruzione.

**7. Articolo 21 comma 8 – Ampliamento strutture alberghiere e pubblici esercizi in attività**

La Variante estende la portata della norma, che consente di realizzare anche incrementi della SC destinata a camere alberghiere, a condizione che almeno il 50% dell'incremento realizzato (max SC = 200 mq.) sia destinato ad attrezzature e spazi di soggiorno comuni.

**8. Articolo 22 - Livelli minimi di qualità e incentivi per la qualificazione negli interventi di recupero di strutture alberghiere**

Norma simile a quella per gli edifici in prevalenza residenziali (art. 20), con 13 requisiti che consentono l'attribuzione di incentivi volumetrici, pari in questo caso al 10% e 15% (5/10 requisiti), elevabili al 15% e al 20% in caso di integrale demolizione e ricostruzione

**9. Articolo 23 – Sistema insediativo della città turistica:**

- al comma 2.1 si disciplinano le modalità di intervento in edifici classificati h-r, e negli edifici "marginali", tra i quali quelli che hanno cessato l'attività da oltre 10 anni.
- Al comma 3 si introducono modalità di intervento diretto convenzionato per la qualificazione di strutture esistenti attraverso l'accorpamento di due strutture contermini e la ristrutturazione.

turazione integrata (anche con demolizione).

- Al comma 4 si precisano alcune modalità di intervento nei sub-ambiti “riq” da riqualificare.

**10. Articolo 24 – Ambito fascia mare**

Al comma 3 si elimina l’obbligo di inserimento nel POC e di PUA.

**11. Articolo 25 –Ambito fascia intermedia I**

Parzialmente rimodulate le modalità di intervento per la dismissione delle strutture alberghiere, in coerenza con il POC 2015 adottato contestualmente alla variante al RUE.

**12. Articolo 26 – Ambiti urbani misti turistici e residenziali T-R**

Parzialmente rimodulate le modalità di intervento per la dismissione delle strutture alberghiere, in coerenza con il POC 2015 adottato contestualmente alla variante al RUE

**13. Articolo 27 – Ambiti urbani misti turistici e residenziali dell’area urbana centrale – AUC**

Parzialmente rimodulate le modalità di intervento per la dismissione delle strutture alberghiere, in coerenza con il POC 2015 adottato contestualmente alla variante al RUE.

**14. Articolo 28 – Ambiti da riqualificare (AR) – interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

Comma 2.1: Nell’ambito AR.11 sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, a parità di volume, per realizzare un’autorimessa su due livelli a servizio del limitrofo esercizio alberghiero (vedi modifica cartografica scheda relativa alla richiesta n.5).

Comma 2.2: Nell’ambito del “Progetto Tavollo”, entro il sub-ambito perimetrato come Intervento Unitario Convenzionato IUC identificato nella tavola del RUE con lett. e sono possibili, in applicazione dei criteri di cui al comma 2 precedente, interventi di sistemazione dell’area per rimessaggio e ricovero di natanti, nel rispetto delle norme del PSC (scheda “Parco fluviale del Tavollo”). Nell’ambito di tale intervento potrà essere realizzata – fatto salvo il rispetto delle disposizioni dei piani sovraordinati - una struttura temporanea per il ricovero al coperto, con una dimensione massima non superiore a 800 mq., come quota parte di diritti edificatori assegnabili in base al PSC. L’intervento dovrà prevedere la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, del collegamento stradale tra le vie Galilei e Vivaldi (incrocio con via Foscolo), indicato nella cartografia di RUE (vedi modifica cartografica scheda relativa alla richiesta n.57).

Comma 2.3: Nell’ambito del “Progetto Tavollo”, entro il sub-ambito da riqualificare identificato nella tavola del RUE con lett. f sono possibili, in applicazione dei criteri di cui al comma 2 precedente, interventi di sistemazione dell’area come pertinenza privata del fabbricato adiacente, priva di capacità edificatoria, per realizzare uno spazio di parcheggio a raso e

verde privato (vedi modifica cartografica scheda relativa alla richiesta n.13).

#### **15. Ambiti specializzati per attività produttive (artt. 31 – 36)**

Il capitolo dedicato agli APS e APC, che nel RUE vigente comprende gli artt. 30-42, viene semplificato nella variante accorpando la materia in 6 articoli. In particolare, vengono trattati:

- all'art. 31 l'articolazione degli ambiti produttivi, compreso l'ambito AP del Porto e delle attività cantieristiche connesse
- all'art. 32 sono trattati in modo unitario gli interventi ammessi negli ambiti sovracomunali APS e comunali APC; sono inoltre disciplinati gli interventi ammessi nelle aree soggette a PUA dopo la scadenza della convenzione
- all'art. 33 sono elencati gli usi ammessi negli ambiti APS
- all'art. 34 sono richiamati i contenuti dell'accordo territoriale relativo all'ambito sovramunicipale APS.i di Cattolica – San Giovanni in Marignano
- all'art. 35 sono definite norme specifiche per gli APS.i di nuovo insediamento, soggetti a POC
- all'art. 36 sono illustrati gli usi ammessi negli ambiti produttivi comunali APC, distinti in APC.c (con prevalenza di attività commerciali), APC.i (con prevalenza di attività produttive), APC.t (con prevalenza di attività terziarie).

Oltre a semplificare la consultazione e l'applicazione delle norme, la Variante ha lo scopo di introdurre maggiore flessibilità negli usi ammessi in strutture che a Cattolica sono interne agli ambiti urbani consolidati, e le cui attività, con esclusione di quelle di carattere industriale non compatibili con gli usi urbani, possono concorrere alla qualificazione dei tessuti urbani e all'offerta di servizi al cittadino e all'impresa.

#### **16. Articolo 55 – Aree per attrezzature e spazi collettivi**

Al comma 7bis viene specificato che l'area di proprietà comunale classificata COLL-S.c (PAR) facente parte del Parco territoriale della testata del fiume Conca, a monte del parcheggio del Parco Le Navi, tra questo e la linea ferroviaria, può essere destinata ad area per sosta camper, con esclusione di interventi che riducano la permeabilità del suolo

#### **17 Articolo 72 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane**

Al comma 1 si introduce la possibilità di realizzare con intervento diretto, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U11 Pubblici esercizi; U8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche o mercati rionali.

#### **18 – Articolo 86.f - Deroghe alle distanze**

Alle deroghe previste dal RUE si aggiungono due fattispecie:

- manufatti realizzati attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico (dehors)
- in attuazione dell'articolo 7 ter della L.R. 20/2000, gli edifici esistenti, oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso gli interventi di recupero funzionale e riqualificazione urbana di cui agli artt. 20, 22 e 23 c.3 delle Norme, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale. Gli incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del DM n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

#### 19 – Titolo 5 – Titolo 6

I titoli 5 (Competenze, procedure e adempimenti) e 6 (Contributo di costruzione – realizzazione opere di urbanizzazione – Monetizzazione dotazioni territoriali) del RUE vigente (articoli 92-144) vengono drasticamente ridotti in applicazione della L.R. 15/2013 e del DPR 380/2001. In particolare, per le competenze, le procedure e gli adempimenti si fa riferimento alla L.R. n.15/2013 e al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in relazione all'attività edilizia, alla L.R. n.20/2000 e s.m.i in relazione all'attività di pianificazione urbanistica e territoriale.

Restano nel Titolo 5, con modifiche e adeguamenti, in quanto, pur nell'ambito del quadro normativo nazionale e regionale, hanno alcuni contenuti legati alle specificità locali, gli articoli:

92 – Commissione per la qualità architettonica e il Paesaggio

93 – Valutazione preventiva

94 – Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

95 – I.U.C. – Interventi Unitari Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione

96 - P.R.A. - Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola: documenti e procedura di valutazione e di approvazione

97 – Riesame titoli edilizi.

Per le **competenze**, le **procedure** e gli **adempimenti** (Titolo 5 del RUE vigente) si rimanda alla L.R. n.15/2013 e al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in relazione all'attività edilizia, alla L.R. n.20/2000 e s.m.i in relazione all'attività di pianificazione urbanistica e territoriale.

**ALTRI ELABORATI DEL RUE MODIFICATI DALLA VARIANTE****20 Allegato 1 Definizioni:**

All'art. 90 comma 1 delle Norme si precisa che:

– Per le **definizioni si rimanda** alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010 recante "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" e s.m.i.;

Alcune definizioni di uso frequente, non contenute nell'Atto citato, restano nell'Allegato 1 al RUE "Definizioni" della Variante.

– Per le **categorie di intervento** si rimanda all'allegato della L.R. n.15/2013 e all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

**21 Allegato 2 – Requisiti tecnici delle opere edilizie:**

**Il fascicolo viene stralciato dal RUE. All'art. 91 delle Norme della variante si precisa che:**

1. Per i requisiti e i presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia, si rimanda alla ricognizione della disciplina sovraordinata, di fonte statale e regionale, di cui alla delibera di Giunta regionale n. 994 del 2014 e s.m.i.

Da tale normativa è inoltre possibile desumere quando per soddisfare il requisito e per verificarlo, sia necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti).

2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui all'articolo 19 bis della L.R. 23/2004) comporta da parte del dirigente competente, oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

Riguardano sei situazioni:

- **Scheda relativa alla richiesta 1.a:**  
(articolo 19 comma 17 – Area in via Nazario Sauro) : perimetrazione di ambito soggetto a IUC (Intervento unitario convenzionato)
- **Scheda relativa alla richiesta 1.b** (area in prossimità del torrente Tavollo, ad est di via Pantano): Si elimina la lettera (e) in corrispondenza di un edificio di proprietà pubblica, di cui il RUE vigente (art. 20 comma 16, eliminato dalla Variante) prevedeva il trasferimento di un diritto edificatorio di 850 mq. di SC residenziale, in area da definire. L'operazione non è più valutata fattibile, e la norma viene stralciata.
- **Scheda relativa alla richiesta 5:**  
(articolo 28, comma 2.1 – ambito AR.11): perimetrazione del sub-ambito identificato con lett. a dove sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente.
- **Scheda relativa alla richiesta 13:**  
(articolo 28, comma 2.3): perimetrazione del sub-ambito da riqualificare identificato con lett. f sono possibili interventi di sistemazione dell'area come pertinenza privata del fabbricato adiacente, priva di capacità edificatoria, per realizzare uno spazio di parcheggio a raso e verde privato.
- **Scheda relativa alla richiesta 45:**  
Perimetrazione di un sub-ambito ES dell'ambito "riq" da assoggettare a Intervento unitario convenzionato (sede Ristorante Marittimo), per realizzare intervento di ampliamento e adeguamento del pubblico esercizio.
- **Scheda relativa alla richiesta 47:**  
(articolo 28, comma 2.2): perimetrazione del sub-ambito perimetrato come Intervento Unitario Convenzionato IUC identificato con lett. e, nel quale sono possibili interventi di sistemazione dell'area per rimessaggio e ricovero di natanti. Nell'ambito di tale intervento potrà essere realizzata – fatto salvo il rispetto delle disposizioni dei piani sovraordinati - una struttura temporanea per il ricovero al coperto, con una dimensione massima non superiore a 800 mq., come quota parte di diritti edificatori assegnabili in base al PSC. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, del collegamento stradale tra le vie Galilei e Vivaldi (incrocio con via Foscolo), indicato nella cartografia di RUE.

## **2. GLI EFFETTI DELLE MODIFICHE INTRODOTTE**

### **2.1 L'ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN PREVALENZA RESIDENZIALE**

#### **Gli incentivi per la qualificazione**

Le prescrizioni introdotte nella legge 20/00 con la legge 6/09 (art. 7ter) sono molto significative perché prevedono l'obbligo di stabilire in sede di pianificazione urbanistica "incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti", per realizzare una serie di obiettivi di interesse pubblico.

Questo meccanismo virtuoso di incentivi in termini di incremento dei valori immobiliari messi in gioco, a fronte di concreti miglioramenti della qualità urbanistica ed edilizia (riqualificazione urbana, efficienza energetica, adeguamento o miglioramento sismico, eliminazione barriere architettoniche, sicurezza, qualità igienico-sanitaria, semplificazione e celerità delle procedure), deve essere ovviamente ben calibrato per non generare scompensi: né nelle quantità finali (limiti da porre agli incrementi massimi), né nell'equilibrio tra le diverse componenti delle scelte progettuali (è sempre da un mix equilibrato di prestazioni elevate, più che dall'ottimizzazione di una o poche prestazioni, che nasce una soluzione progettuale complessivamente sostenibile).

Gli obiettivi della promozione di un'azione diffusa di miglioramento della qualità del patrimonio edilizio in prevalenza residenziale si possono così sintetizzare:

- qualificazione dell'attività edilizia nella direzione della sostenibilità: riduzione dei consumi energetici (promozione della certificazione), recupero delle risorse idriche, miglioramento delle condizioni di sicurezza delle persone e di protezione delle risorse naturali, qualificazione ambientale degli spazi esterni, pubblici e privati;
- qualificazione architettonica degli interventi, in particolare nelle situazioni in cui è richiesta sensibilità per le relazioni paesaggistiche e in generale per gli aspetti percettivi dell'ambiente costruito
- tutela del patrimonio edilizio storico: promozione di interventi di recupero e riuso rispettosi dei caratteri architettonici, tipologici e ambientali del patrimonio di interesse storico-testimoniale, concepiti per essere realmente attuabili
- disciplina degli interventi diffusi negli ambiti urbani consolidati, finalizzata a garantire il progressivo adeguamento dell'ambiente urbano a livelli qualitativi oggi attesi (reti tecnologiche, attrezzature pubbliche, parcheggi, rete commerciale, arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.), nonché il progressivo adeguamento del patrimonio edilizio, dal punto di vista impiantistico, sismico e dell'efficienza energetica.

La struttura normativa (art. 20 della Variante) è simile a quella definita per gli interventi sul patrimonio alberghiero (vedi cap. 2.2), con alcune differenze relative alla scelta dei requisiti richie-

sti e agli incentivi introdotti.

I **requisiti obbligatori** sono relativi a tutti gli interventi di RE integrale (c.d. “pesante”), DR e AM (limitatamente alla porzione oggetto di ampliamento); negli edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità:

- a) adeguamento antisismico ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza sismica
- b) prestazioni energetiche: negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale deve essere conseguita almeno la classe energetica B (Rif. all.9, DG 1366/2011 “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”, integralmente recepito)
- c) deve essere conseguita l'accessibilità a tutte le parti comuni e la visitabilità a tutte le unità immobiliari
- d) in tutti gli spazi degli alloggi va garantito un adeguato grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi ed impiantistici
- e) negli interventi di RE cd “pesante” e negli interventi di nuova edificazione va previsto uno spazio coperto nell'area cortiliva o al piano terra dell'edificio, destinato alla raccolta differenziata, accessibile dalla viabilità pubblica per la raccolta “porta a porta”.

Gli **incentivi per la qualificazione** degli interventi edilizi (RE, DR, NC e AM) sono collegati ad altri requisiti previsti dalla Variante al RUE, e sono costituiti da diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle potenzialità-base, in tutti gli interventi in cui è possibile un incremento di SC; l'elenco dei requisiti e delle relative prestazioni è il seguente:

- f) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente RRC e RE **adeguamento antisismico** (anziché solo miglioramento sismico)
- g) Per quanto riguarda le **prestazioni energetiche**, conseguimento della classe energetica A
- h) recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative o ricettive (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle **acque meteoriche** provenienti dalle coperture
- i) Produzione di **energia termica** per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da **FER** tale da garantire la copertura del 75% della somma dei consumi complessivamente previsti
- j) Riduzione del consumo di **acqua potabile** negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto
- k) **Accessibilità verticale** (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre piani fuori terra
- l) Dotazione di un **posto auto aggiuntivo** per alloggio (interrato o comunque integrato nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle Norme del RUE
- m) Dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune, per deposito biciclette, at-

- trezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della superficie accessoria (Sa) complessiva dell'edificio
- n) Qualificazione degli **spazi esterni** di pertinenza e concorso alla sistemazione degli spazi pubblici contermini
  - o) Soluzioni di **edilizia bioclimatica** (impiego di materiali ecologici, ventilazione naturale estiva, soluzioni per il comfort termoigrometrico, ecc.)
  - p) Quota di **Superficie Permeabile** (o forme alternative di immissione delle acque meteoriche in profondità) pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria.

Nel rispetto dei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla SC interessata dall'intervento, la Variante al RUE ammette un incremento della SC assegnata nella misura del:

- 5% della SC al conseguimento di almeno cinque dei requisiti di cui alle lettere da f) a p) che precedono, incrementabile fino al 10% in caso di integrale demolizione e ricostruzione
- 10% della SC al conseguimento di almeno dieci dei requisiti di cui alle lettere da f) a p) che precedono, incrementabile fino al 15% in caso di integrale demolizione e ricostruzione.

#### **Il recupero abitativo dei sottotetti**

L'applicazione delle norme della L.R. 5/2014 consente di estendere nel RUE il campo applicativo degli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti:

- In primo luogo gli interventi sono consentiti negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% (anziché oltre il 50%):  
"Negli ambiti consolidati AC, e nel sub-ambito "r"(residenziale) del Sistema insediativo della città turistica, negli edifici iscritti al catasto alla data del 31.12.2013, destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile, non soggetti a vincoli relativi alla tutela dei caratteri di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.11/1998 e s.m.i.

Il recupero abitativo può comportare anche la creazione di nuove unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/1998 e smi."

Gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore ai limiti di altezza dell'ambito di appartenenza, modificazione delle altezze del colmo, delle linea di gronda e della geometria della copertura entro i limiti definiti dal comma 7.6 dell'art. 19.

- In secondo luogo, la possibilità di monetizzazione delle dotazioni pubbliche correlate all'aumento di carico urbanistico è estesa anche alla dotazione di parcheggi pertinenziali (l'impossibilità di monetizzazione di tale dotazione privata rendeva spesso impossibile l'intervento di adeguamento):  
"è ammessa la monetizzazione delle dotazioni pubbliche, nei termini definiti dall'art. 61 del presente RUE. Per quanto riguarda la dovuta realizzazione dei parcheggi pertinenziali, è sempre fatta salva, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinen-

ziali per mancanza di spazi idonei, la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione dei parcheggi pubblici”.

## 2.2. L'ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE RICETTIVE E DEI PUBBLICI ESERCIZI

Al netto delle attività cessate, a fine 2014 a Cattolica risultavano attivi 217 alberghi (oltre a 25 residenze turistico-alberghiere).

Di essi, 56 erano ad 1 o 2 stelle (il 25,8% del totale), con una capienza di 1.187 camere (13,6% del totale) e di 2.060 posti letto (12,1% del totale).

La dimensione media era di 21,2 camere e 36,8 posti letto, a fronte di una media generale per Cattolica di 40,3 camere e di 78,4 posti letto.

Pur non essendo disponibile un'analisi dettagliata, si può facilmente dedurre che l'epoca di costruzione di questo patrimonio edilizio è la più lontana da oggi, e che l'efficienza (energetica, funzionale), la sicurezza sismica, la qualità dei servizi offerti non sono state adeguate, per ragioni diverse, agli standard oggi richiesti sia dal quadro normativo che dal mercato.

In una situazione come questa, le azioni contestuali e complementari del POC e della Variante 2015 al RUE sono finalizzate alla modernizzazione di questo patrimonio, attraverso:

- La sostituzione del patrimonio alberghiero dismesso, che riguarda in primo luogo gli alberghi non più attivi (molti dei quali da oltre dieci anni): dei 17 censiti, 10 hanno richiesto l'inserimento nel POC, per la trasformazione in edifici in prevalenza residenziali
- Il cambio d'uso/sostituzione edilizia di una quota di patrimonio alberghiero attivo ma ormai marginale (250 camere in 12 esercizi)
- La promozione di trasformazioni edilizie attraverso interventi diretti, disciplinata dal RUE, attraverso un complesso di possibilità tali da rendere interessante e remunerativo l'investimento finalizzato alla qualificazione dell'offerta turistico-ricettiva.

Il rinnovo urbano che nel tempo dovrebbe essere attuato consiste quindi in una doppia operazione: da un lato l'eliminazione di situazioni di marginalità e di declino/degrado urbanistico-edilizio (tali da depauperare l'immagine e la funzionalità dell'ambiente urbano, a tutto danno della qualità della vita dei cittadini e della competitività del sistema turistico complessivo); dall'altro, nella forte incentivazione alla qualificazione diffusa del patrimonio edilizio alberghiero, ancora molto consistente (230 esercizi con circa 8.900 camere, al netto delle trasformazioni programmate dal POC 2015), ma che come si è detto abbisogna di consistenti interventi di adeguamento.

Questi ultimi si basano su tre modalità di intervento promosse dal RUE:

- Interventi di **adeguamento** di alberghi e pubblici esercizi, con attribuzione una tantum di

diritti edificatori aggiuntivi (fino a 200 mq. di SC) da utilizzare per attrezzature comuni (minimo 50% dell'ampliamento) e per il potenziamento della ricettività (art. 21 comma 8)

- Interventi di **qualificazione edilizia**, attraverso un meccanismo premiale che (in coerenza con quanto stabilito dall'art. 7ter della L.R. 20/2000) gradua gli incentivi volumetrici in funzione dei livelli qualitativi conseguiti attraverso il progetto. Da segnalare che la norma attribuisce potenzialità superiori in caso di intervento di integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio: condizione questa che consente di promuovere con efficacia l'adeguamento antisismico (altrimenti pressoché impossibile) e più in generale di trasformare in modo radicale un patrimonio obsoleto attraverso interventi di reale rinnovo urbano). Per l'elenco dei requisiti obbligatori e facoltativi introdotti si veda il precedente par. 2.1; nel caso degli interventi sul patrimonio edilizio alberghiero, si introducono all'art. 22 alcuni requisiti specifici:
  - Incremento della **dotazione di spazi comuni e di attrezzature** integrati all'edificio, di uso comune, fino ad almeno il 50% della SC totale dell'edificio
  - **accessibilità a tutti gli spazi comuni** delle strutture ricettive e turistiche e al 50% delle camere
  - **parcheggi pertinenziali** per disabili in misura superiore del 20% ai minimi di legge (1 p.a. ogni 40 o frazione, anziché 1 ogni 50)
  - qualificazione degli **spazi esterni** di pertinenza e concorso alla sistemazione degli spazi pubblici contermini.

Nel rispetto dei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla SC interessata dall'intervento, la Variante al RUE ammette – in alternativa all'incremento una tantum di cui all'art. 21 c.8 - un incremento della SC assegnata nella misura del:

- 10% della SC al conseguimento di almeno cinque dei requisiti volontari, incrementabile fino al 15% in caso di integrale demolizione e ricostruzione
- 15% della SC al conseguimento di almeno dieci dei requisiti volontari, incrementabile fino al 20% in caso di integrale demolizione e ricostruzione.

Gli incentivi edilizi di cui sopra si sommano all'eventuale utilizzo delle ordinarie opportunità previste dalla normativa del RUE (vedi punto successivo), nella misura massima complessivamente non superiore al 30% della SC preesistente.

- Interventi di **riqualificazione urbanistico-edilizia**, da realizzare attraverso l'**accorpamento** di due strutture alberghiere contermini, da assoggettare integralmente a ristrutturazione edilizia con demolizione di almeno uno degli edifici preesistenti destinati ad una autonoma struttura alberghiera e di una SC pari almeno al 30% della somma delle SC preesistenti; l'intervento potrà realizzare, anche in deroga agli indici di zona, una SC complessivamente superiore del 15% rispetto alla somma di quelle preesistenti, elevabile al 20% in caso di intervento di integrale demolizione e ricostruzione di tutte le strutture preesistenti. L'intervento di accorpamento deve prevedere, attraverso la ristrutturazione, una

progettazione integrata sull'intero complesso edilizio 8art. 23 comma 3).

### **La valutazione degli effetti ambientali e territoriali degli interventi**

E' impossibile valutare preventivamente l'**effetto quantitativo** di queste politiche, ma si può supporre – anche a partire dalle numerose occasioni di dialogo e confronto con gli operatori ed i tecnici – che nei prossimi anni gli effetti di queste innovazioni normative (combinati con quelli dei benefici fiscali) condurranno ad un significativo processo di qualificazione graduale del patrimonio alberghiero, sia attraverso l'adeguamento a standard qualitativi contemporanei, sia attraverso la sostituzione edilizia e urbanistica di situazioni obsolete oggi prive di qualunque prospettiva concreta di recupero.

Si è valutato, nella messa a punto delle norme, l'aspetto dell'incremento di carico urbanistico connesso a queste operazioni. Anche nell'ipotesi che l'incremento di capacità ricettiva costituisca una quota rilevante degli incentivi attribuiti, si dovrebbe immaginare, rispetto ad una quota media di incremento del 15% della SC attuale (valore che assumiamo prudenzialmente molto elevato) che l'incremento di SC destinata a camere alberghiere potrebbe rappresentare un incremento del 10% della SC attuale (lorda della quota di servizi). La capacità aggiuntiva effettiva in termini di carico urbanistico sarebbe inferiore, in quanto è evidente che gli standard dimensionali sarebbero mediamente più elevati di quelli attuali. L'esito di questa simulazione (realistica anche se ipotetica) ci porta a stimare un incremento di carico urbanistico compreso tra il 5% e l'8% di quello attuale, negli esercizi oggetto di trasformazioni. Il che significa, ipotizzando un intervento nei prossimi dieci anni su un terzo del patrimonio attivo (valore molto elevato), che l'incremento di carico nei periodi di punta potrebbe collocarsi tra il 2% e il 3% (ovviamente la qualificazione dell'offerta dovrebbe portare a benefici economici molto maggiori, sia per la qualità del servizio, sia per l'incremento della durata della stagione e il tasso medio di occupazione).

A fronte di questo lieve incremento di carico il rinnovo del patrimonio edilizio sarà infatti ampiamente in grado di garantire maggiore efficienza organizzativa: sistemazione degli spazi a terra, dotazione di parcheggi e servizi, percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature alberghiere ricavate all'interno dei lotti ristrutturati, risparmio di spazi per accorpamento delle strutture con ristrutturazione urbanistica, e così via.

Il bilancio dal punto di vista dell'assetto urbanistico è pertanto da valutare in termini positivi, anche se ne risulta impossibile come si è detto una quantificazione degli effetti. L'unica questione su cui si potrebbe presentare un deficit, per oggettiva carenza di spazi, è quella delle dotazioni di parcheggi pubblici: tuttavia in questo ambito le azioni previste sia attraverso incentivi diretti, sia con il finanziamento/convenzionamento di operazioni pubblico/privato di maggiore portata, dovranno essere in grado di compensare le dotazioni puntuali mancanti, con il pregio di razionalizzare l'offerta di posti auto e di accorciare numero e lunghezza dei percorsi di accesso e uscita dalle fasce alberghiere più dense.

Dal punto di vista ambientale il bilancio non può che essere, almeno in una prospettiva di lungo

periodo, molto positivo: oltre ad un elevato livello – base di qualità obbligatoriamente richiesto a tutti gli interventi (miglioramento sismico, classe energetica B, spazi per raccolta differenziata, accessibilità e arredabilità) tutti i requisiti richiesti per l'attribuzione degli incentivi vanno infatti nella direzione di un miglioramento delle prestazioni ambientali e funzionali e della sicurezza e fruibilità.

In sintesi:

- L'introduzione di requisiti **obbligatori** in tutti gli interventi di RE integrale, DR e AM garantisce il raggiungimento dei livelli di qualità che sono considerati, nella Variante al RUE, imprescindibili in interventi in linea con gli standard abitativi contemporanei. Attraverso l'introduzione della possibilità di incremento della SC si promuove l'ulteriore qualificazione degli interventi nella direzione sia della qualità dell'abitare e di quella dello spazio di pertinenza degli edifici (accessibilità verticale, applicazione di principi bioclimatici, ...) sia degli spazi esterni (posti auto privati integrativi, spazi per ricovero biciclette e deposito, incremento superfici permeabili, ...) sia infine nella direzione del risparmio delle risorse (recupero acque meteoriche, produzione di energia termica da FER, ...).
- L'estensione del campo applicativo degli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti consente di integrare negli edifici modeste quote abitative senza incremento nel consumo di suolo.
- Interventi di **qualificazione edilizia**, attraverso un meccanismo premiale che (in coerenza con quanto stabilito dall'art. 7ter della L.R. 20/2000) gradua gli incentivi volumetrici in funzione dei livelli qualitativi conseguiti attraverso il progetto. Da segnalare che la norma attribuisce potenzialità superiori in caso di intervento di integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio: condizione questa che consente di promuovere con efficacia l'adeguamento antisismico (altrimenti pressoché impossibile) e più in generale di trasformare in modo radicale un patrimonio obsoleto attraverso interventi di reale rinnovo urbano). Per l'elenco dei requisiti obbligatori e facoltativi introdotti si veda il precedente par. 2.1; nel caso degli interventi sul patrimonio edilizio alberghiero, si introducono all'art. 22 alcuni requisiti specifici:

IL PESO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE

In occasione della redazione del POC 2015, sviluppata com'è noto in parallelo a quella della presente Variante al RUE, è stato effettuato un bilancio della struttura alberghiera di Cattolica e del peso delle possibili trasformazioni.

Secondo tale bilancio, al 2014 in Comune di Cattolica risultano cessate le seguenti attività ricettive:

- 1 stella: FIUME 56 MEUBLE' - via Fiume 56 (35 camere) - URANO – via Costa 39 (29 camere, 40 p.l.)
- 2 stelle: ANITA - non conteggiato nel database comunale; IDEALE - non conteggiato nel database comunale; SMERALDO – via Marconi 37 - non conteggiato nel database comunale; TERMINAL BUS – via Toscana; VILLA HEIDI Meublé Garni - trasformato in

abitazioni – non conteggiato nel database comunale; VILLA MARCOLINI – via Caduti del mare 44 – cessato 24/10/2014 (14 camere, 17 p.l.)

3 stelle: EMBASSY – via Genova 15 – chiuso, in fase di ristrutturazione - non conteggiato nel database comunale

4 stelle: CRISTALLO – via Matteotti 37 (34 cam, 58 p.l.) comunicata cessazione in data 6/10/2014

Altri alberghi che hanno cessato l'attività (non compaiono nel database comunale):

Hotel City (trasformato in dependance dell'Hotel Lido); Villa Ombrosa - Lena - Olympic – Oasi – Medusa – Selene – Dominique – Bellavista – Lisboa. L'Hotel Labrador aveva dichiarato cessata l'attività nel POC 2009, ma è tuttora attivo e risulta nel database comunale.

Se si sottraggono le attività cessate, la dotazione di esercizi alberghieri in attività risulta di 242 esercizi con 9.160 stanze e 18.045 posti letto. Tra le proposte di trasformazione ricevute per il POC, quelle relative ad **alberghi ancora attivi** – la cui dismissione ha avere effetti diretti sulla complessiva offerta turistica, costituiscono il 6% degli esercizi, ma il numero delle camere costituisce solo il 3% della dotazione, mostrando che le trasformazioni riguardano strutture marginali, il cui peso nel quadro delle dotazioni alberghiere può essere considerato non significativo.

## 2.3 LA SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La Variante non introduce modifiche agli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria rispetto al RUE vigente, quindi non si devono valutare effetti di incremento del carico urbanistico.

Scopi della Variante sono, come si è detto, da un lato quello di rendere più chiara e semplificare la consultazione e l'applicazione delle norme, e dall'altro di introdurre maggiore flessibilità negli usi ammessi. Soprattutto per gli ambiti produttivi di livello comunale APC (aree e tessuti urbani ormai inseriti all'interno degli ambiti urbani consolidati) occorre infatti rendere possibili, per numerose attività (escludendo quelle di carattere industriale non compatibili con gli usi urbani) trasformazioni (cambi d'uso anche di porzioni di edifici, ristrutturazioni edilizie, sostituzioni), che possono concorrere alla qualificazione dei tessuti urbani e all'offerta di servizi al cittadino e all'impresa.

## 2.4 LA SEMPLIFICAZIONE DELLA STRUTTURA NORMATIVA E L'INTRODUZIONE DELLE DEFINIZIONI OMOGENEE

Il già citato **recepimento di disposizioni legislative** nel frattempo intervenute, sia di fonte statale che regionale di carattere generale, costituisce un atto dovuto, e dal punto di vista degli effetti territoriali non solo non rappresenta un aggravio, ma al contrario favorisce la riduzione del consumo di territorio e promuove la riqualificazione urbanistica e ambientale.

Tale recepimento è relativo in primo luogo a:

- LR n.15/2013 e relativi atti di coordinamento per aggiornare i procedimenti, i titoli abilitativi, ecc.
- LR n.5/2014 (modifiche alla L.R. 11/98) per migliorare le possibilità di utilizzazione dei sottotetti a scopo abitativo
- DAL Emilia-Romagna n.207/2010 sulle definizioni uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi
- L.n. 164/2014 (recepimento del DL 133/14 "Sblocca Italia"), per estendere le possibilità di intervento.

Sono inoltre da segnalare interventi normativi e cartografici specifici (vedi cap. 1.2) che danno risposta a problematiche di dettaglio:

- Possibilità di attuare interventi di ristrutturazione edilizia o di sistemazione di aree destinate ad attività economiche (autorimessa di un albergo, piazzale per rimessaggio imbarcazioni, ampliamento pubblico esercizio) in situazioni per le quali il PSC prevede un intervento esteso all'intero ambito da riqualificare "AR" o "AC-riq"; trattandosi di interventi che, se pur parziali, sono coerenti con le finalità del PSC e non compromettono la fattibilità degli interventi più complessivi, si sono accolte in sede di Variante al RUE le richieste delle proprietà interessate definendo la possibilità di attuare i relativi interventi;
- Possibilità di attuare due interventi privati (intervento unitario convenzionato in via Nazario Sauro previo accordo con la proprietà, con cessione all'Amministrazione di un'area e una piccola attrezzatura per dotazioni pubbliche; piccolo intervento di sistemazione di un'area privata in prossimità del Tavollo), con la stessa finalità sopra illustrata.

### 3 IL MONITORAGGIO DEL RUE

La ValSAT del PSC ha definito un **set di indicatori** utili a valutare le scelte di Piano significativi ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale. Rispetto alla griglia di indicatori individuata in quella sede possono essere sviluppate oggi alcune valutazioni di carattere qualitativo relativamente agli effetti delle scelte effettuate dalla Variante 2015 al RUE.

<i>indicatore</i>	<i>Commento</i>
Salvaguardia della risorsa suolo (Contenimento del consumo di suolo a fini insediativi)	La Variante 2015 al RUE non introduce alcuna previsione di nuovo insediamento, avendo come unico oggetto il riuso e la trasformazione di aree già insediate, con parallelo arresto dell'ulteriore espansione della città  Ciò comporta anche un migliore utilizzo dei

	servizi e delle attrezzature esistenti.
<i>Uso ottimale della risorsa idrica (Risana-mento delle reti disperdenti - Efficienza ge-nerale della rete scolante)</i>	La Variante promuove esplicitamente l'uso ottimale della risorsa idrica, introducendo in-centivi normativi finalizzati a tale esito.
<i>Favorire il risparmio energetico (Riduzione consumo energetico negli insediamenti)</i>	Anche in questo caso la riqualificazione del patrimonio esistente porta all'innalzamento delle prestazioni energetiche; in caso di ri-strutturazione edilizia il requisito obbligatorio è la classe B, mentre la classe A costituisce una prestazione che concorre all'assegnazione degli incentivi del RUE.
<i>Miglioramento della mobilità urbana e territo-riale con modalità sostenibili</i>	La progressiva concentrazione delle strutture ricettive nella fascia prossima al litorale favo-risce – nel periodo di maggior concentrazione di presenze – la diminuzione dell'uso dell'auto privata a favore della mobilità pedonale e ci-clabile. Incentivi per la dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici e per la sistemazione degli spazi pedonali e ciclabili.
<i>Miglioramento della qualità urbana (in senso lato)</i>	Tutti gli interventi attuati in applicazione delle Norme del RUE come modificate dalla Varian-te contribuiscono all'incremento della qualità urbana complessiva.

Indicatori specifici che si propone di introdurre per il monitoraggio della variante al RUE rispetto ad alcuni obiettivi e strumenti specifici introdotti nelle Norme sono i seguenti:

<i>indicatore</i>	<i>Commento</i>
<i>Interventi di miglioramento e di adeguamen-to antisismico sul patrimonio edilizio alber-ghiero e residenziale – dimensione (SC) e popolazione / utenti coinvolti</i>	Valutazione dell'impatto delle norme statali e locali sulla sicurezza antisismica del patrimo-nio
<i>Interventi di efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente</i>	Valutazione dell'impatto delle norme statali e locali sulla efficienza energetica
<i>Interventi di miglioramento delle caratteristi-che funzionali e ambientali del patrimonio edilizio esistente</i>	Numero e dimensioni degli edifici alberghieri e residenziali che fruiscono degli incentivi; enti-tà dimensionale degli incentivi e tipologia del-le prestazioni conseguite

---

<i>Interventi di ampliamento di edifici alberghieri e di pubblici esercizi in attività</i>	Numero e dimensioni degli interventi; incremento del numero dei posti letto; dotazioni di servizi realizzate
<i>Interventi di accorpamento e ristrutturazione urbanistico-edilizia di edifici alberghieri</i>	Numero e dimensioni degli interventi; incremento del numero dei posti letto; dotazioni di servizi realizzate

#### **4 CONCLUSIONI**

La Variante 2015 al RUE non introduce significativi effetti ambientali indesiderati (consumo di suolo non urbanizzato, consumo di risorse non rinnovabili, inquinamento delle principali componenti ambientali), in quanto agisce in modo diffuso sul territorio urbanizzato creando le condizioni per realizzare un migliore assetto funzionale, e promuovendo la qualità ecologica degli insediamenti attraverso il recupero e rinnovo edilizio e urbanistico.

Dal punto di vista degli effetti sul sistema territoriale (rete degli esercizi ricettivi e dei servizi ad essi associati, assetto dei tessuti residenziali e produttivi, dotazioni territoriali, reti infrastrutturali) l'insieme dei provvedimenti contenuti nella Variante è in grado di produrre nel tempo e con gradualità rilevanti effetti di qualificazione (anche attraverso la semplificazione delle norme e dei procedimenti), effetti di cui sarà utile valutare l'efficacia diretta e indiretta attraverso il monitoraggio degli interventi attuati in applicazione delle Norme, anche al fine di perfezionare nel tempo gli strumenti di governo del territorio.

## 5 SINTESI IN LINGUAGGIO NON TECNICO

### Contenuti generali

I contenuti della Variante 2015 al RUE sono in sintesi i seguenti:

- **Recepimento di disposizioni legislative**, sia di fonte statale che regionale di carattere generale nel frattempo intervenute: lo strumento recepisce le disposizioni legislative della LR n.15/2013 e relativi atti di coordinamento (per aggiornare i procedimenti, i titoli abilitativi, ecc.); della LR n.5/2014 (modifiche alla L.R. 11/98) per migliorare le possibilità di utilizzazione dei sottotetti a scopo abitativo; della DAL Emilia-Romagna n.207/2010 per le definizioni uniformi in edilizia e urbanistica; della L.n. 164/2014 (recepimento del DL 133/14 “Sblocca Italia”), per estendere le possibilità di intervento.
- **Recepimento delle disposizioni regionali in materia di incentivi al processo di trasformazione**
  - incentivi di natura edilizia e altre forme di premialità (art.7ter L.R.I.20/2000), parametrate in rapporto al soddisfacimento di requisiti di qualità. Gli articoli 20 (patrimonio residenziale o prevalentemente residenziale) e 22 (patrimonio alberghiero) definiscono i requisiti obbligatori (commi 1 e 2) ed i requisiti che devono essere rispettati (comma 3) per ottenere i suddetti incentivi. La norma, a seconda che siano soddisfatti 5 o 10 dei suddetti requisiti e a seconda che le modalità di intervento siano di ristrutturazione o di integrale demolizione e ricostruzione, stabilisce incentivi diversi per le due destinazioni (residenziale ed alberghiera), promuovendo in particolare gli interventi di rinnovo edilizio e urbanistico, a fini di sicurezza antisismica, risparmio energetico, qualificazione funzionale e architettonica. Gli stessi articoli 20 (comma 3.2) e 22 (comma 3.3) definiscono tali gradualità: per le strutture residenziali il premio varia dal 5 al 15%, mentre per le strutture alberghiere il premio varia dal 10 al 20% della SC (Superficie complessiva). Tali premi possono essere utilizzati anche in deroga ai limiti di densità altezza e distanza fissati dal DM 1444/68, così come riportato all'Art 86.f comma 1;
  - incentivi per favorire l'accorpamento di strutture ricettive, al ricorrere di alcune condizioni che migliorano la qualità urbana contermina (art. 5.7 delle NTA del PTCP). La disposizione è stata tradotta all'art 23 comma 3.2 del RUE con un premio che va dal 15 al 20% della SC (Superficie complessiva) rappresentata della somma delle superfici accorpate. Tali premi possono a loro volta fruire della deroga ai limiti di densità, di altezza e di distanza fissati dal DM 1444/68; per poter assegnare tali incentivi, i relativi interventi devono rispettare i requisiti di qualità urbana di cui si è detto (demolizione e ricostruzione di minimo 30% della Superficie complessiva dell'intervento, superficie permeabile + 20%, superficie coperta – 20%, 100% dotazioni di parcheggi, densità max 5mc/mq, H max 28 mt ).

Attraverso Intervento Unitario Convenzionato è possibile attuare un intervento di riqualificazione di strutture alberghiere esistenti su due lotti adiacenti, con Ristrutturazione Edilizia

(anche con Demolizione e successiva Ricostruzione) e Ampliamento. E' in ogni caso escluso che un intervento di ricostruzione della SC demolita in aderenza alla struttura conservata comporti l'attribuzione degli incentivi: si deve cioè realizzare un intervento globale di trasformazione, con riqualificazione anche della struttura edilizia eventualmente conservata. Il comma 3.3 dell'art. 20 e il comma 3.4 dell'art. 22 stabiliscono che i premi edilizi si possano aggiungere ai premi urbanistici (Art 23 comma 3.2 nel caso di accorpamento alberghiero) nel limite massimo rispettivamente del 25 % e del 30% della SC preesistente.

Inoltre la variante al RUE amplia le possibilità di intervento previste all'art. 21 comma 8 delle NTA portando l'incremento una tantum della struttura alberghiera da 150 mq di SU (superficie utile) a 200 mq di SC (superficie complessiva), di cui almeno il 50% deve essere destinata agli spazi di soggiorno ma la restante parte può essere utilizzata anche per ampliare la superficie ricettiva.

- **Recepimento di alcune proposte di trasformazione presentate nella fase di formazione del POC 2015:** in coerenza con quanto deliberato con DGC 130 del 20/08/2015, ovvero in sede di approvazione dell'istruttoria tecnica delle proposte pervenute nell'ambito della redazione del POC, si sono apportate variazioni al testo per recepire alcune proposte meritevoli di trovare accoglimento nell'ambito urbanistico a cui ci si riferisce (Prioli - art 19 comma 17; Hotel Ancora - art 28 comma 2.1 (ambito da riqualificare AR11 – ristrutturazione per adeguamento del parcheggio pertinenziale all'albergo); Park Hotel- Anita – art 23 comma 3 (ambito consolidato AC – accorpamento di strutture ricettive); Pretelli - art 28 comma 2.2. (ambito da riqualificare AR-AP presso il torrente Tavollo – trasformazione a parcheggio + rimessaggio + strada); Vanni - art 28 comma 2.3 (area Eco-U presso il torrente Tavollo - possibilità di realizzazione di un parcheggio pertinenziale).

Più in generale la Variante prevede il coordinamento del RUE agli artt. 11 e 13 delle Norme del POC, per disciplinare e favorire il trasferimento dei diritti edificatori.

- **Semplificazione e snellimento del testo normativo;** consiste sostanzialmente:
  - nell'accorpamento della disciplina delle aree produttive e commerciali dall'art 30 all'art 42 delle NTA vigenti (ora artt. 31-36);
  - nella eliminazione della disciplina degli interi Titolo 5 e Titolo 6 delle NTA vigenti (artt. 92 – 144) e nella loro sostituzione con gli artt. da 90 a 96 delle NTA.

In conclusione, la Variante 2015 al RUE non introduce effetti ambientali indesiderati (consumo di suolo non urbanizzato, consumo di risorse non rinnovabili, inquinamento delle principali componenti ambientali), in quanto agisce in modo diffuso sul territorio urbanizzato creando le condizioni per realizzare un migliore assetto funzionale, e promuovendo la qualità ecologica degli insediamenti attraverso il recupero e rinnovo edilizio e urbanistico. Dal punto di vista degli effetti sul sistema territoriale (rete degli esercizi ricettivi e dei servizi ad essi associati, assetto dei tessuti residenziali e produttivi, dotazioni territoriali, reti infrastrutturali) l'insieme dei provvedimenti i

contenuti nella Variante è in grado di produrre nel tempo e con gradualità rilevanti effetti di qualificazione (anche attraverso la semplificazione delle norme e dei procedimenti), effetti di cui sarà utile valutare l'efficacia diretta e indiretta attraverso il monitoraggio degli interventi attuati in applicazione delle Norme, anche al fine di perfezionare nel tempo gli strumenti di governo del territorio.