



# **Comune di Cattolica**

Provincia di Rimini



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

**ADEGUAMENTO ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI  
RIMINI E CONTRODEDUZIONI ALLE VALUTAZIONI IN MATERIA DI  
DIFESA DEL SUOLO E DI VALSAT**

(art. 33 c.1 L.R. 24/03/2000 n. 20 e ss.mm.ii.)

**APRILE 2016**





# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

## R U E

### REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

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

## VARIANTE 2015

### ADEGUAMENTO ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI RIMINI E CONTRODEDUZIONI ALLE VALUTAZIONI IN MATERIA DI DIFESA DEL SUOLO E DI VALSAT

(art. 33 c.1 L.R. 24/03/2000 n. 20 e ss.mm.ii.)

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

Il Sindaco	L'Assessore all'Urbanistica	Il Segretario
Piero CECCHINI	Giovanna UBALDUCCI	Mara MINARDI

OIKOS Ricerche srl:	Comune di Cattolica:
Progettista responsabile: Roberto FARINA	Gilberto FACONDINI (dirigente Urbanistica)
Gruppo di lavoro: Alessandra CARINI, Antonio CONTICELLO, Francesco MANUNZA	Luca GAMUCCI (Ufficio Pianificazione Urbanistica)

APRILE 2016



**COMUNE DI CATTOLICA**

**VARIANTE 2015 AL RUE – REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**ADEGUAMENTO ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA DI RIMINI ALLA VARIANTE AL RUE ADOTTATA CON DEL. C.C. N.70 DEL 11.12.2015  
E CONTRODEDUZIONI ALLE VALUTAZIONI IN MATERIA DI DIFESA DEL SUOLO E DI VALSAT**

**ADEGUAMENTO ALLE RISERVE**

**Riserva n.1**

Art. 21 c.8 e tutti gli articoli successivi che lo richiamano.

*La possibilità di un ampliamento “una tantum” di mq.200 di SC della singola struttura alberghiera previsto nella disposizione in esame, qualora comporti un aumento del volume esistente, contrasta con le disposizioni dell’art. 5.7 c.3 del PTCP (integralmente ripreso nell’art.14 delle Norme del PTPR) che prevede incrementi del volume esistente di edifici a destinazione ricettiva-turistica solo in caso di accorpamento degli stessi. A ulteriore sostegno della presente riserva si richiama la motivazione “urbanistica” dell’art.22 introdotto con la presente Variante che propone un meccanismo premiale fondato sulla qualificazione delle strutture alberghiere, con il quale si combinano aspetti urbanistici ed aspetti edilizi mettendo in valore l’intero apparato normativo regionale e nazionale. Questa condivisibile strategia di riqualificazione che prevede premi in cambio di qualità verrebbe clamorosamente contraddetta e vanificata dalla possibilità di avere “una (corposa) tantum” in cambio di nulla. Si chiede di modificare la disposizione comunale per garantirne la conformità alle richiamate norme del PTCP-PTPR e riportare a coerenza la strategia urbanistica comunale.*

**RISPOSTA**

L’art. 7-ter della L.R. 20/2000, anche a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R.18.07.2014 n.17, stabilisce che i Comuni introducano nella pianificazione incentivi volumetrici e altre misure straordinarie per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente. Al comma 3ter la legge precisa che le disposizioni di cui al comma 3bis prevalgono sulle diverse previsioni relative a densità edilizia, altezza degli edifici e distanze tra i fabbricati previste negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Risulta pertanto fortemente dubbia la legittimità della riserva provinciale, che richiamando disposizioni del PTCP-PTPR sostiene la non conformità della norma che eleva a 200 mq. le possibilità di ampliamento di strutture alberghiere per qualificarne la funzionalità ed i servizi offerti.

Riguardo poi alle opinioni espresse nel testo della riserva “Questa condivisibile strategia .... verrebbe clamorosamente contraddetta e vanificata dalla possibilità di avere una (corposa) tantum in cambio di nulla” si precisa – non essendo stato a quanto pare affatto compresa, che la strategia urbanistica comunale, rispetto alla quale viene richiesto dalla Provincia che la modifica “riporti a coerenza” il testo normativo, si fonda su tre azioni complementari:

- l’adeguamento delle strutture alberghiere esistenti, in attività, che con un intervento diretto possono migliorare l’assetto funzionale e la sicurezza, adeguando l’offerta dei servizi offerti e in misura parziale il numero e la dimensione delle camere alle esigenze contemporanee; tale intervento diffuso non comporta alcuna “contropartita” urbanistica e ambientale, in quanto è di per sé positivo per l’adeguamento e il miglioramento del patrimonio edilizio alberghiero, e corrisponde alle politiche nazionali e regionali in

materia di qualificazione, pur limitando l'incremento a quantità modeste, strettamente funzionali all'adeguamento da eseguire;

- la ristrutturazione edilizia e urbanistica attraverso l'accorpamento di due o più strutture: si tratta di un intervento importante, che richiede un incentivo anche in termini di premialità, dal momento che in passato è avvenuto in casi estremamente rari;
- l'intervento di eliminazione di strutture marginali, obsolete, per lo più inattive da molti anni, per le quali il vincolo di destinazione urbanistica costituisce un forte ostacolo alla sostituzione edilizia: in questi casi il POC seleziona in base a criteri urbanistici e ambientali gli interventi di riconversione assentibili, vincolandoli ad un contributo diretto e indiretto alla qualificazione urbanistica (contributo di sostenibilità).

Al contrario di quanto affermato dalla Provincia è proprio la coerenza di questa politica urbanistica e la complementarità delle azioni (perseguite dalla Variante al RUE e dal POC 2015 contemporaneamente adottati dal Comune di Cattolica) che può garantire che si avvii un processo organico di trasformazione, di cui non ci si può nascondere le difficoltà.

In ogni caso, pur non condividendo le affermazioni sopra richiamate, in adeguamento alla riserva **il Comune di Cattolica stralcia la modifica introdotta dalla Variante all'art. 21 c.8 del RUE.**

#### **Riserva n.2**

##### Art. 21 c.8

*La possibilità di un ampliamento "una tantum" di mq.200 di SC del pubblico esercizio modifica in aumento analoga disposizione previgente senza alcuna adeguata ricognizione e valutazione critica dei risultati ottenuti dalla norma previgente e dunque con carente motivazione della variazione proposta. Si chiede di provvedere alla richiesta ricognizione e valutazione a consuntivo: la disposizione in esame, ed anche la previgente, dovranno essere motivate dalle conclusioni della suddetta ricognizione*

#### **RISPOSTA**

Il ridotto esito di alcune norme vigenti (di RUE e di POC), insieme alle importanti novità introdotte dal quadro normativo nazionale e regionale in materia di incentivi alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente, sono motivazioni più che adeguate all'introduzione dei correttivi all'articolo del RUE in oggetto, al contrario di quanto affermato dalla Provincia.

In ogni caso in adeguamento alla riserva **il Comune di Cattolica stralcia la modifica introdotta al comma 8 dell'art.21 con la variante al RUE.**

Si fa presente che la richiesta di motivazione della previgente (leggi: vigente) variante al RUE non può ovviamente essere oggetto di riserva da parte della Provincia e pertanto non viene presa in considerazione.

#### **Riserva n.3**

##### Art. 23 comma 4.1

*Al comma vigente si aggiunge un capoverso che "ai sensi dell'art 28, comma 3 della LR 20/2000" consente al POC di "definire specifiche modalità di intervento, anche in eccedenza rispetto all'indice sopra citato [quello riportato nella scheda normativa del PSC], in caso di demolizione e realizzazione di una nuova struttura alberghiera." Poiché il citato articolo 28, comma 3 della LR 20/2000 non menziona una specifica competenza del RUE in merito, si chiede di circostanziare e motivare la modifica proposta e le condizioni, le caratteristiche, l'intervallo di variazione, da considerarsi in fase operativa ed attuativa.*

## RISPOSTA

---

In varie parti del testo normativo vigente dal 2007 il RUE di Cattolica, ai fini di un miglior coordinamento tra i tre strumenti, cita disposizioni del PSC che si applicano in sede di POC. Si tratta del testo vigente sul quale la Provincia non ha mai obiettato.

In ogni caso, dal momento che la norma in oggetto (come quella dell'art. 25 c.5 oggetto della riserva n.4) trova applicazione in sede di POC, **in adeguamento alla riserva si elimina dall'art. 23 comma 4.1 del RUE di Cattolica il capoverso da "Tenuto conto ....." fino a "strutture alberghiere".**

<b>Riserva n.4</b>
--------------------

*Art. 25 c.5 – Art. 27 c.4*

*Nei commi suelencati si dispone la cessione al Comune di "una parte" dell'area di pertinenza dell'edificio, introducendo una totale indeterminatezza del contenuto dell'obbligo in capo all'operatore, con conseguente dubbia ed aleatoria applicazione della norma stessa. Si chiede di modificare la disposizione individuando un valore (o intervallo di variazione) percentuale dell'area di pertinenza da cedere, con eventuali criteri di esclusione/monetizzazione in caso di superfici ridotte o per altri motivi espressi.*

## RISPOSTA

---

Vale la stessa risposta data alla riserva n.3.

Si precisa inoltre che al contrario di quanto affermato dalla Provincia la norma non è affatto di "dubbia e aleatoria applicazione", né tantomeno che si introduca una "totale indeterminatezza del contenuto dell'obbligo in capo all'operatore".

Il meccanismo perequativo definito dal PSC in applicazione del principio della Legge 20/2000 stabilisce infatti (artt. 55-60 del PSC, norme del POC 2009 e norme adottate del POC 2015) il criterio in base al quale tutti gli interventi di trasformazione eccedenti gli interventi diretti disciplinati dal RUE devono concorrere alla qualificazione del territorio, attraverso un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri di legge, definito "contributo di sostenibilità". Tale contributo è determinato in termini economici come "restituzione" di una quota del valore della rendita direttamente generata dalla scelta urbanistica, da reinvestire sul territorio come concorso alle dotazioni territoriali, e si può tradurre in tre modalità anche complementari: cessione di aree (di valore parametrico definito), realizzazione di opere (pure di valore parametrico definito), contributo economico ad un fondo perequativo.

Questo meccanismo garantisce da un lato equità di trattamento agli operatori, dall'altro preserva la possibilità per il Comune di decidere, in base ad una specifica finalità urbanistica, in quale misura avvalersi delle diverse opzioni per massimizzare l'efficacia della propria azione.

In ogni caso, pur non condividendo le affermazioni sopra richiamate, dal momento che la norma in oggetto (come quella dell'art. 25 c.5 oggetto della riserva n.4) si applica in sede di POC, **in adeguamento alla riserva si stralcia il c. 5 dell'art. 25 e il c. 4 dell'art. 27 dal RUE di Cattolica.**

#### Riserva n. 5

##### Art. 28 c.2.2 e 2.3

Al punto 2.2. si prevede la realizzazione di una struttura temporanea coperta di 800 mq. per ricovero natanti; al punto 2.3. si prevede un'area da destinare a parcheggio e verde privato di un fabbricato adiacente. Le suddette previsioni della Variante interessano aree che sono ricomprese nelle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" di cui all'art.5.4 delle Norme del PTCP, sono a ridosso dell'alveo del torrente Tavollo e sono parte dell'ambito "Parco fluviale del Tavollo" del PSC. Le due previsioni non sono compatibili con la disciplina di tutela che prescrive alla pianificazione comunale destinazioni pubbliche o di uso pubblico quali parchi, corridoi ecologici e relativi servizi, senza alcuna opera di impermeabilizzazione dei suoli, e interventi sul patrimonio edilizio esistente. Il PSC contiene tali prescrizioni, dispone che l'attuazione del Parco fluviale del Tavollo avvenga tramite il POC e indica i necessari procedimenti di modifica della perimetrazione delle zone di tutela paesistica. Si chiede pertanto di stralciare i suddetti commi.

#### RISPOSTA

Il progetto di riqualificazione del tratto urbano della sponda sinistra del torrente Tavollo è uno dei tre progetti strategici del PSC di Cattolica.

La possibilità di migliorare l'assetto funzionale di un'attività in essere da molti anni (ricovero natanti) e quella di consentire un piccolo adeguamento della sistemazione di uno spazio privato a fianco di un'abitazione sono la risposta a due richieste di cittadini che a seguito delle consultazioni pubbliche effettuate dal Comune sono apparse non in contrasto con le strategie più complessive del PSC per quell'ambito, né non conformi all'art.5.4 del PTCP.

In particolare, si è ritenuto che gli interventi in oggetto rientrino tra quelli ammessi al comma 3 dell'art. 5.4 del PTCP:

*"La pianificazione comunale od intercomunale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano può prevedere nelle aree di cui al presente articolo:*

- a) parchi, le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, corridoi ecologici, percorsi, spazi di sosta e sistemazioni a verde funzionali ad attività di tempo libero, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;*
- b) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie nonché depositi di materiali necessari per la manutenzione delle attrezzature di cui alla precedente lettera a);*
- c) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al successivo comma 11."*

L'amovibilità della struttura (funzionale ad attività della nautica da diporto) e la sistemazione di un piccolo spazio scoperto di pertinenza sono stati ritenuti tra quelli ammissibili nel rispetto dell'art. 5.4.

In ogni caso, **in adeguamento alla riserva si stralciano i contenuti della Variante relativi ai commi 2.2 e 2.3 dell'art.28.**

#### Riserva n.6

##### Art. 31 c. 5

Il rinvio alle disposizioni del previgente PRG da applicarsi alle aree AP esterne al PP del porto riporta in vigore norme di zona definitivamente sostituite dai nuovi strumenti urbanistici(PSC e RUE) approvate in un contesto normativo nazionale e regionale del tutto diverso. Non trattandosi di Piani attuativi in corso di attuazione la disposizione in esame non è conforme all'obbligo di adeguamento dei Piani comunali alla LR 20/2000 peraltro



già attuato dal Comune di Cattolica. Si chiede pertanto di eliminare la disposizione in esame ed integrare il RUE con norme relative alle suddette aree AP esterne al PP del porto aggiornate e conformi alla vigenti leggi e piani sovraordinati.

## **RISPOSTA**

---

La materia degli AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APS – APC) è stata riorganizzata nella Variante (riducendo tra l'altro il numero degli articoli) per semplificare la normativa, alla luce dell'esperienza applicativa degli anni trascorsi dall'approvazione del RUE.

Nella variante al RUE è stata così introdotta una norma, finalizzata ad un miglior coordinamento con l'**art. 58 del PSC** vigente:

*Art. 58. AP – Ambito del Porto e delle attività cantieristiche connesse*

*1 L'ambito comprende il sistema di aree che fanno riferimento alle attività portuali. La disciplina degli sui, delle potenzialità edificatorie e degli interventi ammessi è definita dall'apposito Piano Regolatore portuale elaborato ai sensi della legislazione in materia, e dallo strumento urbanistico preventivo vigente, riportato nella cartografia del PSC.*

*2 E' classificato AP l'ambito esterno al piano particolareggiato di cui al comma 1 che precede, corrispondente alla zona "D6- zona urbana di ristrutturazione per attività connesse alla nautica", entro il quale si applicano le disposizioni di cui all'art.4.5.7 del PRG previgente.*

*3 E' classificata AP nella tavola 1:5.000 del PSC e nelle tavole di RUE anche un'area lungo il torrente Tavollo, in prossimità di via Vivaldi, inserita nel "Progetto di parco fluviale del Tavollo". Tale area, destinata a piazzale lavorazioni e rimessaggio imbarcazioni, è disciplinata dalla scheda normativa di PSC relativa al citato progetto.*

Quindi non solo non è vero che la norma "riporta in vigore norme di zona definitivamente sostituite dai nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE)", ma al contrario la norma della Variante allinea il RUE al PSC vigente.

**In ogni caso, in adeguamento alla riserva si stralcia il comma 5 dell'art.31, lasciando ovviamente in vigore l'art.58 del PSC**, e demandando la modifica della disciplina dell'area portuale ad un successivo atto che, anche in variante al PSC, dovrà definire il piano particolareggiato dell'area e disciplinare in sede di RUE le parti eventualmente non ricomprese entro tale perimetro.

### **Riserva n.7**

Art. 33 c.2

*La disposizione relativa agli usi ammessi negli ambiti APS.i che prevede (con SC max=30% della SC del singolo lotto o intervento) Medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare presenta le seguenti non conformità:*

- *contrasta con le disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa e precisamente con le disposizioni della DCR 1253/1999 punto 4.2.3.1 che indicano ai PSC la priorità di prevedere nuove Medie strutture di vendita nelle zone commerciali e lungo gli assi di viabilità principale, e dispongono prescrittivamente che le medio-grandi strutture di vendita debbano essere previste ed attuate solo all'interno e tramite Piani urbanistici attuativi;*
- *contrasta con le disposizioni dell'art.8.3 delle Norme del PTCP 2007 che ricomprende l'ambito APS.i in esame nel più esteso "Ambito Valconca" dedicato alla riorganizzazione e crescita delle attività economiche nelle aree produttive manifatturiere, artigianali e industriali di rilievo sovracomunale di cui all'art.A-13 della LR 20/2000, in quanto in dette aree non è prevista una significativa, diffusa, ed indeterminata presenza di attività di commercio al minuto in strutture di media dimensione;*

- *contrasta con i contenuti del vigente “Accordo di programma per il completamento del parco delle attività economiche della Valconca ed area per la logistica” sottoscritto in data 17/05/2004 dal presidente della Provincia di Rimini ed i sindaci dei comuni di Cattolica e San Giovanni in Marignano, che conformemente alle disposizioni di legge e del PTCP prevede il carattere di Area produttiva manifatturiera e Piattaforma per la logistica delle merci e non area per il commercio al dettaglio in sede fissa.*

*Inoltre l'applicazione della disposizione in esame potrebbe condurre alla materiale realizzazione di una area commerciale con una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. che, ai sensi della DCR 1253/1999 smi, punto 1.4, non essendo prevista nel PTCP non può essere prevista nello strumento comunale.*

*Si chiede di eliminare i suddetti usi commerciali e modificare la disposizione in argomento in conformità alla succitate disposizioni regionali e provinciali ed ai contenuti dell'Accordo di programma.*

## **RISPOSTA**

---

Le disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa (L.R. 14/1999, DCR 1253/99 e smi, ecc.) non contengono alcuna norma che impedisca di prevedere, in particolare nel riuso di edifici esistenti in aree produttive, l'inserimento di usi di commercio al dettaglio (in particolare quando esso si può associare, ai sensi della normativa vigente, al commercio all'ingrosso). La stessa macro-classificazione dell'Allegato A alla L.R. 20/2000 include come noto gli usi commerciali nella vasta categoria degli “ambiti specializzati per attività produttive”.

- La DCR 1253/1999 citata dalla riserva definisce criteri di priorità per la previsione e il rilascio di autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita, privilegiando aree urbane già caratterizzate dalla presenza di attività commerciali e assi di viabilità principali: si tratta appunto di un criterio di preferenza e non di un vincolo, pertanto ciascun comune nell'ambito della propria attività di pianificazione può definire idoneità urbanistiche, badando a non introdurre vincoli che limitino la concorrenza tra attività economiche (espressamente vietati dalla legislazione europea, nazionale e regionale) attraverso norme finalizzate anche indirettamente al contingentamento dell'offerta potenziale.

Quindi in questo caso non si può affermare che la possibilità di insediare un'attività commerciale di M-S fino al 30% di una Sc in un edificio esistente di un ambito produttivo sia non conforme alla normativa sovraordinata. La motivazione della possibilità di inserire accanto ad usi produttivi in senso stretto, usi terziari, direzionali e commerciali (all'ingrosso e al dettaglio) è evidentemente legata alle gravi difficoltà che da anni vivono le attività economiche e al declino/degrado di aree industriali/artigianali per la cui riqualificazione risulta indispensabile arricchire la gamma di opportunità d'uso, entro limiti di sostenibilità e compatibilità.

- Per quanto riguarda il contrasto con l'art.8.3 del PTCP, al di là del riferimento all'Accordo territoriale, in tale norma non si individua alcuna specifica limitazione all'insediamento di una quota di attività commerciali entro edifici esistenti; pertanto anche in questo caso l'affermata non conformità non è condivisa dal Comune: tanto più in quanto la presunta “significativa, diffusa, ed indeterminata presenza di attività di commercio in strutture di media dimensione” citata nel testo della riserva non ha alcun riscontro con la realtà del territorio di Cattolica.

- Il contrasto con il vigente “Accordo di programma per il completamento del parco delle attività economiche della Valconca ed area della logistica” sottoscritto nel 2004 è da escludere in quanto l'art.34 del RUE richiama espressamente l'Accordo territoriale; va inoltre ricordato che spetta alla pianificazione attuativa (che in Comune di San Clemente prevede attività direzionali e strutture commerciali fino a 1.500 mq. di SV) il compito di definire in dettaglio gli usi ammessi ed i relativi intervalli.

Il richiamo nel testo della riserva al fatto che la disposizione in esame “potrebbe condurre” alla realizzazione

di un'area commerciale con una Sv complessiva superiore a 5.000 mq. (non prevedibile ai sensi della DCR 1253/99 e smi in una nuova previsione urbanistica) non è pertinente in quanto non esiste la previsione di un piano attuativo con una ST superiore ai limiti della DCR, in grado di ospitare complessivamente strutture entro le quali, attraverso la riconversione del 30% della Sc, si possa arrivare ad una SV di 5.000 mq.; trattandosi di interventi diretti di parziale cambio d'uso con specifica autorizzazione commerciale, non sarà comunque difficile per il Comune verificare nel tempo il rispetto delle disposizioni sovraordinate.

**In ogni caso, in adeguamento alla riserva si stralcia la modifica introdotta dalla Variante adottata al comma 2 dell'art. 33, ripristinando per l'ammissibilità degli usi U 6.1n e U 6.2n la condizione della specifica individuazione cartografica negli elaborati del RUE.**

#### **Riserva n.8**

Art.34

*Si ritiene opportuno citare gli atti/accordi sottoscritti nel 2001 e nel 2004 dagli enti locali interessati.*

#### **RISPOSTA**

**In adeguamento alla riserva si inserisce la citazione completa degli atti e accordi sottoscritti nel 2001 e 2004 dagli enti locali interessati.**

#### **Riserva n.9**

Art.36 c.3

*Trattandosi di ambiti "con prevalenza di attività produttive" la disposizione che consente l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita alimentare e non alimentare nella misura percentuale rispettivamente del 70 e del 50% della Sc esistente determina un ambito esclusivamente commerciale (essendo  $70+50=120\%$  della Sc esistente!) con evidente snaturamento dell'insediamento "produttivo".*

*Si potrebbe inoltre verificare la materiale realizzazione di una area commerciale con una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq. che, ai sensi della DCR 1253/1999 smi, punto 1.4, non essendo prevista nel PTCP non può essere prevista nello strumento comunale.*

*Si chiede pertanto di modificare la disposizione in esame per limitare la somma di tutti gli usi commerciali al dettaglio (alimentare e non alimentare) alla percentuale massima del 50% della SC esistente.*

#### **RISPOSTA**

La norma che consente di insediare usi commerciali del settore non alimentare fino ad un massimo del 50% della SC esistente, e usi del settore alimentare fino ad un massimo del 70% della Sc esistente, come ogni norma che disciplina una varietà di usi, non è da sottoporre ad una verifica della somma dei massimi delle superfici ammesse, in quanto non tutte le destinazioni ammissibili potranno ovviamente essere realizzate: appare dunque fuori luogo e tecnicamente non fondato l'accento alla somma di due valori massimi che supererebbero il 100% della SC..

Anche in questo caso, il richiamo al fatto che "si potrebbe verificare" la materiale realizzazione di un'area commerciale con una Sv complessiva superiore a 5.000 mq. (non prevista dal PTCP e quindi non ammissibile) non ha ragione di essere, in quanto la prescrizione del PTCP è vigente e il Comune la deve applicare non autorizzando medie strutture in misura tale da superare tale valore.

**In ogni caso, in adeguamento alla riserva si inserisce al comma 3 dell'art.36:**

- L'indicazione che la SC per usi commerciali del settore non alimentare e di quello alimentare non può

- superare, singolarmente e come somma, il 50% della SC esistente
- L'indicazione che entro lo stesso intero ambito APC.i non potranno essere in ogni caso autorizzate strutture di vendita per una SV complessiva pari o superiore a 5.000 mq.

## **MODIFICHE CARTOGRAFICHE TAV. 1**

### **Riserva n.10**

#### Scheda relativa alla richiesta n.13

*Per le motivazioni espresse nella Riserva n.3 alle NORME si chiede lo stralcio della modifica cartografica adottata.*

#### **RISPOSTA**

**In adeguamento alla riserva si stralcia la modifica cartografica adottata (scheda relativa alla richiesta n.13)**

### **Riserva n. 11**

#### Scheda relativa alla richiesta n.57

*Per le motivazioni espresse nella Riserva n.3 alle NORME si chiede lo stralcio della modifica cartografica adottata.*

#### **RISPOSTA**

**In adeguamento alla riserva si stralcia la modifica cartografica adottata (scheda relativa alla richiesta n.57).**

## **CONTRODEDUZIONI AL PARERE DEL SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO**

*Si ritiene la Variante specifica al RUE conforme al PSC vigente e compatibile, relativamente ai rischi geologico-ambientali, con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e che non pregiudichi gli assetti geomorfologici ed idrogeologici presenti, fermo restando quanto di seguito illustrato:*

- *al fine di indicare la corretta documentazione da presentare a supporto dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) per affrontare le problematiche geologiche ed idrauliche, evitando inutili duplicazioni, si chiede di cassare alla lettera b) del comma 1 dell'art. 94 (ex art. 89) le parole da "relazione geologica" a "verifica delle condizioni di pericolosità locale" e alla lettera f) del medesimo comma le parole "analisi del rischio da frana per la UIE".*

*Si esprime altresì parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni della Variante al RUE con le condizioni di pericolosità del territorio.*

#### **RISPOSTA**

**In accoglimento della richiesta si modificano la lett. b) e la lett.g (ex f nella stesura adottata) del comma 1 dell'art. 94 delle Norme del RUE nei termini indicati.**

## RISPOSTE ALLE VALUTAZIONI ESPRESSE NEL PARERE SULLA VALSAT/VAS

### PUNTO 1

*In generale le modifiche della variante non sono messe in relazione agli obiettivi di protezione ambientale, stabiliti a livello sovraordinato e pertinenti al piano, che costituiscono i criteri di valutazione rispetto ai quali misurare le azioni e le politiche del RUE in esame; in particolare, con riferimento alla valutazione di coerenza delle azioni del RUE con gli obiettivi di sostenibilità assunti nel PSC e PTCP, si ritiene necessario integrare la valutazione con l'analisi complessiva delle disposizioni delle norme del RUE rispetto agli obiettivi di sostenibilità della pianificazione sovraordinata, in relazione alla disciplina relativa agli ambiti interessati dalla modifica.*

### RISPOSTA

Le modifiche introdotte nel RUE vigente attraverso la Variante 2015 riguardano pressoché integralmente interventi diffusi sul territorio, in molti casi da attuare attraverso l'inserimento nel POC, dei quali si dice nella ValSAT: "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 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".

L'analisi complessiva effettuata in sede di PSC era riferita al complesso delle trasformazioni previste e ammesse dal Piano, che dovranno essere attuate – nel rispetto del PSC stesso – attraverso il RUE e i successivi POC. E' evidente che il periodo di attuazione delle strategie del PSC (2007-2015) è stato condizionato in misura rilevante dalla crisi economica, e che pertanto le previsioni a suo tempo definite e valutate si sono ad oggi attuate in misura molto modesta. Pertanto non si ravvisa ad oggi, in sede di Variante al RUE, la necessità di effettuare valutazioni di carattere generale, che potranno invece essere sviluppate in sede di revisione del PSC, anche alla luce delle prossime innovazioni legislative regionali in materia urbanistica.

### PUNTO 2

*Le modifiche introdotte dalla Variante al RUE, rispondono all'esigenza di promuovere la rigenerazione e qualificazione del patrimonio edilizio esistente per elevare i livelli qualitativi degli edifici. A tal fine vengono introdotti incentivi di natura edilizia per la qualificazione che interessano in particolare gli edifici residenziali e alberghieri.*

*Tali misure, che certamente hanno una ripercussione positiva sugli standard di efficienza nell'uso di risorse ambientali, devono comunque convergere nell'obiettivo, già individuato nella Valsat del PSC, di una generale qualificazione urbana.*

*Si ritiene necessario esplicitare nel documento di Valsat del RUE le valutazioni condotte in merito alla coerenza delle disposizioni normative con gli obiettivi di sostenibilità assunti nel PSC e PTCP;*

## RISPOSTA

---

Si integra il documento di ValSAT/VAS con le valutazioni di coerenza richieste. Si fa presente che le modifiche introdotte nel RUE – ed in parallelo quelle contenute nel POC 2015 adottato contestualmente – sono strettamente finalizzate a rendere più fattibili ed efficaci le azioni corrispondenti agli obiettivi e alle strategie definite dal PSC, la cui sostenibilità complessiva e specifica è stata valutata in sede di VaSAT del PSC.

### PUNTO 3

*All'art. 20 c.3 e art. 22 c.3 vengono introdotti incentivi di SC per la riqualificazione degli interventi edilizi in relazione a requisiti specifici elencati nell'articolo. Nell'assegnazione di detti incentivi si ritiene che debba essere data priorità agli interventi volti alla sostenibilità ambientale, stabilendo un diverso peso degli incentivi e assegnando un punteggio maggiore ai requisiti che si pongono tale finalità (adeguamento antisismico, prestazione energetiche, uso razionale delle risorse ambientali, superficie permeabile). Si suggerisce, inoltre, di stabilire modalità premiali che favoriscano la contestuale messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico degli edifici esistenti.*

## RISPOSTA

---

In relazione a quanto rilevato, si fa presente che i commi 1 e 2 dell'art. 20 individuano i **requisiti obbligatori** che devono essere soddisfatti in caso di interventi di RE integrale, DR e AM:

- a) adeguamento antisismico ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza sismica
- b) per quanto riguarda le prestazioni energetiche, negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale deve essere conseguita almeno la classe energetica B
- 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 (..)
- 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".

Lo stesso impegno è richiesto per gli interventi di adeguamento delle strutture alberghiere, di cui all'art.22 c.3.

Si ritiene quindi non solo di avere già dato priorità, ma obbligo di soddisfacimento dei principali requisiti di sostenibilità energetica, definendo la possibilità di disporre di incentivi solo con il raggiungimento di ulteriori livelli di qualità.

### PUNTO 4

*La variante al RUE introduce in alcuni casi incrementi di SC fino al 30% della SC preesistente e prevede ulteriori incentivi "una tantum" che non risultano essere funzionali a nessun interesse legato alla qualificazione urbana o edilizia.*

*La valutazione degli effetti ambientali condotta nella Valsat non tiene conto di queste scelte di piano e non predispose quindi un'apposita analisi degli effetti sulla qualificazione dell'ambito urbano interessato. Si ritiene necessario condurre tale analisi, tenendo conto sin d'ora, che non si ritiene condivisibile la previsione di incentivi "una tantum" in quanto non si riscontrano elementi di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale.*

## RISPOSTA

---

Il comma 3 dell'art. 23 del RUE riguarda gli interventi di accorpamento e ristrutturazione di strutture alberghiere. Tali interventi sono incentivati, a determinate condizioni (demolizione integrale di una struttura e realizzazione di un'unica struttura: fino al 15% di SC aggiuntiva; ristrutturazione urbanistica con demolizione integrale di tutte le strutture preesistenti: fino al 20% di SC aggiuntiva). Il conseguimento delle prestazioni di cui all'art. 22 può comportare l'acquisizione delle premialità ivi previste (10% e 15%), fino ad un massimo complessivo del 30%.

Si tratta di un meccanismo di incentivazione graduale concepito per trasformazioni urbanistiche e ambientali particolarmente significative, che corrispondono puntualmente agli obiettivi di qualificazione assunti dal PSC e valutati in sede di ValSAT complessiva dello stesso. Non avrebbe senso oggi valutare in linea teorica quali effetti si potranno generare dall'applicazione di questa norma, che potrebbe riguardare alcune situazioni, in tempi diversi, essendo impossibile determinare quali situazioni, quali tempi, quali esiti specifici potranno caratterizzare questi interventi.

Una strategia di ammodernamento del patrimonio alberghiero che non comporta ulteriore consumo di territorio e che al contrario, attraverso la fusione di esercizi e la ristrutturazione urbanistica, produce nel tempo un uso più razionale del territorio già urbanizzato, non può essere considerata in alcun modo in contrasto con gli obiettivi e le valutazioni a suo tempo effettuate in sede di PSC per promuovere la riqualificazione urbana. Né si può ignorare che i processi di trasformazione auspicati non possono essere conseguiti, come dimostrano ampiamente le esperienze trascorse, in assenza di incentivi economici e di opportunità di trasformazione che corrispondano alle esigenze e alle attese degli operatori.

La definizione dei piccoli interventi di adeguamento funzionale delle strutture alberghiere in attività (nei termini e alle condizioni di qualità dettagliatamente indicate all'art. 21 c.8 del RUE) come *“non funzionali a nessun interesse legato alla qualificazione urbana o edilizia”* costituisce un'affermazione alla quale non è neppure necessario replicare in questa sede, ritenendo sufficiente rimandare ad una attenta lettura della norma.

In ogni caso si ricorda che in adeguamento alle riserve n.1 e 2 della Provincia il Comune di Cattolica stralcia le modifiche introdotte all'art. 21 c.8 dalla variante 2015 al RUE, ripristinando il testo vigente.

### PUNTO 5

*La variante, rispetto al RUE vigente, rafforza la scelta di garantire la possibilità di monetizzare le dotazioni territoriali. La monetizzazione interessa anche le aree da cedere all'Amministrazione comunale per funzioni pubbliche, monetizzabili risultano essere anche le riduzioni di volume e SC (art. 25 c.4, art. 26 c.3 e art. 27 c.3) previste nel caso di dismissione di una struttura alberghiera.*

*La valutazione degli effetti ambientali condotta nella Valsat non tiene conto di questa disposizione di piano e non predispose quindi un'apposita analisi degli effetti sulla qualificazione dell'ambito urbano interessato e verifica dell'adeguatezza delle dotazioni territoriali.*

*In merito alle disposizioni dell'art. 25 c.4 si rileva sin d'ora che la scelta di monetizzare la riduzione di volumi e superfici non è condivisibile in quanto non si ravvisano le condizioni di impossibilità di attuazione.*

*Si evidenzia, inoltre, che per quanto riguarda gli ambiti urbani misti turistici e residenziali e gli ambiti misti dell'area urbana centrale il PSC prevede contenuti minimi rispetto a dotazioni, cessione di aree e riduzione dell'impatto volumetrico, disposizioni alle quali il RUE si discosta sensibilmente.*

*Si ritiene pertanto che la Valsat debba condurre tale analisi di sostenibilità e debba condurre una valutazione di coerenza alla pianificazione sovraordinata, fornendo le relative motivazioni e modalità di gestione delle situazioni di incoerenza.*

## RISPOSTA

---

La monetizzazione delle dotazioni territoriali è disciplinata dall'art.61 del RUE, nel pieno rispetto dell'art. A-26 della Legge 20/2000, nei casi e secondo le modalità definite dal comma 7 dello stesso art.A-26.

La Variante RUE 2015 non introduce alcuna modifica a questa disciplina.

Quella che viene definita "monetizzazione" della riduzione di volume e di SC richiesta nel caso di trasformazione di strutture alberghiere in sede di POC, secondo modalità normative richiamate agli artt. 25, 26 e 27 del RUE, corrisponde ad una modalità di applicazione dei criteri perequativi, che danno la possibilità al Comune di valutare negli specifici accordi in sede di POC, se nella trasformazione di un edificio alberghiero sia più utile per la collettività acquisire un'area o disporre di una somma che concorra ad un fondo perequativo che consente di realizzare interventi più efficaci di qualificazione degli spazi pubblici.

Inoltre la norma dispone che in caso di impossibilità di effettuare l'intervento di trasformazione della struttura alberghiera con riduzione del volume (per vincolo storico-architettonico o per ragioni strutturali), tale obbligo possa essere sostituito da un contributo economico, in questo caso compensativo della mancata riduzione volumetrica che costituisce l'obiettivo primario della norma.

Gli articoli citati prescrivono la sottoscrizione, al momento dell'inserimento nel POC dell'intervento di trasformazione, di un atto unilaterale d'obbligo che contiene le condizioni alle quali si effettua l'intervento. Pertanto il RUE introduce, solo in coerenza con gli obiettivi e le linee strategiche del PSC, la possibilità di monetizzazione, e rimanda al POC per l'effettiva valutazione delle condizioni di impossibilità di attuazione. Il rilievo in base al quale "per quanto riguarda gli ambiti urbani misti turistici e residenziali e gli ambiti misti dell'area urbana centrale il PSC prevede contenuti minimi rispetto a dotazioni, cessione di aree e riduzione dell'impatto volumetrico, disposizioni alle quali il RUE si discosta sensibilmente" è superato dal fatto che le norme in oggetto sono appunto di applicazione in sede di POC, che può motivatamente discostarsi, in base alla L.R. 20/2000 (art. 28 c.3), dai "riferimenti di massima" del PSC, senza che tale specificazione operata dal POC comporti modificazione del PSC (la disposizione del comma 3, introdotta dalla L.R. 6/2009, prevale sulle previsioni dei PSC vigenti).

Si ricorda che comunque, in adeguamento del RUE alle riserve n.4 e 5, sono stati stralciati dal RUE il c.4.1 dell'art. 23, il c.5 dell'art.25, e il c.4 dell'art. 27.

Anche in questo caso si ribadisce che il bilancio delle trasformazioni effettivamente programmate (non un bilancio teorico di trasformazioni potenzialmente attivabili) è stato effettuato in sede di POC, insieme ad una valutazione della sostenibilità delle stesse.

### **PUNTO 6**

*In merito ai sub-ambiti classificati h-r trasformabili con intervento diretto, l'art. 23 c.2 introduce la possibilità di trasformazione in residenza degli esercizi alberghieri marginali mantenendo la superficie fondiaria (SF), il volume (V) e la superficie complessiva (SC) esistenti. Si ritiene che su tale possibilità non sia stata effettuata la dovuta valutazione in termini di benefici ambientali e territoriali. Infatti, tenuto conto dell'indubbia necessità di riqualificazione del patrimonio edilizio, per il quale già il piano prevede forme incentivanti, tale patrimonio riveste rilievo strategico in favore di interventi a forte contenuto di riqualificazione urbana, se prioritariamente privilegiati interventi di accorpamento delle strutture alberghiere o nel caso di trasformazione in residenza, come nel caso in esame, con una sostanziale riduzione della capacità edificatoria. Si ritiene necessario pertanto condurre una valutazione in merito alla coerenza di tale disposizione introdotta dalla variante con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale individuati nella Valsat del PSC e PTCP.*



## **RISPOSTA**

---

L'articolo del RUE subordina l'effettiva trasformazione all'inserimento dell'intervento nel POC, che ha il ruolo di valutare l'ammissibilità della trasformazione stessa in termini di benefici ambientali e territoriali, in relazione alle specifiche caratteristiche di ciascuna proposta di trasformazione.

Il RUE individua con le classi h-r sub-ambiti caratterizzati da esercizi alberghieri "marginali" che hanno da tempo cessato l'attività e per i quali è stata verificata l'impossibilità di accedere ai benefici previsti per gli accorpamenti di strutture alberghiere. La loro trasformazione – stante la verificata impossibilità, come si è detto, di prosecuzione dell'attività - induce positivi effetti in termini di qualificazione dell'ambiente urbano, portando alla sostituzione di strutture edilizie non più in uso e spesso degradate con nuove strutture. Non è stata introdotta la condizione di riduzione della SC esistente, inoltre, in quanto si tratta di strutture alberghiere di dimensioni contenute, proprio in quanto "marginali".

La coerenza con il disegno di riqualificazione definito dal PSC è ritenuta evidente dall'Amministrazione comunale. Per quanto riguarda le valutazioni, valgono le considerazioni esposte ai punti precedenti in quanto gli interventi di cui si parla non sono genericamente ammessi, ma sono soggetti a inserimento nel POC.

### **PUNTO 7**

*Il RUE non contiene la Tavola dei vincoli, che è un elaborato costitutivo del piano ai sensi dell'art. 19 LR 20/2000. La Valsat, di conseguenza, non attua una specifica verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni, dando atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato, ai sensi dell'art. 19 comma 3 quinquies della LR 20/2000.*

## **RISPOSTA**

---

Il PSC dispone dall'epoca dell'approvazione di due tavole specificamente dedicate ai Vincoli:

-tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale

- tav. 3 – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica.

L'obbligo che la legge 20 molto più tardi assegna ai Piani era pertanto assolto da dette tavole e dal Titolo 2 delle Norme del PSC ("Norme di tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio"):

Dal momento che la Variante al RUE è correlata alla variante al POC, il Comune ha ritenuto non necessaria la riproposizione della tavola dei vincoli per ambiti in cui la modifica del RUE è conseguente alle modifiche del POC, limitatamente - come si prescrive all'art. 3-ter dell'art. 19 L.R. 20/2000 - agli ambiti territoriali cui si riferiscono le previsioni.

In ogni caso, in sede di approvazione gli elaborati del RUE vengono integrati con la Tavola dei vincoli e con la Scheda dei vincoli.

### **PUNTO 8**

*La Valsat del RUE provvede ad una valutazione di massima degli eventuali effetti significativi sull'ambiente, relativa alla disciplina degli interventi sulle strutture alberghiere, e risulta carente della valutazione delle possibili alternative. Si ritiene necessario esplicitare all'interno del documento di Valsat l'analisi condotta in merito alle ragionevoli alternative prese in esame nell'elaborazione della Variante.*

## **RISPOSTA**

---

Gli interventi di adeguamento, accorpamento, trasformazione delle strutture alberghiere sono parte di

un'unica strategia promossa dal PSC per la qualificazione (oggi correttamente da intendere anche come rigenerazione) del tessuto urbano. Il bilancio delle trasformazioni introdotte con il POC è effettuato in quella sede; un bilancio delle ipotetiche trasformazioni indotte dai piccoli adeguamenti funzionali delle strutture in esercizio non è possibile, per le ragioni più volte citate.

L'analisi di "ragionevoli alternative" - che ovviamente è stata parte integrante del complesso percorso di valutazione delle esigenze/proposte degli operatori e di autonome riflessioni in sede amministrativa e tecnica, percorso che ha portato all'adozione contestuale della Variante al RUE e del POC 2015 - non può essere sintetizzata facilmente, ma sarà comunque richiamata nel testo della ValSAT della variante nella stesura approvata.

#### **PUNTO 9**

*Con riferimento alle singole matrici ambientali non è stata condotta una valutazione specifica presupponendo che la modalità individuata nell'assegnazione gli incentivi per la riqualificazione edilizia non possa che essere valutata, dal punto di vista ambientale, in termini positivi, senza produrre un'analisi di supporto a tale affermazione. Si ritiene necessario integrare le informazioni in riferimento agli aspetti ambientali interessati dalle azioni di piano.*

#### **RISPOSTA**

Il quadro conoscitivo del PSC e gli aggiornamenti effettuati in sede di formazione del POC 2015 sul patrimonio edilizio esistente - in particolare quello a destinazione alberghiera - mostrano con grande evidenza la debolezza di un patrimonio che richiede con estrema urgenza forme di promozione e incentivazione della qualità edilizia e urbanistica, per ragioni ben note, che sono alla base dei provvedimenti legislativi regionali e nazionali in materia.

Si richiama quanto risposto agli altri punti in materia di valutazione delle azioni del POC e del RUE.

#### **PUNTO 11**

*Con riferimento alla valutazione degli impatti sulle matrici ambientali, si richiama la necessità di effettuare una valutazione dell'incidenza delle disposizioni del piano sulla qualità dell'aria, secondo le disposizioni degli artt. 8 e 20 delle NTA del PAIR 2020 adottato con DGR1180/2014, al fine di garantire che gli interventi previsti non determinino un peggioramento della qualità dell'aria.*

#### **RISPOSTA**

Al di là dei provvedimenti assunti con la DGR n. 1392 (28/9/2015), nella quale la Regione definisce indicazioni per l'applicazione delle limitazioni alla circolazione dei veicoli privati nei centri abitati, il PAIR 2020 adottato sottolinea con forza l'esigenza di una strategia di integrazione delle politiche e delle azioni, agendo su tutti i settori che contribuiscono all'inquinamento atmosferico oltre che al cambiamento climatico, sviluppando politiche e misure coordinate ai vari livelli di governo (locale, regionale, nazionale).

La Variante al RUE e il POC 2015 concorrono a tali obiettivi, attraverso un complesso di azioni finalizzate al miglioramento dell'organizzazione funzionale degli spazi urbani, alla dotazione di spazi e attrezzature pubbliche, all'eliminazione di situazioni di degrado.

Gli artt. 8 e 20 del PAIR (peraltro non ancora in vigore in quanto soltanto adottati) richiamano l'obbligo per la valutazione ambientale strategica dei piani e programmi, generali e di settore, di concludersi con esito

positivo solo se le misure contenute in tali piani o programmi non determinino un peggioramento della qualità dell'aria.

Tenuto anche conto del fatto che sono state eliminate (in adeguamento alle riserve n.1 e 2) le modifiche introdotte all'art. 21 c.8 del RUE, ed nella impossibilità di effettuare un bilancio di trasformazioni solo ipoteticamente attuabili in applicazione di norme del RUE di incentivazione della qualificazione edilizia, non si ritiene possibile effettuare un bilancio degli effetti sulla qualità dell'aria, a seguito di un complesso di azioni di cui è impossibile stimare la numerosità e la distribuzione nello spazio e nel tempo. Ben diverso è al riguardo il ruolo che può essere svolto da un'attenta azione di monitoraggio permanente delle trasformazioni (vedi punti 12 e 13)

#### **PUNTO 11**

*La Valsat non conduce una valutazione delle misure atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte ritenute comunque preferibili, rispetto alle possibili alternative. Si ritiene necessario, pertanto, illustrare le valutazioni condotte in merito delle misure atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte di piano.*

#### **RISPOSTA**

Come già rilevato nella risposta al punto precedente, in assenza di un bilancio di trasformazioni solo ipoteticamente attuabili in applicazione di norme del RUE di incentivazione della qualificazione edilizia, non si ritiene possibile effettuare un bilancio degli effetti sulla qualità ambientale di azioni di cui è impossibile stimare la numerosità e la distribuzione nello spazio e nel tempo.

La mitigazione degli eventuali effetti negativi è da effettuare in applicazione delle norme che il RUE dispone in corrispondenza delle diverse modalità di intervento (comunque sempre espressamente finalizzate ad un miglioramento delle condizioni ambientali e urbanistiche). Le schede di POC e gli atti d'obbligo sottoscritti garantiscono per ciascun intervento l'impegno ad effettuare gli interventi di mitigazione richiesti.

#### **PUNTO 12**

*Con riferimento al monitoraggio, ai sensi dell'art. 18 del D.lgs 152/2006, dovrà essere previsto un organico piano di monitoraggio dell'attuazione della variante e verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, sulla base degli indicatori introdotti per la variante al RUE e degli indicatori di sostenibilità già individuati nel PSC.*

#### **RISPOSTA**

Il Comune condivide questa esigenza, in particolare per quanto riguarda le trasformazioni diffuse, di cui è da sempre più difficile valutare l'entità, gli effetti e l'efficacia. La previsione di un piano di monitoraggio e l'indicazione delle sue caratteristiche principali è infatti oggetto di uno specifico articolo delle Norme del PSC ("art. 4 - Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale e Monitoraggio del Piano"). Pertanto l'Amministrazione predisporrà il Piano di Monitoraggio e darà attuazione alle azioni in esso previste, a partire dall'approvazione del secondo POC e della variante al RUE.

**PUNTO 13**

*Il piano di monitoraggio dovrà inoltre prevedere: la definizione delle modalità e periodicità di redazione del rapporto di monitoraggio e individuazione delle responsabilità e sussistenza delle risorse necessarie a garantirne la realizzazione.*

**RISPOSTA**

Nel piano di monitoraggio saranno precisati i contenuti richiesti, che si considerano essenziali per la sua effettiva operatività ed efficacia.