



**Comune di Cattolica**

Provincia di Rimini

**P S C**

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)

**RELAZIONE**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 62 del 16.10.2006

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 65 del 30.07.2007

**VERSIONE APPROVATA**

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

**LUGLIO 2007**





# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

## P S C

### PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)

## RELAZIONE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 62 del 16.10.2006

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 65 del 30.07.2007

### VERSIONE APPROVATA

Il Sindaco  
Pietro PAZZAGLINI

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

Il Segretario Comunale  
dott. Giuseppe CIANCI

*Progettista responsabile:*  
Roberto FARINA (OIKOS Ricerche Srl)

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

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*  
Alessandra Carini, Elena Lolli, Francesco Manunza, Paolo De  
Stefano (riprese aeree)

arch. Luca Gamucci

*Collaboratori:*  
Roberta Benassi, Antonio Conticello (elaborazioni S.I.T.)  
Maurizio Castelvetro (indagine edifici storici), Federica Legnani,  
Adele Mancini, Concetta Venezia (editing)



## INDICE

ELENCO ELABORATI PSC E RUE	1
Premessa	3
Finalità e contenuti dell'attività di pianificazione nel quadro della nuova legislazione urbanistica regionale	3
Il concorso reale dei cittadini e degli operatori alla costruzione e alla gestione del piano	4
1. IL SISTEMA DELLE RELAZIONI TERRITORIALI: IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE IN RAPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE	7
1.1 Le strategie generali del PTCP	7
1.2 I contenuti dell'accordo di pianificazione con la Provincia di Rimini per la formazione del P.S.C. del Comune di Cattolica	15
2. SOSTENIBILITÀ E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE COME OBIETTIVO TRASVERSALE DELLE POLITICHE URBANE	35
2.1 Paesaggio e risorse naturalistiche	35
2.2 Acque superficiali e depurazione	36
2.3 Acque di balneazione	37
2.4 Aria	37
2.5 Elettromagnetismo	38
2.6 Rifiuti	38
2.7 Rumore	39
2.8 Sicurezza idrogeologica e rischio sismico	39
2.9 Gli obiettivi del P.S.C.	40
2.10 Scelte strategiche	43
3. IDENTITÀ TURISTICA E IDENTITÀ URBANA	46
3.1 Gli obiettivi del P.S.C.	46
3.2 Le scelte strategiche	48
4. TRASFORMAZIONI DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA E STRATEGIE DI RINNOVO URBANO	49
4.1 Situazione	49
4.2 Dati sull'attività turistica	52
4.3 Gli obiettivi del PSC	53
5. LA DIMENSIONE ABITATIVA DEL SISTEMA URBANO - EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE E POLITICHE ABITATIVE ENTRO UN QUADRO DI BISOGNI IN TRASFORMAZIONE	54
5.1 Popolazione e abitazioni - Situazione e tendenze evolutive	54

5.2	Proiezioni demografiche della popolazione residente a Cattolica e nell'area vasta	58
	L'aggiornamento delle proiezioni demografiche al periodo 2005-2020	61
5.3	La domanda di abitazioni permanenti connessa ai fenomeni demografici	63
5.4	Attività edilizia e mercato abitativo	64
5.5	La capacità insediativa residua del PRG vigente	67
5.6	Obiettivi del PSC	67
5.7	La capacità insediativa residenziale del PSC	69
5.8	Calcolo della massima capacità insediativa residenziale del P.S.C.	70
5.9	Le scelte strategiche del PSC	72
5.10	Conclusioni: il dimensionamento della capacità insediativa residenziale del piano strutturale	73
6	LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA URBANO: IL PIANO E I PROGETTI	75
6.1	I progetti urbani di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio	75
6.2	Il Parco territoriale del Conca	76
6.3	Il progetto per l'ambito territoriale Diamante – Ospedale – via Larga (tav. 7.2 del PSC)	85
6.4	IL PROGETTO DEL PARCO FLUVIALE DEL TAVOLLO (Tav. 7.3 del PSC)	86
6.5	Progetto ampliamento zona artigianale / industriale (tav. 7.4 del PSC)	87
7.	GLI ALTRI PROGETTI URBANI	89
7.1	Città turistica - indirizzi normativi del PSC	89
7.2	Progetto Ventena	95
7.3	Progetto viale Dante	95
7.4	Il sistema degli spazi pubblici - progetto rete percorsi pedonali e ciclabili	97
7.5	Progetto centro storico e aree urbane centrali	99
7.6	Progetto ambito stazione ferroviaria	102
8.	I CRITERI DI PEREQUAZIONE NEL P.S.C.	104
9.	DOTAZIONI PER LA CITTÀ PERMANENTE E TEMPORANEA - GERARCHIA DEI SERVIZI ALLE DIVERSE SCALE TERRITORIALI	107
10.	ACCESSIBILITÀ URBANA E MOBILITÀ TERRITORIALE	111
11.	LE SCELTE INSEDIATIVE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	116

12.	GLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO: PSC - RUE - POC	121
13.	VERIFICA COMPLESSIVA DEL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL P.S.C. E SINTESI DEI DATI TERRITORIALI DEL P.S.C.	127





## ELENCO ELABORATI PSC E RUE

- Relazione generale
- Norme
- Allegato alle Norme: Schede normative relative ai “Progetti urbani di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio” e agli ambiti da riqualificare AR
- Relazione geologica
- VALSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale)

### Tavole

- Tav. 1 – Ambiti e trasformazioni territoriali (tavola in scala 1:5.000)
- Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale (tavola in scala 1:5.000)
- Tav. 3 – Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e antropica (tavola in scala 1:5.000)
- Tav. 3b - Tutele di natura storico-culturale relative al Centro Storico (scala 1:1.000)
- Tav. 4 Sistema della mobilità (scala 1:10.000)
- Tav. 5 Carta idrogeologica (scala 1:5.000)
- Tav. 6 Pericolosità sismica (scala 1:5.000)

Schede relative ai “Progetti urbani di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio”:

- Tav.7.1 Parco territoriale del Conca e di Monte Vici (scala 1:2.000)
- Tav. 7.2 Ambito Diamante – Ospedale – via Larga (scala 1:2.000)
- Tav. 7.3 Parco fluviale del Tavollo (scala 1:2.000)

Tav. 7.4 Scheda relativa all’Ambito produttivo artigianale di nuovo insediamento APS.i (scala 1:1.000)

### Quadro Conoscitivo del PSC

- QC.A Sistema economico e sociale
- QC.B Sistema naturale e ambientale
- QC.C Sistema territoriale

*Allegati:*

Schedatura edifici storici (7 voll.)

- QC.D Sistema della pianificazione

\* \* \*



## PREMESSA

### FINALITÀ E CONTENUTI DELL'ATTIVITÀ DI PIANIFICAZIONE NEL QUADRO DELLA NUOVA LEGISLAZIONE URBANISTICA REGIONALE

Come noto, la Legge urbanistica regionale n.20 del 24 marzo 2000 introduce sostanziali innovazioni negli strumenti di pianificazione, affidando a Province e Comuni compiti primari e in parte nuovi di governo del territorio e dell'ambiente.

Più in generale, nel processo di pianificazione sono coinvolti direttamente - e fin dall'inizio del percorso di formazione delle decisioni - tutti gli enti che hanno competenze nella gestione del territorio, sia per esprimere pareri e autorizzazioni, che per sviluppare attività settoriali di pianificazione, sia infine per coordinare le proprie azioni con quelle del Comune o della Provincia interessata.

L'occasione dell'adeguamento alla nuova legge regionale è per il Comune di Cattolica l'opportunità per dare alle proprie politiche urbanistiche un nuovo quadro di riferimento, aggiornato e completo, e per mettere a punto nuovi strumenti, adeguati al cambiamento delle problematiche ambientali, sociali ed economiche, e alle innovazioni introdotte negli strumenti tecnici ed amministrativi della vita del nostro paese.

Il "salto di qualità" a cui ci invita la Legge – a partire da una stagione di esperienze urbanistiche ricca di risultati positivi nella nostra regione - si riferisce in modo molto preciso alle grandi questioni della qualità dell'ambiente e della sostenibilità dello sviluppo, del concorso diretto della popolazione e delle forze economiche e sociali alla costruzione del futuro della città, al ruolo centrale dei servizi nella qualificazione del rapporto tra cittadini, istituzioni e realtà sociale in tutte le sue componenti e risorse.

Senza avvertire discontinuità rispetto agli obiettivi delle proprie politiche, il Comune di Cattolica può riconoscere nel nuovo quadro legislativo e negli strumenti urbanistici che prevede l'occasione per dare impulso alle proprie esperienze e qualificare secondo strategie di maggiore integrazione le proprie azioni, sapendo costruire insieme ad una prospettiva di lungo termine piani operativi a medio termine (i POC), che costituiscano un riferimento per le azioni programmatiche, sempre più da impostare secondo la logica dei progetti trasversali rispetto alle competenze settoriali interne ed esterne alla pubblica amministrazione.

Il Piano Strutturale - il documento base della nuova pianificazione, sintesi di un Quadro integrato di conoscenze sul territorio e di un Piano delle strategie di manutenzione, adeguamento, trasformazione – è stato impostato con il preciso scopo di divenire quel-

la "Carta unica del Territorio" e "documento delle strategie" capace di indirizzare nel lungo periodo le logiche di governo del territorio. Non è stato certo necessario partire da zero, ma al contrario è stato possibile in questo caso riversare nel nuovo strumento il grande patrimonio di esperienze di pianificazione, di progettazione e attuazione che hanno contraddistinto in particolare l'attività urbanistica di Cattolica partire dagli anni '90.

La linea rossa che ha connesso le varie fasi di lavoro è stata quella della volontà di declinare e dare sostanza progettuale e operativa al tema della riqualificazione, filosofia di approccio al territorio di cui il nuovo Piano intende essere un esempio coerente e rigoroso.

La sostenibilità come principio guida delle scelte della pianificazione, il concorso di Cattolica alle politiche di scala sovracomunale e provinciale (la Provincia di Rimini ha in corso la redazione del proprio Piano Territoriale di Coordinamento), l'apertura ad una partecipazione reale alle scelte e alla gestione del piano, l'equità delle politiche e l'efficacia delle azioni rispetto agli obiettivi strategici sono i riferimenti su cui in modo non formale si fonda l'attività tecnico-progettuale e amministrativa di definizione della proposta di Piano Strutturale.

#### IL CONCORSO REALE DEI CITTADINI E DEGLI OPERATORI ALLA COSTRUZIONE E ALLA GESTIONE DEL PIANO

Nonostante gli sforzi compiuti e la ricchezza costituita - in particolare nella nostra regione - da forme di organizzazione «dal basso» della vita culturale e sociale (associazionismo in vari settori, attività di circoli, parrocchie, partiti, sindacati), permane una frattura tra «addetti ai lavori» (amministratori e tecnici) e cittadini (singoli e associati), in quanto mancano, o sono poco diffusi, strumenti e modalità concepiti per concorrere concretamente - nelle varie fasi di progettazione, di gestione, di valutazione - alla definizione delle strategie e delle scelte di gestione e trasformazione dello spazio urbano e del territorio.

Amministrazione e soggetti attuatori devono poter sviluppare in modo trasparente, secondo criteri e parametri noti, valutazioni sulle opportunità di trasformazione del territorio, sulle esigenze di modernizzazione, sui bisogni di dotazioni di infrastrutture e servizi, fino alle modalità di finanziamento e di gestione.

Il piano nasce anche attraverso contributi di conoscenza e di proposta che sfociano in una condivisione delle strategie da parte delle forze economiche e sociali, che dovranno successivamente essere in grado di partecipare all'attuazione del piano,

nella realizzazione della sua parte operativa.

L'insieme delle *problematiche ambientali* risulta sempre più preminente sia in termini di esigenze di tutela e riqualificazione del territorio e del paesaggio, sia in quelli di valutazione della compatibilità ambientale dei nuovi interventi: tanto da rendere sempre più esplicita l'esigenza di un approccio ecologico complessivo alla pianificazione territoriale, secondo metodologie tecnico-scientifiche e non in base ad affermazioni di principio.

Al riguardo è necessario guardarsi dagli eccessi di semplificazione e dagli slogan. La *sostenibilità ambientale* delle scelte va costruita in primo luogo, ma non soltanto, attraverso un approccio strettamente tecnico: la misura delle esigenze di protezione e risanamento, la costruzione delle garanzie della sicurezza per l'uomo e per l'ambiente, l'efficienza nell'utilizzo delle risorse, ed in particolare di quelle non rinnovabili, il bilancio ecologico positivo degli interventi programmati.

Tuttavia, per definire sostenibile da parte di una comunità un complesso di scelte che riguardano l'ambiente e il territorio è indispensabile includere anche la dimensione sociale e culturale, come capacità di attribuire valori e significati collettivi, di istituire gerarchie che guidino le scelte in rapporto a valori etici, e a obiettivi di solidarietà, di equità, di qualità della vita, di sicurezza sociale più estesa. La valutazione di sostenibilità è l'esito della condivisione sociale di un progetto per il territorio e l'ambiente, e non un dato tecnico a priori.

La **gerarchia territoriale dei problemi e il livello istituzionale delle decisioni** richiedono che sia superata definitivamente la logica della pianificazione "a cascata", precisando con chiarezza ruoli e compiti dei diversi soggetti istituzionali che concorrono al governo del territorio.

Non è tramontata - è al contrario sempre più attuale - l'esigenza di un livello di definizione sovracomunale (non necessariamente esteso o limitato su ogni tematismi alla provincia) di politiche e azioni (ed anche di analisi/valutazione) ispirato al principio della sussidiarietà.

Il **principio di sussidiarietà** richiede l'apporto coordinato di soggetti istituzionali diversi che definiscono modalità di intervento coerenti, prive di sovrapposizioni, per conseguire finalità di interesse comune. L'accordo riguarda i ruoli dei soggetti che concorrono all'attuazione delle politiche, e deve superare rigide interpretazioni gerarchiche e di campo (pubblico e privato), ed assumere una logica di funzionalità del ruolo rispetto all'obiettivo: ad esempio la funzione sociale di un'attività privata, la capacità dell'ente pubblico locale di concorrere a scelte di interesse territoriale più vasto, e così via.

L'efficacia della decisione (assunta di volta in volta dall'Ente più competente rispetto al tema) e l'efficienza del processo di attuazione (l'Ente o comunque il soggetto più vicino all'oggetto della funzione, e meglio in grado di garantire il risultato) sono i requisiti operativi che discendono dal principio della sussidiarietà, che è quindi lo strumento per definire caso per caso ruoli e compiti.

**L'attuazione degli interventi complessi e integrati**, per i quali il Piano deve, insieme alla prefigurazione di un disegno di assetto fisico e funzionale, mettere a punto strumenti procedurali, economici e normativi adatti a costruire i percorsi della fattibilità istituzionale, operativa, tecnica che garantiscano a tutti i soggetti interessati l'effettiva realizzazione degli interventi stessi in tempi realistici: ciò che potrebbe essere definito una trasformazione del Piano in uno strumento adatto alla programmazione e gestione delle risorse (pubbliche e private) finalizzate alla gestione del territorio. Un piano che preveda, nei diversi momenti dell'attuazione, l'impiego di strumenti come gli studi di fattibilità, le valutazioni di sostenibilità ambientale, le valutazioni di impatto, i bilanci costi/benefici, e tutti gli strumenti per una distribuzione equa delle responsabilità, degli oneri e dei benefici, garantendo il controllo trasparente di tempi e di esiti. È il compito fondamentale del POC, complemento operativo delle strategie e delle linee guida del PSC.

Emerge in questo contesto un tema di grande impatto sull'ambiente sociale ed economico, vale a dire la grave **sperequazione tra cittadini** generata dalle scelte urbanistiche, che definivano per gli uni vantaggi economici molto rilevanti (senza alcun merito da parte del privato e con pressoché nulli ritorni sul pubblico), e per gli altri vincoli che azzeravano il valore immobiliare, o erano preordinati ad un esproprio che resta virtuale (quindi senza indennizzo) nella maggior parte dei casi. Il criterio della perequazione, da attivare in modo sistematico nella pianificazione, consente da un lato di istituire un concetto di equità che rappresenta una linea-guida per le scelte urbanistiche, dall'altro di dare credibilità ad operazioni complesse di trasferimento di diritti edificatori, acquisizione di beni al demanio pubblico, intese tra operatori che elevano il livello di qualità degli obiettivi e dei contenuti operativi della pianificazione.

La Legge urbanistica regionale affronta questi ed altri problemi e introduce in primo luogo una netta separazione tra livello strategico della pianificazione (il «Piano Strutturale») e livello gestionale, più flessibile e legato all'attività amministrativa (il «Piano Operativo»).

La condizione attuale di progettazione di un nuovo Piano urbanistico comunale - pur scontando alcune incertezze sulle quali occorrerà l'intesa tra i diversi soggetti istituzio-

nali - consente di sperimentare nuovi approcci alla gestione del territorio, in modo largamente più efficace rispetto al passato recente, in particolare rispetto alle questioni sopra presentate.

## **1. IL SISTEMA DELLE RELAZIONI TERRITORIALI: IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE IN RAPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE**

### **1.1 LE STRATEGIE GENERALI DEL PTCP**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è articolato in 4 sistemi di azioni, che corrispondono a 4 aree obiettivo:

1. Tutela, recupero e valorizzazione del rilevante patrimonio di risorse naturali, paesistiche e storiche del territorio provinciale (Sistema ambientale);
2. Riordino e qualificazione della costruzione insediativa provinciale, fattore d'identità della comunità locale, nella dimensione intercomunale in cui si presenta oggi (Sistema insediativo: riordino morfologico e direttive urbanistiche);
3. Modernizzazione e sviluppo dei sistemi funzionali, come offerta di sedi alle nuove funzioni di servizio urbano, produttivo ed al distretto turistico in condizioni di integrazioni ed accessibilità differenziata (Sistema insediativo funzionale);
4. Efficienza e potenziamento del sistema della mobilità e del trasporto pubblico (Sistema relazionale).

#### Sistema ambientale

Relativamente alla prima area obiettivo, il PTCP individua due sistemi territoriali (sistema collinare e costiero) e 6 unità di paesaggio, riarticolarlo la partizione del Piano territoriale paesistico regionale che per il territorio provinciale aveva individuato 2 Unità di paesaggio: Collina della Romagna centro meridionale e Costa sud.

Il territorio del Comune di Cattolica fa parte del sistema costiero, per il quale il PTCP fissa una serie di disposizioni (cfr. art. 12 e 24 delle NTA del Piano) finalizzate al mantenimento e alla ricostruzione delle componenti naturali ancora riconoscibili e alla ridefinizione del sistema insediativo, per il quale favorire il decongestionamento e il recupero di aree verdi e per servizi.

I varchi a mare ancora presenti a Cattolica sono in corrispondenza dell'ambito fluviale del Conca e in particolare presso il Parco acquatico realizzato nell'ex colonia Le Navi. Per queste aree, il PTCP ritiene possibile una ridefinizione dei margini al fine di

migliorare non tanto la percezione paesaggistica, vista la densa urbanizzazione, quanto la continuità ambientale con gli ambiti fluviali (art. 19 delle NTA del PTCP).

Per i corsi d'acqua presenti nel territorio comunale di Cattolica, il PTCP (riprendendo quanto disposto all'articolo 18 del PTPR) propone il seguente regime di tutela (art. 21 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, e art. 22 – Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua):

**Torrente Conca:** La delimitazione della zona di tutela dei caratteri ambientali prevede una sostanziale corrispondenza con la perimetrazione proposta dal PTPR, mentre la fascia relativa all'alveo è stata generalmente ampliata;

**Torrente Ventena:** Viene definita l'estensione delle fasce di pertinenza fluviale per tutto il tratto a partire da Morciano di Romagna verso monte; una limitata estensione è definita in sponda destra tra le località Brescia e San Giovanni in Marignano;

**Fiume Tavollo:** E' individuata la fascia di tutela dei caratteri ambientali comprendendo la confluenza del rio Caltente e le sorgenti.

Per quanto riguarda le *zone di riqualificazione della costa e dell'arenile* (art. 24 delle NTA del PTCP) che interessano la spiaggia e le aree prevalentemente non edificate ad essa connesse sono incentivate le iniziative di riordino complessivo dell'arenile, prevedendo anche la possibilità di trasferire volumi edilizi incongrui.

Il PTCP contiene anche indirizzi per le *zone di salvaguardia della morfologia costiera* (art.25), che corrispondono a porzioni del territorio che necessitano di un miglioramento della qualità urbana attraverso la riduzione della densità edilizia, la diversificazione delle funzioni monospecifiche e la dotazione di standards che attualmente risulta insufficiente.

Il PTCP ha operato un sostanziale ridisegno del sistema insediativo costiero includendovi le aree di naturale conclusione della costruzione urbana esistente, da riservare prioritariamente ad ospitare eventuali trasferimenti di volumi e relativi standard di servizi e verde. Le modifiche normative, apportate al regime di tutela esistente, tendono anche a favorire il trasferimento, l'accorpamento e lo scambio di volumi ai fini di una maggiore qualificazione edilizia e funzionale delle aree urbanizzate (art. 25 delle NTA).

Le Unità di paesaggio costituiscono gli ambiti privilegiati di concertazione per la gestione delle politiche territoriali intercomunali volte alla valorizzazione e alla messa a sistema delle risorse paesistiche locali, per il perseguimento della diversificazione e della quantificazione dell'offerta di fruizione del territorio.



Il territorio del comune di Cattolica è parte dell'Udp della Costa, che interessa il territorio compreso tra la città lineare della costa e il segno della paleofalesia, che con il salto di quota definisce il limite geomorfologico dell'area. Di interesse paesaggistico risultano i residui varchi a mare, in particolare quelli che consentono, grazie ad aree retrostanti di tutela paesaggistica, una continuità fisica con i principali corsi d'acqua.

Il PTCP (art. 32bis) individua nel territorio del comune di Cattolica due colonie marine d'interesse storico testimoniale: le Navi e la Ferrarese. Gli interventi ammessi sugli edifici devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a mantenere l'integrità materiale, ed assicurare la tutela e la conservazione dei valori culturali e la complessiva finalità dell'edificio.

I Progetti di valorizzazione naturalistica e ambientale individuati dal PTCP (art. 33) sostituiscono, o ridefiniscono, i progetti di tutela, recupero e valorizzazione proposti dal PTPR per la provincia di Rimini. Nel corso delle indagini svolte per il piano è stato anche possibile stabilire livelli di tutela idonei per gli ambiti indicati dal PTPR come aree studio che si considerano di fatto esaurite in tale operazione. Gli ambiti dedicati a questi progetti sono denominati PAN (aree di protezione ambientale e naturalistica); la progettazione, l'attuazione, la gestione e la regolamentazione delle aree PAN è promossa dalla Provincia, anche su proposta dei Comuni, tramite accordi di programma.

Sistema insediativo: riordino morfologico degli insediamenti e direttive urbanistiche

Relativamente al Sistema Insediativo (art. 34) i contenuti del Piano sono:

- guidare le trasformazioni in corso con un'azione progettuale orientata a rafforzare l'identità morfologica delle strutture insediative, nella nuova dimensione territoriale ed intercomunale in cui si presentano oggi;
- rafforzare la centralità e l'individualità dei singoli centri e accentuare o progettare le differenze/valori degli impianti insediativi intercomunali di nuova formazione contro le tendenze alla omologazione.

Il PTCP individua nel territorio provinciale (art. 35) cinque tipologie di *costruzioni insediative intercomunali* (art. 37), con forti caratteri di identità e tendenza all'aggregazione reciproca. Il territorio di Cattolica appartiene al *sistema dei centri urbani costieri e della fascia litoranea d'insediamento turistico* (Bellaria, Rimini, Riccione, Misano, Cattolica), per il quale il Piano promuove azioni di concertazione intercomunale che favoriscano una maggiore separazione-diversità d'impianto urbanistico e specializzazione funzionale dei singoli centri urbani e della fascia turistica.

Per i singoli centri urbani della costa, si incentivano processi di riordino, completamento ai margini e di qualificazione urbana interna, mantenendo coerenti le

regole della costruzione urbana, operando sui luoghi centrali, gli spazi pubblici e le aree dismesse e la maggiore gerarchia della rete stradale.

Il sistema del verde deve costituire elemento ordinatore del sistema costruito, valorizzando i canali verdi trasversali residui tra i centri per le connessioni ambientali con il territorio, proteggendo le aree agricole periurbane ed i fronti collinari prospicienti le città.

Per la fascia litoranea, la qualificazione dell'insediamento turistico può essere perseguita: accentuando le diversità tipologiche e d'impianto; caratterizzando maggiormente gli spazi pubblici e i lungomare; sviluppando percorsi trasversali pedonali commerciali-ricreativi di connessione tra la riviera ed i centri urbani; valorizzando spazi e canali verdi di discontinuità e le colonie dismesse; incrementando e specializzando l'offerta di attrezzature balneari, nautiche, per il divertimento.

Il PTCP fornisce direttive ai Comuni anche per quanto attiene i *criteri di formazione e le dotazioni degli strumenti urbanistici* per gli aspetti di rilevanza provinciale e intercomunale.

#### Sistema insediativo funzionale

Nell'ambito della specializzazione programmatica della rete urbana provinciale, Cattolica è classificato quale *centro intermedio di offerta dei servizi provinciali, intercomunali e locali alla città della costa* (art. 43 delle NTA).

Il PTCP propone per i servizi e le attività di interesse provinciale ed intercomunale, "modelli organizzativi a lungo termine" e comportamenti localizzativi coerenti con le rispettive esigenze differenziate tenendo conto dell'offerta di sedi ormai stabilizzata, di quella in ristrutturazione o dismissione e dei progetti di nuove iniziative allo studio. Per il coordinamento tra i centri dell'offerta dei servizi di area vasta e del trasporto pubblico locale, il piano inoltre individua aree funzionali locali (A.F.L.): Cattolica appartiene alla AFL/2, di cui fanno parte anche Riccione, Misano e San Giovanni in Marignano.

Il PTCP, tra le azioni di riagggregazione e sviluppo dell'offerta delle sedi per le funzioni strategiche e per i servizi vendibili di alta specializzazione, ha previsto *aree per la logistica di media dimensione*, una delle quali riguarda i comuni di Cattolica e di San Giovanni in Marignano. Quest'area deve essere collocata in ampliamento della zona industriale esistente e comprendere un'area di sosta attrezzata per l'autotrasporto e il deposito delle merci, un centro servizi al trasporto e alle imprese, una quota d'insediamenti produttivi e artigianali connessi alle esigenze provinciali, altre attività integrative d'interesse provinciale e del Parco delle attività economiche della Val Conca di cui l'area logistica è parte (art. 44 delle NTA del PTCP).

La Provincia ha promosso un Accordo territoriale fra i comuni interessati, che assume il valore di accordo quadro, che ha lo scopo di definire l'assetto urbanistico, l'accessibilità

e il collegamento con la rete infrastrutturale esistente, le caratteristiche funzionali e prestazionali dell'insediamento, le più idonee forme di gestione unitaria delle aree (art. 47).

#### Sistema insediativo relazionale

In risposta alle carenze e ai punti di conflittualità che caratterizzano la rete infrastrutturale della provincia e alle marcate oscillazioni della consistenza e distribuzione dei flussi sulla stessa, le strategie per l'azione di riordino della mobilità del PTCP sono (art. 48 delle NTA del PTCP):

- maggiore apertura alle relazioni regionali ed europee;
- comune finalizzazione tra politiche provinciali per la mobilità e politiche per il riordino e sostegno del sistema insediativo e per l'integrazione delle sedi delle funzioni centrali e produttive provinciali;
- maggiore specializzazione delle reti e dei servizi del trasporto per funzioni (urbane, turistiche e produttive) e per livelli di bacino (interregionale, interprovinciale, locale); integrazione tra le diverse modalità di trasporto;
- recupero di competitività del trasporto pubblico, con l'introduzione di innovazioni organizzative e tecniche, indirizzando una quota significativa della domanda delle città della costa e trasversale dalla modalità individuale su strada alla modalità di trasporto collettivo in sede propria;
- riduzione e mitigazione degli impatti delle infrastrutture sull'ambiente e sulla qualità insediativa.

Le componenti del Sistema relazionale provinciale sono organizzate secondo le funzioni e le modalità del trasporto in: Corridoio Adriatico, reti ed attrezzature di trasporto su ferro, reti ed attrezzature di trasporto su strada, organizzazione del trasporto pubblico.

Il PTCP condivide le finalità di sviluppo del *Corridoio infrastrutturale Adriatico*, componente essenziale della rete transeuropea di trasporti (T.E.N.); detto sviluppo, tuttavia è da perseguirsi, più che con nuovi tracciati autostradali o ferroviari, che troverebbero nell'attraversamento del territorio provinciale condizioni di incompatibilità ambientale difficilmente superabili, con interventi risolutivi sulle reti della mobilità provinciale che restituiscano alle infrastrutture nazionali esistenti, efficienza e specializzazione sui traffici a lunga percorrenza.

Tra le azioni previste dal piano, una riguarda in particolare Cattolica (art. 49): il recupero di efficienza dell'A14, orientata al servizio dei traffici di lunga e media percorrenza, attraverso la ristrutturazione prioritaria degli attuali caselli con nuova viabilità di accesso che consenta lo smaltimento dei traffici in entrata ed uscita senza

interferire con la viabilità locale e con il successivo eventuale adeguamento nel tempo del tratto *Rimini-Nord-Cattolica a 3 corsie per senso di marcia*.

Attraverso il PTCP, la Provincia intende concorrere alla definizione delle scelte indicate dal PRIT (art. 50). Tra queste interessano in particolare il comune di Cattolica i *servizi ferroviari regionali di tipo bacinale e interbacinale (treni R)*, per le relazioni Ferrara-Ravenna, Ravenna-Rimini-Pesaro e Rimini-Forlì e i *servizi di appoggio su gomma o in sede propria (T.R.C.)*, coordinati con i servizi ferroviari, aventi la funzione di estendere la copertura territoriale della ferrovia.

Per quanto riguarda il *trasporto ferroviario merci*, la piattaforma logistica di Cattolica – San Giovanni, assolverà le funzioni merci del corrispondente Parco di attività della valle del Conca.

Per le *reti ad attrezzature del trasporto su strada*, le indicazioni del PTCP sono finalizzate a (art.51):

- organizzare la rete infrastrutturale in supporto a 3 livelli di domanda: itinerari nazionali ed internazionali (corridoio Adriatico), itinerari interprovinciali e provinciali, itinerari locali di sostegno dei sistemi insediativi;
- sviluppare prevalentemente interventi di potenziamento (incremento classe, capacità, sezioni), ammodernamento (adeguamento funzionale ed attrezzatura e di interconnessione della rete esistente) con limitati interventi di nuovo tracciato all'interno dei corridoi infrastrutturali esistenti; in condizioni accertate di compatibilità ambientale.

Tra gli *itinerari interprovinciali e provinciali*, di connessione dei sistemi insediativi urbani e produttivi della provincia e di relazione degli stessi con i sistemi di area vasta regionali contigui (San Marino, provincia di Cesena e Forlì, provincia di Pesaro) previsti, in particolare coinvolgono Cattolica:

- completamento della nuova S.S.16; nel percorso in variante S.S.9 Emilia fino a Rimini Nord, affiancamento A14 fino al tratto S.S.16-Tangenziale Ovest di Rimini, dal Center Gros in affiancamento all'A14 fino al casello di Riccione, da questo fino al casello di Cattolica utilizzando prima il tracciato già progettato convenzione ANAS fino a via del Carro, quindi la nuova S.S.16- circonvallazione di Cattolica. La nuova S.S.16 assolve ai compiti di raccolta e smistamento della mobilità in entrata/uscita sull'A14; di raccordo e smistamento della mobilità provinciale trasversale dal territorio collinare e vallivo; della raccolta e distribuzione della mobilità longitudinale tra le città della costa e verso il mare. I punti di raccordo con la viabilità provinciale e con l'A14 sono individuati con particolare riferimento agli accessi alle piattaforme logistiche.

- il *potenziamento*, anche attraverso la messa in rete di altri tracciati esistenti (SP 35), della *direttrice Cattolica-Morciano-San Marino* nel percorso che parte dalla nuova S.S.16, prosegue tra il Conca ed il Ventena, si sviluppa con un nuovo tracciato di circonvallazione esterno a Morciano, prosegue con l'adeguamento del tracciato esistente. L'intervento è finalizzato ad evitare gli attraversamenti dei centri e a migliorare le prestazioni generali dell'itinerario, anche ai fini di assicurare una direttrice di penetrazione al territorio di San Marino, alternativa alla attuale S.S.72. La direttrice è collegata all'altezza della zona industriale di San Giovanni in Marignano con Tavullia.

Gli *itinerari locali, di sostegno del sistema insediativo provinciale*, riguardano una parte della viabilità prevalentemente esistente di interesse provinciale o intercomunale che il PTCP intende adeguare, tra questi sono individuati *assi di accesso e distribuzione urbana*, in modo da favorire la progettazione della struttura urbana, che indicano la direzione di eventuali raccordi, da potenziare, degli itinerari locali con la viabilità esistente.

Particolare attenzione è posta all'*organizzazione del trasporto pubblico* (art. 52).

Il piano prevede, in conformità agli indirizzi preliminari del P.R.I.T. '98, la realizzazione del *T.R.C. (Trasporto rapido costiero)* di collegamento interno delle città della costa.

Un primo stralcio del progetto riguarda la tratta Rimini-Riccione (già in fase attuativa tramite apposito Accordo di Programma tra Regione, Provincia, Comuni di Rimini e Riccione e Tram), ma il sistema di trasporto pubblico in sede propria sarà esteso progressivamente legando tutti i centri della costa, le stazioni, l'aeroporto, le cittadelle delle funzioni moderne e del direzionale di Rimini e tutti i principali nodi attrattori della direttrice costiera con possibili aperture territoriali del servizio verso San Marino e i principali centri intermedi vallivi (Santarcangelo, San Giovanni in Marignano). Il T.R.C. si dovrà caratterizzare per una efficace integrazione con i servizi ferroviari regionali, in termini di organizzazione fisica dei punti di interscambio e delle stazioni urbane di coordinamento dei servizi, di integrazione tariffaria.

Per la tratta Rimini-Cattolica si prevede un sistema di trasporto urbano di media capacità su sede propria, di standard paragonabile a quello delle moderne metropolitane leggere. Il TRC in questa tratta non opererà certo "in concorrenza" con la ferrovia, anzi svolgerà il ruolo fondamentale di appoggio ai servizi ferroviari ai fini di migliorarne il grado di accessibilità e di estenderne la copertura territoriale, soprattutto nei confronti della mobilità di penetrazione-uscita dal territorio della fascia costiera. L'interconnessione con le stazioni ferroviarie è posta, pertanto, come vincolo essenziale ai fini della scelta del tracciato della nuova sede propria. Il TRC sarà qui realizzato con tecnologie impiantistiche e di materiale rotabile di tipo ecocompatibili e

avrà i connotati tipici di sistema di trasporto urbano-metropolitano, con frequenze di servizio elevate e interdistanza media tra le fermate inferiore ai 500 m. La scelta della tecnologia di sistema è stata già approfondita nell'ambito della progettazione della tratta Rimini-Riccione. Il progetto predisposto per tale tratta mira alla realizzazione di una infrastruttura specializzata e attrezzata per la circolazione di veicoli a guida vincolata e a trazione elettrica. Tali veicoli, di concezione innovativa, potranno parimenti circolare lungo la ordinaria viabilità stradale, senza la necessità di impianti fissi. Questo tipo di tecnologia offre tra l'altro la possibilità di coprire, senza trasbordi, relazioni di servizio anche non direttamente interessate dal tracciato della nuova sede specializzata, consentendo così una più ampia diffusione sul territorio dei benefici producibili dal nuovo sistema.

Il tracciato prescelto per la sede propria si sviluppa prevalentemente in superficie e in affiancamento alla esistente linea FS Bologna-Ancona, vale a dire, seguendo un corridoio territoriale baricentrico rispetto all'assetto insediativo urbano ("corridoio centrale"), posto ad una distanza media di circa 300 m. dall'attuale percorso filoviario; ciò consentirà di "ricentrare" l'offerta di trasporto pubblico sul territorio, migliorando il livello di accessibilità rispetto alla componente "sistematica" della mobilità gravitante nell'area.

Sulla nuova infrastruttura verrà attuato un programma di esercizio articolato su due componenti:

1. servizi di tipo lineare, lungo la direttrice costiera, che caratterizzeranno maggiormente l'esercizio estivo;
2. servizi a rete, che si adatteranno alle differenti caratteristiche distributive della domanda nei periodi diversi da quello estivo.

Le due componenti di esercizio verranno comunque «dosate» opportunamente nei vari periodi dell'anno, in modo da adeguare efficacemente il servizio alle esigenze mutevoli della domanda di trasporto nell'area.

La realizzazione del nuovo sistema, affrontabile per fasi funzionali successive, deve essere accompagnata dalla riorganizzazione della rete di autoservizi, sia locale che provinciale in modo da estendere la copertura territoriale del servizio; dalla riorganizzazione della circolazione e della sosta nelle aree urbane, nell'ottica di incentivare l'interscambio tra autovettura privata e mezzo pubblico, secondo schemi atti ad indurre un benefico alleggerimento della pressione sulla viabilità urbana, curando il miglioramento della qualità ambientale; il potenziamento dell'offerta di sosta lungo l'itinerario dei nuovi servizi.

Per l'organizzazione del trasporto nelle aree urbane, il PTCP prevede che i Comuni

della costa, nel predisporre i programmi di livello comunale per la riorganizzazione del sistema dei trasporti (Piani Urbani del Traffico), debbano verificare e concertare con i comuni di confine, le decisioni di programmazione relative alla mobilità urbana per garantire la necessaria compatibilità degli strumenti programmatici e il coordinamento delle azioni attuative.

## 1.2 I CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON LA PROVINCIA DI RIMINI PER LA FORMAZIONE DEL P.S.C. DEL COMUNE DI CATTOLICA

La stipula dell'Accordo di Pianificazione comporta la riduzione della metà dei termini e, la semplificazione procedurale di cui ai commi 7, 9 e 10 dell'art.32 della L.R. 20 del 24.03.2000, e costituisce ulteriore riferimento per le riserve che la Giunta Provinciale può sollevare.

La stipula dell'accordo determina l'obbligo per le Amministrazioni proponenti e per l'Amministrazione Provinciale di conformare le proprie determinazioni ai contenuti dell'accordo (*articolo 14 comma 8 L.R.20/2000*)

L'accordo di pianificazione: *"definisce l'insieme condiviso degli elementi che costituiscono parametro per le scelte pianificatorie"* (art.14, comma 7 LR 20/2000) e *"attiene in particolare ai dati conoscitivi e valutativi dei sistemi territoriali e ambientali, ai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, nonché alle valutazioni in merito alle scelte strategiche di assetto dello stesso"* (art.32, comma 3 LR 20/2000).

L'accordo costituisce ulteriore riferimento per le riserve che la Giunta Provinciale può sollevare in merito al Piano Strutturale Comunale in forma associata (art.32 comma 7 LR 20/2000).

Nella predisposizione e nell'approvazione del PSC il Comune di Cattolica ha tenuto conto dei contenuti conoscitivi e delle valutazioni espresse nell'Accordo di Pianificazione e negli atti e richiamati e si è conformato alle determinazioni in essi contenute.

Nel testo dell'Accordo, si richiama (art.2) la possibilità per la Provincia, ai sensi dell'art.32 comma 2 della L.R. n. 20/2000, di sollevare riserve di conformità rispetto agli strumenti sotto elencati, qualora essi abbiano rilevanza rispetto al territorio comunale oggetto dell'accordo e limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi e delle loro successive modificazioni e integrazioni:



Ai sensi dell'art.32 comma 7 della L.R. n. 20/2000 la Provincia può sollevare riserve di conformità rispetto agli strumenti sotto elencati, qualora essi abbiano rilevanza rispetto al territorio comunale oggetto del presente accordo e limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi e delle loro successive modificazioni e integrazioni:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato dal Consiglio regionale con la deliberazione n.3065 del 28 febbraio 1990;
- Piano Regionale dei Trasporti (P.R.I.T.) approvato dal Consiglio regionale con delibera n.1322 del 22 dicembre 1999;
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico di Bacino (P.A.I.) – Autorità di Bacino Interregionale Marecchia e Conca, adottato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 2 del 30.03.2004, Integrazione del PAI per le fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua ad alta vulnerabilità idrologica, adottata con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 11 del 15.12.2004, pubblicata su G.U. n. 11 del 15-1-2005; il Piano è stato approvato dalla Giunta Regionale con Del.1703 del 6.9.2004;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato dalla Giunta regionale con le deliberazione n. 2377 del 12.11.2001 (pubbl. BUR 28.11.2001);
- Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 633 del 22.12.2004, approvato il 20.01.2005;
- Conferenza dei Servizi del 19.06.2000: determinazioni ai sensi della legge regionale 14/99 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. n.114 del 31 marzo 1998";
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive di cui L.R. 17/91 (P.I.A.E.), approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1820 del 1997;
- Piano Faunistico Venatorio Provinciale, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 65 del 17.09.01;
- Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere, Linee guida approvate dalla Giunta regionale dell'Emilia-Romagna il 20.01.2005;
- Piano Provinciale di localizzazione dell'emittenza radio e televisiva, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 251 del 19.10.2004.

Inoltre, sempre ai sensi dell'art.32 comma 2 della L.R. n. 20/2000, la Provincia può sollevare riserve di conformità rispetto agli strumenti sotto elencati, qualora essi abbiano rilevanza rispetto ai territori comunali oggetto del presente accordo e limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi e delle loro successive modificazioni e integrazioni, anche in relazione a quelli attualmente in corso qualora alla data di formulazione delle riserve siano stati formalizzati :

- Progetto LIFE-Ambiente "Strategie e strumenti per un turismo sostenibile nelle



aree costiere del mediterraneo" messo a punto dalla Provincia di Rimini in partnership con la Municipalità di Calvià (Spagna);

- Piano di Azione Agenda 21 Locale per la provincia di Rimini.

#### *Documentazione di riferimento per l'Accordo di Pianificazione*

Costituiscono documentazione di riferimento per il presente accordo, gli elaborati testuali e cartografici redatti dal Comune di Cattolica e qui allegati, come elencati nel verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione, e lo stesso verbale conclusivo sottoscritto dai partecipanti in data 15/02/2005, con i relativi allegati.

Il verbale conclusivo della Conferenza ed i relativi allegati sono depositati agli atti del Comune di Cattolica.

#### RECEPIMENTO DELLE DETERMINAZIONI CONCORDATE AL TERMINE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Cattolica, con riferimento a quanto sottoscritto nel verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione, si impegna a:

1. sviluppare il PSC in coerenza con i contenuti espressi negli elaborati prodotti in sede di Conferenza di pianificazione, come risultano dal "Documento Preliminare" e dalla Tavola "Schema di assetto territoriale", e conformarsi alle determinazioni assunte nella medesima sede.
2. recepire le valutazioni formulate dagli Enti partecipanti alla Conferenza, nell'ambito degli strumenti urbanistici ritenuti maggiormente idonei, ossia gli elaborati del Piano Strutturale Comunale (comprensivo di Quadro Conoscitivo e Valsat), il Regolamento Edilizio Urbanistico e i Piani Operativi Comunali.

In particolare, con riferimento al verbale conclusivo della Conferenza e rispetto agli Allegati prodotti dagli altri Enti e soggetti partecipanti, si decide che:

- Rispetto all'Allegato Delibera della Giunta Provinciale di Rimini "Parere Tecnico del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica" il Comune e la Provincia di Rimini convengono che le valutazioni definitive ivi espresse costituiscono elemento per la formulazione delle riserve di cui all'articolo 32 comma 7 della L.R. 20/2000.
- Rispetto all'Allegato Delibera Giunta Provinciale di Rimini di cui al punto precedente, Il Comune s'impegna ad integrare gli elaborati del Quadro Conoscitivo del PSC con i seguenti contenuti:

- *Tutela delle risorse idriche*

Rispetto alla delimitazione delle zone di rispetto dei pozzi, effettuata ai sensi dell'art.21, comma 7, dlgs.152/99, non appena perverrà al Comune la proposta di delimitazione da parte dell'ATO territorialmente competente, ai sensi degli articoli 5 e 6 della Normativa

del Piano Regionale di Tutela delle Acque, il Comune provvederà ad inserire tali delimitazioni nel Quadro Conoscitivo e nella cartografia e normativa del PSC.

#### *Tutela dell'acquifero*

Nella tavola "Sistema della pianificazione – Tutele e fasce di rispetto" saranno riportati:

- l'area a media vulnerabilità dell'acquifero, come perimetrata nella Tav. TP3 del PTCP, per la quale si applicano le disposizioni di cui all'art.16 delle norme del PTCP;
- la piccola porzione di terrazzo direttamente connesso all'alveo posta in fregio al Conca per la quale si applicano le disposizioni di cui all'art.3 delle norme dell'integrazione al PAI.

#### *Tutela degli elementi geomorfologici*

Nella tavola "Sistema della pianificazione – Tutele e fasce di rispetto" sarà riportata la traccia della paleofalesia da tutelare ai sensi dell'art.20 del PTCP.

#### *Rischio idraulico*

Dal momento che la normativa del PAI si applica solo alle piene con tempi di ritorno di 200 anni, verranno omesse dalla tavola "Sistema della pianificazione – Tutele e fasce di rispetto" le fasce esondabili per piene corrispondenti a tempi di ritorno di 50 e 500 anni, per evitare possibili fraintendimenti nella fase di gestione del Piano.

- Per quanto concerne i contenuti del Documento Preliminare definiti in sede di Conferenza di Pianificazione relativamente alla viabilità in merito al *tracciato della Variante alla SS16*, la Provincia di Rimini si impegna, d'intesa con i comuni di Cattolica, Misano Adriatico e San Giovanni in Marignano, all'elaborazione attraverso i propri uffici di uno studio di fattibilità del tracciato, nel rispetto degli obiettivi e dei requisiti funzionali chiaramente individuati nel Documento Preliminare del PSC di Cattolica e discussi e condivisi dai comuni e dalla Provincia in sede di Conferenza di Pianificazione. Ovviamente il tracciato individuato dovrà tener conto delle esigenze di compatibilità ambientale, paesaggistica e funzionale, in particolare in rapporto al contesto orografico e alle nuove normative tecniche statali, e dare risposta alle esigenze di collegamento della viabilità costiera con la viabilità urbana di Cattolica e con l'entroterra di San Giovanni in Marignano.

### **CONTENUTI SPECIFICI DELL'ACCORDO E SISTEMA DELLE TUTELE (TAVV. 2 E 3 DEL PSC)**

#### **OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE**

Il Comune di Cattolica s'impegna ad attuare attraverso gli strumenti di pianificazione gli "obiettivi" e le "scelte strategiche" dettagliatamente indicati nel Documento Preliminare. Inoltre, il Comune di Cattolica s'impegna a definire, negli elaborati del Piano Strutturale Comunale, le scelte urbanistiche in coerenza con gli indirizzi rappresentati con delimitazioni di massima, in particolare nella Tavola "*Schema di assetto territoriale*", ed

i contenuti definiti nel Documento Preliminare sulla base del Quadro Conoscitivo e della Valsat, con particolare riferimento alla valutazione sulle criticità, dei limiti e condizioni da porre alla trasformazione del territorio.

#### COERENZA CON IL PTCP

La Provincia di Rimini e il Comune di Cattolica concordano nel ritenere il Documento Preliminare del PSC coerente negli obiettivi e negli strumenti con le scelte strategiche e l'impianto normativo definiti dal PTCP vigente.

Per alcuni ambiti tematici e territoriali il Documento Preliminare e lo Schema di assetto territoriale ad esso associato presentano scenari di potenziale conflitto con il PTCP, rispetto ai quali si conviene attraverso il presente Accordo quanto segue.

- *Area della darsena interna, lungo il tratto terminale del torrente Tavollo*

L'area è interessata dalla "zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art.22 del PTCP), struttura portante della rete ecologica provinciale.

Lo Schema di assetto classifica le aree non urbanizzate in aderenza al torrente come ambiti "oggetto di un complessivo intervento di riqualificazione, in parte funzionale al completamento delle attrezzature portuali (darsena interna), e lungo l'intero corso del torrente alla realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile con sistemazione ambientale delle sponde e piccoli interventi di ridisegno dei margini edificati. L'intervento su tali frange urbane, che oggi si connotano come veri e propri *rettri*, dovrà rendere possibile, attraverso il criterio perequativo, l'acquisizione e sistemazione delle aree verso il torrente".

La Provincia e il Comune riconoscono alle finalità del progetto coerenza con gli obiettivi della riqualificazione promossi dal PTCP.

Il Comune prevede, attraverso opportuni approfondimenti conoscitivi e valutativi, di definire, ai sensi dell'art.22 della L.R.20 ("Modificazione della pianificazione sovraordinata") una proposta di modificazione della perimetrazione dell'ambito di tutela, dimostrando l'eventuale insussistenza di reali contenuti e valori paesaggistici da conservare. Tale proposta sarà esaminata nell'ambito dell'attività di adeguamento del PTCP.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione del PSC di Cattolica e l'eventuale approvazione del PTCP adeguato, la conformità del PSC al PTCP vigente sarà in ogni caso garantita attraverso la definizione di un ambito di riqualificazione entro il quale sarà possibile in sede attuativa operare in ogni caso soltanto nel rispetto della normativa sovraordinata vigente all'epoca dell'intervento.

- *Aree lungo il torrente Ventena, tra l'autostrada e la SS16*

Le aree sono interessate dal vincolo ex art.22 del PTCP "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua"; nello Schema di assetto il Comune di

Cattolica individua l'“ipotesi di attrezzature leggere nel parco fluviale di nuova previsione”.

Si conviene che tale indicazione dovrà comportare una definizione dei contenuti delle scelte urbanistiche di piena coerenza con le caratteristiche di parco richieste dall'art.22 del PTCP, e con le considerazioni esposte dalla Provincia nella Delibera .... , riguardanti la inopportunità di un'eventuale previsione di nuovo polo di attrezzature sportive.

- *Progetto di Parco del Conca e sistema delle aree ovest*

L'area è interessata in parte dall'art.22 (tutela fluviale), e per la parte a monte dall'art.20 del PTCP (zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale).

La Provincia e il Comune condividono l'impostazione metodologica del Documento Preliminare, che indirizza il PSC all'individuazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale delle aree da destinare a parco fluviale, associato ad interventi di integrazione di servizi e di ridefinizione dei margini urbani nelle parti di tessuti parzialmente urbanizzati più prossimi alla città, anche attraverso interventi di trasformazione di aree che ospitano insediamenti incongrui (attività produttive, aree soggette a degrado).

Anche in questo caso, a seguito degli approfondimenti da compiere in sede di formazione del PSC, quest'ultimo potrà contenere una proposta di parziale modifica delle perimetrazioni del PTCP ai sensi dell'art.22 della l.r.20/2000 (nel rispetto delle procedure previste dal punto 4.2 dell'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico, Del.G.R. n.173 del 4 Aprile 2001). L'eventuale accoglimento di tali modifiche potrà produrre i propri effetti soltanto in sede di POC, assegnando i diritti edificatori entro un nuovo quadro di vincoli, mentre nel periodo di vigenza del PSC che precederà l'approvazione della variante al PTCP saranno possibili ovviamente soltanto gli interventi ammessi dal PTCP vigente.

- *Aree ricadenti nel campo di applicazione degli artt. 24 e 25 del PTCP (Zone di tutela dell'arenile e zone urbanizzate in ambito costiero)*

Nel rispetto dell'applicazione del PTCP vigente, la Provincia e il Comune sottolineano l'importanza della scelta di definire attraverso il PSC ipotesi e possibilità di intervento progettuale più incisive, valorizzando le opportunità di concertazione con gli operatori previste attraverso il POC dalla l.r.20/2000, assumendo inoltre la prospettiva di una più stretta integrazione sovracomunale delle politiche di offerta.

L'ambito di qualificazione dell'immagine turistica e le aree del varco a mare indicati nel PTCP saranno comunque oggetto del programma generale di riqualificazione che il piano provinciale prevede al comma 3 d) dell'art.25.

- *Aree ricadenti nel campo di applicazione degli artt. 30 (Territorio rurale periurbano) e 38 (Costruzioni insediative urbane) del PTCP*

Il PTCP demanda al PSC il compito di “specificare la delimitazione e la disciplina degli ambiti agricoli periurbani in merito alle attività e agli interventi ammessi (art.30) e di “precisare il perimetro dell’ambito per l’organizzazione degli insediamenti” (art.38): in entrambi i casi le indicazioni del Documento Preliminare e dello schema di assetto sono da intendere come linee di indirizzo per la formazione del PSC, che sarà redatto nel rispetto delle procedure previste dal PTCP; in particolare la Provincia e il Comune hanno sottolineato nei rispettivi documenti (Delibera di Giunta e Valsat preliminare) l’importanza dell’obiettivo della tutela della salute nella fascia di territorio periurbano prospiciente l’autostrada, con particolare attenzione al fenomeno della diffusione in atmosfera delle polveri fini PM10.

ALTRE TEMATICHE RILEVANTI NELLA FORMAZIONE DEL P.S.C.

- *Ambiente*

In relazione all’obiettivo primario, di tipo “trasversale” rispetto alle politiche del PSC, della sostenibilità ambientale e socioeconomica, la linea su cui opererà il PSC è quella di conciliare i grandi numeri dell’utenza turistica, lo sviluppo dell’industria dell’accoglienza e dello svago, con una qualità della vita ed una compatibilità ambientale di livello superiore rispetto ai competitori tradizionali.

E’ compito del PSC delineare un’identità forte del territorio da costruire attraverso un percorso strategico su cui far convergere progetti e risorse pubbliche e private. Sono componenti di questo sistema:

- la qualificazione della mobilità (in particolare su mezzi alternativi all’auto) e la sicurezza e comodità degli spostamenti
- la realizzazione di un sistema di aree verdi specializzate per svolgere ruoli differenziati e integrati: dalla fruizione pubblica ai corridoi ecologici, dalla qualificazione dell’immagine urbana all’arredo delle aree pubbliche di percorrenza e sosta, dalla valorizzazione degli elementi peculiari del paesaggio alla creazione di parchi territoriali di scala sovracomunale
- l’adeguamento delle reti infrastrutturali (fognature e depurazione, energia, smaltimento rifiuti, telecomunicazioni) e il risanamento di situazioni di inquinamento (acustico, elettromagnetico, ecc.)
- la previsione di particolari requisiti di qualità ambientale riferiti alle esigenze di utenze di specifica sensibilità ambientale (bambini, anziani).

A tale quadro di obiettivi si conformeranno non solo le grandi scelte di assetto del territorio (mobilità, programmazione degli eventi, politiche per la promozione e la riqualificazione dell’offerta, certificazione di qualità delle procedure amministrative), ma anche, più in generale, le azioni diffuse da parte pubblica e privata e gradualmente i comportamenti degli operatori.

- **Mobilità**

Gli obiettivi del miglioramento dell'accessibilità urbana e territoriale e dell'eliminazione dei traffici di puro attraversamento dell'area urbana di Cattolica sono considerati dalla Provincia e dal Comune prioritari nella stesura del PSC.

Le strategie per il riassetto della mobilità di scala territoriale discendono:

- dall'esigenza di realizzare il polo produttivo e della logistica di scala provinciale, dotato delle infrastrutture necessarie a garantire un sistema efficiente di accesso al polo, senza strozzature né rischi di trasferimento di quote di traffico pesante sull'attraversamento di aree urbane;
- dalla prospettiva di realizzazione del Sistema metropolitano costiero, rispetto al quale orientare le scelte di pianificazione, privilegiando per le funzioni principali le polarità urbane costituite dagli ambiti serviti dalle fermate del trasporto pubblico;
- dalle prospettive del cabotaggio costiero, con possibilità di sviluppo di nuovi servizi turistici di comunicazione via mare (già sperimentati con successo nel periodo estivo);
- dall'esigenza di migliorare il sistema dei collegamenti stradali con l'entroterra.

— Le maggiori criticità si registrano nel tratto della Saludeciense tra San Giovanni e Cattolica (che svolge il triplice ruolo di recapito del sistema della grande viabilità, di asse di penetrazione, e di supporto insediativo per tessuti urbani industriali e residenziali), e nella SS16 Adriatica, che soffre di insufficienti collegamenti con il territorio a monte dell'autostrada e di evidenti difficoltà, in particolare in territorio di San Giovanni e Misano, connesse all'affiancamento di tessuti urbani.

— Il Comune di Cattolica considera non più attuale e non riproporrà nel PSC il tracciato complanare all'autostrada, con svincoli, gallerie e problematiche tecniche di notevole complessità.

— Il Comune di Cattolica conferma la propria adesione, nell'ambito dell'Accordo di Programma del maggio 2004, al programma di riassetto infrastrutturale per il completamento del "Parco delle attività economiche della Valconca ed area per la logistica". Tale assetto prevede la realizzazione di due nuovi collegamenti, alternativi alla Saludeciense, tra la SS.16 e il sistema delle aree produttive a monte dell'autostrada, oltre ad un miglioramento delle relazioni con la viabilità urbana principale (area centrale – area del porto).

— Il nuovo quadro infrastrutturale di livello sovracomunale come noto prevede:

- la realizzazione della viabilità di collegamento con Tavullia, in variante alla SP 58, dalla rotatoria SP17 fino al confine provinciale, by-passando l'abitato di S.Maria in Pietrafitta;
- la definizione, d'intesa con la Provincia di Pesaro-Urbino, della nuova viabilità

interprovinciale che consenta il collegamento con le aree produttive di Tavullia e il casello autostradale di Cattolica, senza interessare i centri abitati del Comune di San Giovanni;

- l'attuazione delle opere infrastrutturali e dei servizi relativi alla "porta territoriale sud", in territorio di San Giovanni, da concertare con il comune di Cattolica;
- in attuazione del PTCP, la variante alla SS16 in territorio di Misano (da via del Carro in affiancamento all'autostrada) e di San Giovanni (località Montalbano), la cui fattibilità è da approfondire in rapporto alle problematiche morfologiche, paesaggistiche, trasportistiche e insediative. Si ribadisce fondamentale per l'efficacia della soluzione viabilistica la previsione degli svincoli e del collegamento con la Saludeciense, attraverso un tracciato esterno al territorio urbanizzato di San Giovanni (SP Montalbano);
- la definizione del progetto di linea metropolitana costiera e dei punti di interscambio modale con gli altri sistemi di trasporto (ferrovia e viabilità principale);
- la qualificazione del sistema di relazioni con Gabicce Mare, in particolare nel tratto del Tavollo tra la vecchia Statale (via Garibaldi) e il porto;
- in territorio di Cattolica assume priorità, nel quadro del PSC, il miglioramento delle relazioni funzionali tra il polo produttivo e della logistica e la zona portuale; anche in questo caso, rispetto all'indicazione del PRG vigente, il Documento preliminare ipotizza una soluzione meno invasiva del territorio, che consente di raccordare la viabilità esistente ad un nuovo sistema di svincolo sulla SS16 e di collegamento con l'area produttiva.

- *Struttura ricettiva e strategie di rinnovo urbano*

Il percorso di formazione del PSC prevede un nuovo livello di analisi, che deve consentire di riconoscere e studiare la specificità delle situazioni urbanistico-edilizie, le effettive carenze di spazi pubblici e di attrezzature, le concrete opportunità di trasformazione. Questa indagine - da estendere, come attività propedeutica al POC, anche alla valutazione preliminare del regime proprietario e dell'effettiva disponibilità degli operatori ad intervenire, nel medio e nel lungo termine sarà finalizzata a definire strumenti di intervento che costituiscano il passaggio da una logica normativa (che non è stata in grado di catalizzare gli interessi né tantomeno di coordinare le proposte di intervento) ad una logica di progetto, in cui la casistica di situazioni specifiche dovrà generare soluzioni mirate, pre-definite come interventi di riqualificazione/rinnovo attraverso la concertazione con gli operatori (gli Accordi con i privati di cui all'art.18 della legge 20).

In sostanza, ad una logica di dismissione di strutture alberghiere "deboli" sostituite da nuova residenza dovrà in prospettiva sostituirsi una strategia meno generica, più selettiva, di incentivazione di interventi di riorganizzazione dell'offerta turistica, senza



che la flessibilità delle regole di riuso si trasformi in incentivo (sotto forma di potenziale valorizzazione immobiliare) alla dismissione di attività economiche fondamentali per il futuro di Cattolica.

- *Capacità insediativa residenziale del PSC*

La domanda abitativa primaria costituita dalle famiglie di nuova formazione nel prossimo quindicennio è stata stimata dal comune di Cattolica in un valore compreso tra 708 e 1.304 nuovi nuclei.

La capacità insediativa massima del PSC potrà variare, a seconda dell'incremento di disponibilità del patrimonio edilizio esistente, tra un minimo di 920 e un massimo di 1.695 abitazioni, comprensive sia della capacità residua del PRG vigente, che al 2004 era stimata pari ad almeno 520 alloggi, sia degli interventi di recupero e riuso edilizio e urbanistico (per i quali il Documento Preliminare fissa un obiettivo minimo di incremento di disponibilità di alloggi pari al 15% della domanda primaria, vale a dire un valore compreso tra 106 e 196 alloggi).

I valori intermedi di questi intervalli portano ad identificare una capacità di 1.304 abitazioni, delle quali 520 costituite da disponibilità residue del PRG vigente, e 150 da incrementi di offerta da realizzare attraverso interventi di recupero e riuso. A tali valori il Comune farà riferimento nella formazione del PSC, fermo restando l'impegno da un lato a finalizzare l'offerta aggiuntiva alle politiche di riqualificazione e dotazione di servizi, dall'altro a mantenere comunque l'offerta complessiva all'interno della forbice definita dagli scenari sopra richiamati.

Per il calcolo del carico insediativo si conviene di definire una dimensione convenzionale dell'alloggio come parametro per la quantificazione dei carichi insediativi ammissibili in sede di PSC.

Tenuto conto della tendenza alla riduzione della superficie degli alloggi (derivante sia dalle condizioni generali del mercato che dalle caratteristiche specifiche della domanda), si ritiene corretto e prudente effettuare i dimensionamenti del carico urbanistico utilizzando un parametro di superficie complessiva dell'alloggio convenzionale pari a 75 mq.<sup>1</sup>

La Provincia di Rimini e il Comune di Cattolica condividono le scelte strategiche del PSC, che si possono sintetizzare come segue:

Definizione di politiche di offerta di scala sovracomunale finalizzate ad una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio, non aggravando oltre misura il carico insediativo nel territorio di Cattolica. Coordinamento delle scelte di PSC e di attuazione (POC)

---

<sup>1</sup> In base ai dati ufficiali del Censimento ISTAT del 2001, la superficie utile degli alloggi occupati nel comune di cattolica è di 90 mq.



attraverso Accordi Territoriali (di cui all'art.15 della L.R. 20/2000), fondati sul principio della perequazione territoriale (equa ripartizione di costi e benefici correlati alle scelte localizzative comuni).

Per la quota di offerta abitativa da ricavare entro il territorio di Cattolica, le priorità attuative sono così definite nell'ordine:

- riduzione del non occupato e dell'occupazione temporanea del patrimonio abitativo;
- incremento di unità abitative attraverso interventi di recupero edilizio e riqualificazione urbana, anche attraverso interventi di cambio d'uso;
- integrazione dei tessuti residenziali esistenti, con forte contenimento dell'espansione, finalizzata a strategie di riorganizzazione del territorio, in particolare per l'acquisizione di aree e attrezzature pubbliche.

Nelle politiche abitative è assunta come priorità la definizione di programmi di edilizia convenzionata e sociale (come quota parte significativa di tutti gli interventi di nuovo insediamento e riqualificazione soggetti a POC) e la promozione, attraverso idonei incentivi e prescrizioni normative, di nuove formule di edilizia sociale (ad es. anche attraverso autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, ecc.).

In ogni caso gli interventi saranno subordinati alla valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.).

- *Poli funzionali - Dotazioni territoriali*

L'articolazione del sistema delle dotazioni territoriali è prevista in quattro livelli integrati:

- Poli funzionali
- Dotazioni di livello sovracomunale
- Spazi e attrezzature di livello urbano
- Spazi e attrezzature di livello locale (di quartiere)

Per quanto riguarda i poli funzionali, la cui definizione è particolarmente significativa, anche per lo stretto rapporto con la pianificazione provinciale, si conviene che il loro ruolo è quello di costituire situazioni di eccellenza dell'offerta di servizi e di concorrere alla riorganizzazione della struttura territoriale. Le relative caratteristiche sono pertanto: elevata specializzazione dei servizi – rango territoriale da riconoscere in sede di PTCP – contenuti del PSC da recepire in sede di ACCORDO TERRITORIALE tra Comune e Provincia.

La proposta di polo funzionale è relativa al Parco Le Navi, che ha caratteristiche di

specializzazione funzionale, forte attrattività, bacino di utenza e conseguente impatto sul sistema della mobilità tali da considerarlo polo funzionale esistente, ai sensi dell'art.A-15 della l.r.20/2000.

Le dotazioni territoriali vengono dimensionate per una previsione complessiva di circa 1.000.00 mq. (100 ha.), corrispondenti ad uno standard di 30 mq. per abitante permanente e di 20 mq. per abitante temporaneo. Sarà compito del PSC – sulla base di una puntuale e aggiornata ricognizione dell'attuazione delle previsioni del PRG vigente e di una classificazione del patrimonio pubblico - dettagliare e qualificare tale obiettivo quantitativo, per accrescere e qualificare le dotazioni pubbliche esistenti. A tal fine assumono particolare rilievo nelle scelte del PSC di Cattolica:

- L'attuazione del Parco fluviale del Conca, che rappresenta la dotazione territoriale di maggior rilievo anche nella logica dell'integrazione delle politiche ambientali e di offerta ricreativa;
- La qualificazione e la messa a sistema di dotazioni (aree pubbliche, verde pubblico alle varie scale, rete di percorsi ciclabili, ecc.);
- La definizione di criteri che il PSC assegnerà al POC per garantire che le previsioni urbanistiche (che in sede di PSC non si configurano come vincoli preordinati all'esproprio) trovino efficaci strumenti di attuazione attraverso meccanismi di cessione/realizzazione a carico degli interventi di trasformazione.

- *Esercizi commerciali*

In base ai dati dell'Osservatorio regionale del Commercio a Cattolica sono localizzati 92 esercizi alimentari (di cui un centro commerciale di attrazione di livello inferiore e 8 strutture medio-piccole) e 556 esercizi non alimentari (di cui 7 strutture medio-piccole).

Nel comparto alimentare l'indicatore "numero di esercizi per 1.000 abitanti" è superiore alla media provinciale, mentre l'indicatore superficie di vendita alimentare per 1.000 abitanti è doppio rispetto alla media provinciale. E' evidente che la componente turistica incide a Cattolica su tali indicatori maggiormente che in altre realtà provinciali.

Nel comparto non alimentare la componente turistica squilibra più che nel comparto alimentare tali indicatori. L'indicatore "numero di esercizi per 1.000 abitanti" è quasi doppio rispetto alla media provinciale, mentre la superficie di vendita non alimentare per 1.000 abitanti è superiore del 50% circa alla media provinciale.

I dati evidenziano la presenza di situazioni di forte diffusione di strutture di piccola dimensione, spesso stagionali e comunque strutturalmente deboli. La razionalizzazione di questo sistema, con incentivazioni all'accorpamento di piccoli esercizi in medie strutture più moderne e competitive, può contribuire ad arrestare un declino altrimenti difficilmente evitabile.

Le eventuali modifiche che il PSC di Cattolica proporrà in materia di urbanistica

commerciale alle determinazioni finali della Conferenza provinciale dei Servizi (che costituiscono previsioni del PTCP) non costituiranno variante al piano provinciale solo se conformi alle disposizioni dell'art.8bis comma 6 delle sue Norme.

- *I nuovi progetti urbani*

IL PARCO DEL CONCA ED IL SISTEMA DELLE AREE OVEST

L'ambito territoriale compreso tra il fiume Conca e il territorio urbanizzato svolge un ruolo duplice:

- in primo luogo esso, nella parte occidentale, costituisce il margine verde della città, da progettare come *parco fluviale*, che dovrà costituire un'offerta di verde articolata in una parte a dominanza naturale ed in una strutturata come parco attrezzato; esso dovrà svolgere anche la funzione di collegamento, attraverso percorsi pedonali e ciclabili, della fascia litoranea con l'entroterra;
- in secondo luogo l'ambito può rappresentare, nelle parti a diretto contatto con la città, un sistema di connessione e ricucitura urbana, il cui ruolo può risultare integrativo dell'esistente sia in termini funzionali (attrezzature, parcheggi, dotazioni di uso pubblico, ma anche residenze e commercio), sia sul piano del disegno del paesaggio urbano (oggi i margini ovest dei tessuti urbani, spesso interessati da previsioni urbanistiche non attuate, sono sostanzialmente privi di forma).

Pertanto il ruolo del vasto ambito territoriale nel contesto del PSC - da definire attraverso un processo di trasformazione coerente e controllato nel tempo - va ispirato da una logica di forte integrazione tra architettura e natura, e tra esigenze di qualificazione ecologica (risparmio energetico, qualità del microambiente, riduzione dell'impronta ecologica) ed esigenze, altrettanto avvertite, di completamento del disegno urbano. Le due linee ispiratrici del progetto si traducono in un disegno strutturale d'insieme da definire attraverso il PSC, attraverso un progetto-guida (in termini grafici e normativi, con schede di assetto urbanistico) che rappresenta il sistema delle coerenze entro il quale si dovranno collocare, anche in tempi e con strumenti attuativi diversi, i singoli interventi.

- *I progetti per la qualificazione della città turistica e dell'offerta alberghiera*

Dal punto di vista degli interventi di adeguamento delle strutture alberghiere e di miglioramento dell'assetto urbano dei relativi contesti, il PSC definirà, d'intesa con gli operatori, *progetti-pilota di trasformazione*, con l'obiettivo di conciliare l'esigenza primaria di miglioramento delle dotazioni urbane (gli spazi di uso pubblico al piano terra, la riduzione della congestione) con quella, altrettanto decisiva, del miglioramento della qualità dell'offerta e delle economie gestionali relative all'organizzazione dell'attività alberghiera e delle attività connesse.

Gli strumenti degli accordi con i privati per l'attuazione di interventi di riqualificazione, in

cui siano definiti gli impegni finalizzati al miglioramento delle dotazioni di qualità urbana (anche all'esterno dell'ambito di intervento privato) possono consentire di definire meccanismi perequativi che sappiano conciliare l'incisività dell'intervento specifico con la generalità della norma.

Del disegno di scala urbana che dovrà caratterizzare il PSC costituiranno i perni tematici e fisici le polarità degli spazi e delle attrezzature di rango più elevato: il Parco Le Navi, l'asse commerciale-turistico di via Dante, il sistema urbano da piazza 1° Maggio a piazza della Repubblica, l'asse urbano di via Fiume, con i luoghi ed i servizi di maggior valenza urbanistica, l'insieme delle dotazioni di impianti e attrezzature sportive, ricreative e culturali.

- *I progetti per la valorizzazione della struttura storica della città e del territorio*

L'identità urbana fonda la propria natura sulla matrice storico-culturale della città e del territorio. La ricerca di un equilibrio dinamico tra città permanente e città temporanea dovrà fondarsi sul riconoscimento di un *ruolo più significativo del centro storico*. Ad esso non dovranno essere assegnate soltanto politiche di tutela e di generica promozione del recupero edilizio diffuso (dalle quali peraltro non si può prescindere), ma piuttosto interventi strutturali di recupero urbano, in grado di rafforzare l'identità architettonica del centro storico (qualificandone in particolare gli spazi pubblici), e valorizzarne il ruolo economico e culturale.

In questo campo sono necessari:

- in sede di Quadro Conoscitivo definitivo del PSC, la costruzione della matrice insediativa storica del territorio di Cattolica (centro storico, insediamenti ed edifici storici diffusi nel territorio), fondata sulle conoscenze scientifiche attuali (da aggiornare e approfondire attraverso l'individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico e degli altri edifici di pregio storico-culturale ubicati a valle della ferrovia, testimonianze delle prime forme di insediamento urbano di tipo turistico), e sulla ricostruzione delle fasi di evoluzione storica dell'assetto insediativo. In tal modo sarà possibile definire in maniera accurata gli ambiti del "sistema insediativo storico" come richiesto dalla legge 20/2000.
- la definizione di obiettivi e politiche di valorizzazione della struttura storica del territorio, fondata sul riconoscimento della assoluta preminenza che tale struttura deve assumere nella definizione dell'identità urbana della Cattolica del futuro;
- la verifica delle condizioni (economiche, ambientali, architettoniche) e delle opportunità per un rilancio del ruolo del centro e degli altri complessi storici come sedi per nuove attività economiche e per lo sviluppo delle relazioni sociali della città permanente, in dialogo e integrazione con la città turistica, anche attraverso la conoscenza e la valorizzazione del linguaggio dell'architettura tradizionale e delle esigenze di qualificazione architettonica degli spazi di interesse pubblico;

Tra gli strumenti di coordinamento "trasversale" delle politiche per gli ambiti storici un ruolo fondamentale spetta ai *Progetti di valorizzazione commerciale* della L.R.14/99, che possono costituire un utile momento di messa a punto di interventi di riqualificazione con il concorso di risorse pubbliche e private.

Le funzioni commerciali, dei pubblici esercizi e dell'artigianato di servizio costituiscono il filo conduttore delle politiche di recupero urbano e di riqualificazione delle aree centrali, a condizione che gli strumenti di pianificazione urbanistica e di programmazione delle risorse siano concepiti per ottimizzare l'integrazione dei ruoli in un disegno coerente di strategie di trasformazione, tenendo in primo piano il ruolo di Cattolica come centro urbano di riferimento per l'offerta di servizi di area vasta.

- *I progetti per le funzioni produttive e terziarie: polo logistico, aree produttive, servizi alle imprese*

A partire dai dati del Quadro Conoscitivo il PSC svilupperà una riflessione sul ruolo delle attività economiche di Cattolica e dell'ambito territoriale definito dell'Area vasta.

Le linee di lavoro per il nuovo PSC sono in sintesi:

- Un approfondimento della discussione già avviata sul legame delle attuali attività economiche con la storia economica della città, legata fino a pochi decenni fa in modo fortissimo (anche sul piano antropologico) alla pesca. Anche se relativamente marginalizzata nell'economia odierna, la pesca può costituire (se re-inserita nella filiera delle attività di conservazione, produzione alimentare, ristorazione) una chiave di interpretazione utile alla valorizzazione del sistema economico e della stessa identità culturale della città.
- Più in generale, il tema delle attività economiche legate al mare (in particolare la cantieristica) richiede un approfondimento, in una logica sovracomunale estesa almeno al comune di Gabicce Mare, al fine di sostenere il processo di sviluppo di un'attività di grandi tradizioni e di vasti riflessi economici di tipo intersettoriale.
- Il ruolo delle attività di servizio (in particolare di tipo artigianale), in gran parte a supporto dell'attività turistico-alberghiera, è fondamentale per il presente e il futuro di Cattolica. Esso ha riflessi su molteplici aspetti della pianificazione: dalla regolamentazione dell'attività edilizia e degli usi del patrimonio immobiliare, alla integrazione con le politiche sul traffico e sull'ambiente. La qualificazione di questo vastissimo settore di attività economiche è strategica per Cattolica, e come tale ad esso va riservata attenzione adeguata nelle scelte di pianificazione alle diverse scale, fino alla regolamentazione urbanistico-edilizia del RUE.
- Per quanto riguarda le attività commerciali, di cui si registra la vitalità e l'indubbia capacità attrattiva nei confronti del territorio dell'area vasta, il loro ruolo deve essere evidenziato nella stretta interdipendenza con le politiche di qualificazione

della città, al cui successo concorre in modo determinante. Si sottolinea in questo campo l'importanza decisiva di una lettura dei fenomeni commerciali di scala territoriale, ben più vasta di quella comunale.

- Anche le aree esterne al centro (a monte della linea ferroviaria) devono essere oggetto di politiche di qualificazione, per garantire un'offerta adeguata agli standard di vita urbana anche alle parti della "città permanente" meno direttamente coinvolte dal fenomeno turistico.
- Il tema della piattaforma logistica riveste infine un ruolo chiave nella qualificazione del settore produttivo a Cattolica nei prossimi anni. L'esigua disponibilità di territorio e la concentrazione delle funzioni rende questa operazione di razionalizzazione degli insediamenti e di dotazione di nuovi spazi e attrezzature, in particolare mirate alla logistica delle merci, essenziale per la qualità del lavoro e per lo sviluppo di nuove attività economiche a Cattolica e nei centri limitrofi (in particolare dell'entroterra).
- Nel contesto delle politiche sopra descritte è di particolare rilievo il progetto di espansione dell'area cantieri navali e la sistemazione paesaggistica e funzionale dell'ambito fluviale del Tavollo. In tale progetto va fatta rientrare prioritariamente un'opera di risanamento ambientale delle acque del torrente, che oggi si presentano di frequente in condizioni di pesante criticità, a causa della scarsa portata combinata a numerose immissioni di reflui e di scarichi di varia origine.

- *Aspetti geologici e idraulici*

Nell'elaborazione del PSC, oltre allo sviluppo delle linee operative contenute nel Documento Preliminare, sarà effettuato l'approfondimento di due tematismi:

- Rischio sismico (individuazione del settore prossimo alla fascia costiera e nei pressi delle foci fluviali caratterizzato da litologie medio-fini, immerse in falda, che, in caso di evento sismico, può incorrere nel fenomeno della liquefazione).
- Fattibilità geotecnica delle previsioni urbanistiche per le aree dove saranno previsti interventi di nuova edificazione.

- *Valsat*

La Valsat definitiva del PSC, sviluppando la metodologia dettagliatamente descritta nel documento allegato al Documento Preliminare, verificherà la sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni urbanistiche, con particolare riguardo a:

-politiche e interventi di trasformazione

politiche di riqualificazione e rinnovo urbano, politiche abitative e politiche per lo sviluppo di attività produttive e terziarie, oggetto anche di specifici "percorsi progettuali".

Come noto è compito della Valsat "verificare la conformità delle scelte di piano agli

obiettivi generali della pianificazione, ed agli obiettivi generali di sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore e dalle disposizioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale”.<sup>2</sup>

Come già richiamato al paragrafo sulla capacità insediativa residenziale, il Comune ribadisce l’impegno a relazionare le decisioni su ogni ambito territoriale all’esito positivo del bilancio delle trasformazioni, in riferimento sia alle condizioni critiche attuali (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, situazione della mobilità, assetto del sistema dei servizi), che agli impatti positivi e negativi degli interventi, per i quali il PSC assegnerà al POC il compito di subordinare l’attuazione alle condizioni (di adeguamento infrastrutturale, di compensazione ambientale, di acquisizione di dotazioni, di mitigazione) definiti dalla Valsat e dalle schede normative del PSC.

### 1.3 LO SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE ALLEGATO AL DOCUMENTO PRELIMINARE IN RAPPORTO ALLE PRESCRIZIONI DEL P.T.C.P.

Le classificazioni operate dallo Schema di assetto sono preliminari e non includono alcuno specifico contenuto normativo; pertanto sarà compito della Conferenza esaminare il quadro delle condizioni che, tenuto conto degli obiettivi e dei criteri metodologici assunti dal Comune di Cattolica nel presente Documento Preliminare, saranno definite dalla Provincia per orientare fin da questa fase la formazione dello strumento urbanistico, in applicazione delle norme del PTCP, in particolare sull’ambito di qualificazione dell’immagine turistica e sui programmi generali di riqualificazione previsti dal PTCP all’art.25.

#### *Area della darsena interna, lungo il tratto terminale del torrente Tavollo*

L’area è interessata dalla “zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” (art.22 del PTCP), struttura portante della rete ecologica provinciale.<sup>3</sup>

L’area è interessata per la parte a valle di via Garibaldi dal “Progetto Porto e Lungotavollo”, in fase di attuazione da parte del Comune di Cattolica, recepito dallo Schema di assetto territoriale.

Nel tratto tra la ferrovia e via Garibaldi lo Schema classifica le aree come ambiti urbani

<sup>2</sup> Del. C.R. 4 aprile 2001 n.173, “Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione (L.R.24 marzo 2000, n.20)”

<sup>3</sup> Il PTCP consente interventi di recupero degli edifici esistenti (previa valutazione dell’inserimento ambientale e dell’assenza di rischio idraulico), di adeguamento dei servizi tecnologici, di adeguamento dei complessi turistici all’aperto ai requisiti minimi, il completamento delle opere pubbliche in corso, la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità. Possono essere previsti parchi (le cui attrezzature siano amovibili o precarie), corridoi ecologici, spazi di sosta e sistemazioni a verde funzionali ad attività di tempo libero.



consolidati, dove la legge 20 prevede interventi di manutenzione urbanistico-edilizia, con adeguamento delle infrastrutture e dei servizi alla residenza. Tale classificazione preliminare è estesa anche ai tessuti urbani a monte della linea ferroviaria, fino all'autostrada. Le aree non urbanizzate in aderenza al torrente sono rappresentate nello Schema come aree oggetto di un complessivo intervento di riqualificazione, in parte funzionale al completamento delle attrezzature portuali (darsena interna), e lungo l'intero corso del torrente alla realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile con sistemazione ambientale delle sponde e piccoli interventi di ridisegno dei margini edificati. L'intervento su tali frange urbane, che oggi si connotano come veri e propri "retri", dovrà rendere possibile, attraverso il criterio perequativo, l'acquisizione e sistemazione delle aree verso il torrente.

In sostanza il Documento preliminare e lo Schema presentano alcuni punti di potenziale conflitto, che richiederanno, a seguito dell'approfondimento progettuale in corso, una revisione della perimetrazione dell'area di tutela ex art.22 del PTCP. Tenuto conto delle caratteristiche del PSC, che non assegna diritti edificatori entro gli ambiti da riqualificare, la definizione degli interventi potrà avvenire in sede di P.O.C., nel rispetto delle nuove prescrizioni del PTCP adeguato alla L.R.20/2000.

#### *Aree lungo il torrente Ventena, tra l'autostrada e la SS 16*

Le aree sono interessate dal vincolo ex art.22 del PTCP "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e dall'art.17 del PTCP in quanto definite in tale sede "aree esondabili" (al riguardo si rileva che il PAI ha perimetrato diversamente in quel tratto del corso d'acqua le aree esondabili).

Nello Schema di assetto l'ambito è definito come possibile sede di "dotazioni sportive di nuova previsione". Il Comune di Cattolica ribadisce la propria convinzione (già espressa in sede di osservazione al PTCP) sul fatto che le aree in oggetto non siano soggette a rischio di esondabilità (come conferma lo stesso PAI), mentre per quanto attiene alle prescrizioni dell'art.22 sulla tutela dei caratteri ambientali, si ritiene che tali dotazioni possano essere definite secondo criteri di piena compatibilità con le finalità della norma, attraverso l'approfondimento delle caratteristiche di parco richieste dall'art.22.

#### *Area a monte della SS16, a sud-est del Conca, fino al confine del territorio comunale, in località Montalbano*

L'area è interessata in parte dall'art.22 (tutela fluviale) e per la parte a monte dall'art.20 del PTCP "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale".<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Tali zone sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali e al controllo



Tutta la parte di territorio compresa tra la statale adriatica e il torrente Conca e i confini con i comuni di Misano e San Giovanni in Marignano è all'interno del perimetro del progetto di parco territoriale della testata del Conca ed è per la quota più rilevante classificata come Area a parco fluviale. Solo una porzione a sud (circa un quinto dell'area) è classificata come "Ambito di studio per interventi di ridisegno urbano finalizzato alla realizzazione di dotazioni turistiche e di servizio e di quote di insediamenti integrativi". Si tratta di un'ipotesi preliminare (peraltro già oggetto in passato di proposte sottoposte dal Comune alla Provincia) finalizzata a modificare il PRG vigente, che consente (con convenzione già sottoscritta, concessione rilasciata e inizio lavori del giugno 2000) un'edificazione di circa 24.000 mc. fuori terra da destinare ad attrezzature per il campeggio sull'intera area. L'ipotesi allo studio è quella di realizzare una quota di edificazione nella parte più a monte, a fronte della sistemazione come parco pubblico e cessione gratuita dell'intero ambito territoriale (oltre 10 ha).

Tale ipotesi andrebbe verificata ed eventualmente definita tecnicamente in sede di P.O.C., in quanto il P.S.C. si dovrebbe limitare ad attribuire, insieme agli obiettivi qualitativi della pianificazione, una potenzialità massima di diritti edificatori da assegnare, attraverso il criterio della perequazione, appunto con il P.O.C.

Si ritiene che questa procedura, come già indicato a proposito della riqualificazione del lungo Tavollo, consenta al Comune, ai sensi di quanto previsto dall'art.22 della L.R. 20/2000 ("Modificazione della pianificazione sovraordinata") di introdurre in sede di adozione del PSC "esplicite proposte di modificazioni dei piani sovraordinati", che una volta introdotte nel PTCP potranno produrre i loro effetti (assegnazione dei diritti edificatori) al momento della formazione del P.O.C.

*Aree del territorio rurale periurbano (art.30 del PTCP)<sup>5</sup> e costruzioni insediative complesse di carattere urbano (art.38 del PTCP).<sup>6</sup>*

---

delle trasformazioni antropiche e morfologiche. Sono consentiti interventi di recupero sugli edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione con ampliamento nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali, il completamento delle opere pubbliche in corso, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, la realizzazione d'impianti tecnici di modesta entità.

<sup>5</sup> Il PTCP definisce "ambiti agricoli periurbani" ai sensi dell'art.A-20 della L.R. n.20/2000 le aree esterne al Sistema collinare individuate nella tav.TP1. Il territorio rurale che costituisce ambito agricolo periurbano è riservato agli usi agricoli, alle connesse residenze, servizi ed attrezzature per la conduzione dei fondi e alle attività integrative dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, purché a basso impatto ambientale. E' altresì da promuovere la realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali, di cui all'art.A-25 della L.R.20/2000.

<sup>6</sup> Art.38 – Costruzioni insediative complesse di carattere urbano. Nell'ambito delle zone disciplinate dagli artt.20, 27 bis e 28 del Sistema collinare gli strumenti urbanistici comunali (...) possono prevedere completamenti degli insediamenti inclusi nel perimetro del territorio urbanizzato e/o l'integrazione e definizione qualitativa delle relative dotazioni di servizi e attrezzature, a condizione che gli interventi costituiscano ricucitura di sfrangiamenti insediativi esistenti, (...) siano rispettate le tipologie costruttive e i caratteri tradizionali prevalenti dell'edilizia; gli interventi siano compatibili con la

Nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PTCP, il Documento Preliminare individua due situazioni che definisce “Ambiti di studio per integrazioni dei tessuti insediativi”, con l'intento di “specificare la delimitazione e la disciplina degli ambiti agricoli periurbani in merito alle attività e agli interventi ammessi” (art.30 c.3) e di “precisare il perimetro dell’ambito per l’organizzazione degli insediamenti” (art. 38 c.1 lett.a1), confermando in sostanza finalità e metodi previsti dal PTCP.

Anche in questo caso saranno definiti d’intesa con la Provincia di Rimini i criteri che il Comune di Cattolica intende adottare per la definizione del PSC, individuando così in sede preliminare di Accordo di Pianificazione le modalità di applicazione delle norme del PTCP.

*Aree ricadenti nel campo di applicazione degli artt.24 e 25 del PTCP – zone di tutela dell’arenile e zone urbanizzate in ambito costiero<sup>7</sup>*

Per l’area alla sinistra idrografica dello sbocco a mare del Ventena è indicata una zona compresa all’interno dell’ambito alberghiero di Via Gran Bretagna, presso il Parco le Navi e una zona per verde urbano; l’area a sud-est dello sbocco a mare del Ventena è classificata come Ambito Urbano Consolidato della città turistica – prima fascia di lungomare, dove sono ammissibili interventi puntuali di adeguamento delle strutture alberghiere e razionalizzazione degli spazi a terra e dei varchi di collegamento pedonale sul lungomare.

La parte di competenza dell’ex-colonia è compresa nel perimetro della proposta di Polo funzionale “Le Navi”. La parte restante è classificata come Ambito di studio per interventi di ridisegno urbano finalizzato alla realizzazione di dotazioni turistiche e di servizio e di quote di insediamenti integrativi.

*Ambiti urbani della città turistica (consolidati e da riqualificare) – art.25 del PTCP*

Anche in questo caso gli ambiti sono soggetti all’art.25 del PTCP, che formula direttive da tradurre nelle politiche urbanistiche del PSC e del RUE.

Per quanto riguarda la zona turistica consolidata è da approfondire il tema delle aree

---

tutela delle caratteristiche paesaggistiche dei siti interessati (...).

<sup>7</sup> Articolo 24 – Zone di riqualificazione della costa e dell’arenile, con l’obiettivo di trasferire, distanziando dalla battigia e accorpando, i volumi edilizi esistenti, nonché di riordinare le strutture per la balneazione. La nuova edificazione è ammessa solo nelle porzioni più arretrate ed esclusivamente come trasferimento di volumi esistenti nella zona compresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela, con un incremento dal 5% al 10%. In quest’ultima zona non deve essere aumentata l’impermeabilizzazione dei suoli.

art. 25 – Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell’immagine turistica. In quest’ultime la nuova edificazione può essere prevista nelle aree libere intercluse con continuità di superficie superiore a 8.000 mq, esclusivamente nell’ambito di strumenti urbanistici comunali e intercomunali . Si favorisce l’accorpamento dei volumi, si può concedere un incremento dei volumi esistenti fino al 20%, nel rispetto di alcuni parametri qualitativi.

libere intercluse, aventi carattere di continuità, di superficie inferiore e superiore a 8.000 mq., che in base all'art.25 comma 3 lett. b, c del PTCP devono essere oggetto di specifiche politiche di utilizzo.

Anche in questo caso il Comune di Cattolica, pur ribadendo il carattere preliminare di questo documento, intende definire con la Provincia, prima della conclusione della Conferenza, criteri e modalità condivise (da inserire nell'Accordo di pianificazione) di applicazione della normativa sovraordinata.

## **2. SOSTENIBILITÀ E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE COME OBIETTIVO TRASVERSALE DELLE POLITICHE URBANE**

### **2.1 PAESAGGIO E RISORSE NATURALISTICHE**

Dal punto di vista del paesaggio il territorio di Cattolica ricade per parte significativa nell'ambito della costa, ambito costituito da depositi marini e dalla limitata zona di passaggio ai depositi continentali.

La striscia di sabbie è interrotta solo dalle foci dei corsi d'acqua con andamento perpendicolare alla linea di costa. L'ampiezza della fascia costiera è di alcune centinaia di metri; la morfologia è pianeggiante per un tratto per poi subire una rottura, un gradino morfologico, nel passaggio ai depositi continentali alluvionali, più verso l'interno; tale gradino, la falesia, è elemento di particolare interesse geomorfologico.

Cattolica ha dimensione territoriale assai contenuta: è uno dei tre comuni della provincia di Rimini di estensione inferiore ai 1.000 ha. Cattolica è anche il comune della provincia a minor percentuale di superfici utilizzate a fini agro-silvo-pastorali, con soli 181 ettari su 605, pari al 30% del territorio comunale (la media provinciale è del 72%)<sup>8</sup>. Questo dato è confermato dall'ortofotocarta aggiornata al 1996, che fornisce un valore di superfici "artificializzate" pari al 70% circa del territorio comunale.

Lungo l'asta fluviale del Conca, dall'entroterra sino al litorale di Cattolica, si concentrano una serie di emergenze naturali-paesaggistiche che sono state oggetto di attenzione delle istituzioni per la tutela e la valorizzazione dell'ambito (Piano Paesistico, PTCP e aree di Protezione Ambientale e Naturalistica, studi per il Parco del Conca ecc.).

---

<sup>8</sup> Le superfici agro-silvo-pastorali sono state conteggiate nel Piano faunistico-venatorio della Provincia di Rimini. Per una corretta determinazione di detta superficie sono state escluse dalla superficie territoriale complessiva le seguenti categorie di uso del suolo: le aree urbane, le zone verdi urbane e gli impianti sportivi, le zone estrattive, le discariche, le zone industriali, le aree portuali, la rete ferroviaria, le strade principali extraurbane e le zone non foto interpretabili comprese quindi le aree militari.

In estrema sintesi, si può considerare l'intero territorio di Cattolica come un sistema urbano totalmente artificializzato (a sua volta saldato ad altri sistemi urbani a formare una conurbazione litoranea di notevole dimensione), entro il quale i tratti residui di naturalità possono svolgere un ruolo strategico per la qualificazione ambientale.

## 2.2 ACQUE SUPERFICIALI E DEPURAZIONE

Per quanto riguarda la qualità delle acque superficiali dei tre torrenti che percorrono il territorio di Cattolica, il Conca continua ad essere l'unico corso d'acqua a presentare una situazione stazionaria di buona qualità chimica nonostante la pressione antropica, soprattutto nel tratto a valle. La situazione peggiore si registra nella stazione di Cattolica sita a monte dell'invaso, dovuta sia agli effetti indotti dalla gestione dell'invaso, sia perché punto di accumulo degli apporti delle attività antropiche presenti lungo il corso.

Poiché il prelievo idrico dalle falde sotterranee è diventata in questi anni, insieme alle acque della Romagna Acquedotti, la principale fonte di approvvigionamento di acque per usi idropotabili, la tutela di tale risorsa risulta obiettivo di fondamentale importanza.

Sebbene tutti i parametri rientrino nell'ambito della Concentrazione Massima Ammissibile, il cui superamento escluderebbe l'uso della risorsa, alcune criticità continuano a rimanere nella conducibilità elettrica (concentrazioni di sali disciolti: cloruri, solfati e calcio). Adeguata attenzione va mantenuta anche per i nitrati, il cui andamento tendenziale negli ultimi anni è verso un aumento delle concentrazioni.

Le fonti principali per l'approvvigionamento idrico di Cattolica sono i pozzi e l'Acquedotto di Romagna. In questi anni però si è registrato un progressivo spostamento a favore dei pozzi le cui quote di prelievo sono ormai identiche a quelle dell'acquedotto.

Questo dovrebbe indurre sia ad una maggiore tutela della qualità delle acque sotterranee, sia ad una attenta valutazione sui consumi pro-capite di acqua, che dopo una leggera flessione nel 1997 hanno continuato ad aumentare fino ai circa 400 l/ab/g del 2000 senza che siano state intraprese alcuna misura per il contenimento dei consumi.

A Cattolica la depurazione è attiva fin dagli anni '70, con l'impianto di via dei Glicini, ora gestito dall'Hera. I parametri qualitativi del processo depurativo indicano un buon livello di efficienza impiantistica per la rimozione degli inquinanti. E' stato creato un sistema modulare in coordinamento con l'impianto di Misano (attivo solo nel periodo estivo). La depurazione del territorio è praticamente arrivata al 100%. La rete fognaria è mista per 46,7 km su uno sviluppo totale di 108,1 km (43,2%). Va segnalato che sia le acque bianche sia quelle nere convergono nella stessa centrale di sollevamento a Cattolica,

ubicata nel punto più basso della città che corrisponde ai Giardini de Amicis (vasconi con sistemi di pompaggio che drenano dal territorio), per essere poi indirizzate al depuratore centralizzato a sud.

Il sistema di depurazione produce qualche problema di odori (dovuti al passaggio dal sistema aerobico a quello anaerobico) per alcune abitazioni non lontane dall'impianto, che hanno richiesto provvedimenti. Hera sta ragionando sulle mitigazioni da apportare.

### 2.3 ACQUE DI BALNEAZIONE

I rilievi svolti nel periodo 2002-2003 hanno segnalato una piena conformità delle acque di Cattolica alla balneazione ai sensi del D.P.R. 470/82 e Cattolica ha acquisito il Bollino blu di Legambiente per la qualità delle acque. Sono numerosi i controlli sulle acque di balneazione, considerando che per 2 km e 200 metri di litorale ci sono ben 5 punti di campionamento (necessari per il fatto che ben tre torrenti sfociano nel mare all'interno del litorale comunale).

Dal punto di vista della qualità delle acque di balneazione è quindi evidente come il potenziamento e il miglioramento delle performance degli impianti per il trattamento dei reflui urbani, non solo del territorio di Cattolica, ma dell'intera fascia costiera, abbiano contenuto i rischi da contaminazione organica.

Per quanto attiene all'eutrofizzazione, anche se la situazione locale di Cattolica presenta buone condizioni, va ricordato che il 90% dell'azoto e il 93% del fosforo che raggiungono l'alto Adriatico sono portate dalle acque del Po, per cui un'efficace azione di contrasto ai fenomeni di eutrofizzazione si può attuare solo con politiche che investano l'intera dimensione del bacino del Po.

### 2.4 ARIA

Non vi sono centraline fisse di monitoraggio ARPA a Cattolica. Un sistema di rilevamento della qualità dell'aria è indispensabile per documentare il rispetto e/o il superamento degli standard di qualità e per fornire indicazioni sia per la gestione dei momenti di emergenza con misure temporanee sul traffico (blocco della circolazione, circolazione delle targhe alterne, aree pedonali) che strutturali.

I pochi dati a disposizione non consentono di fornire informazioni esaurienti sul PM10; gli interventi che hanno interessato le grandi aree urbane in inverno hanno comunque evidenziato che per tale inquinante le misure sul breve periodo non si dimostrano efficaci.

Interessanti indicazioni emergono dalla campagna di monitoraggio sul benzene derivato da traffico veicolare affidata dalla Provincia di Rimini all'ARPA. Il monitoraggio, che ha registrato i valori in 5 punti diversi del territorio di Cattolica, si è svolto tramite

una prima campagna di misurazioni in un mese sostanzialmente privo di pressione turistica (aprile) e in una seconda serie di misurazioni in piena stagione balneare (agosto). Evidente è la differenza dei valori registrati nei due mesi, con un apporto della componente turistica che porta a moltiplicare i valori dei parametri monitorati (benzene, toluene, xiloli totali). Si tratta comunque di una campagna limitata nel tempo: per una valutazione definitiva si dovrebbe prendere in considerazione un periodo di riferimento più lungo.

In generale si può osservare che l'inquinamento atmosferico si distribuisce nel tempo e nello spazio accompagnando sostanzialmente le criticità del traffico veicolare.

## 2.5 ELETTRROMAGNETISMO

Nel territorio comunale di Cattolica sono presenti sia stazioni radio base sia linee elettriche a 132 kv.

Nel corso del 2000 la Provincia di Rimini ha attivato con ARPA un progetto per il monitoraggio delle stazioni Radio Base attive nel territorio dei Comuni che hanno sottoscritto tale convenzione (tra questi il Comune di Cattolica), al fine di definire lo stato di inquinamento elettromagnetico all'interno degli edifici abitativi ubicati nelle immediate vicinanze degli impianti monitorati.

Dalle misurazioni effettuate risulta che in nessun caso viene superato il livello di cautela per il campo elettrico (6 V/m, DM 381/98) per tutti quegli edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. Tutti gli edifici esaminati presentano un valore al di sotto dei 2 V/m.

## 2.6 RIFIUTI

A Cattolica la produzione di rifiuti urbani ha registrato una progressiva crescita dal 1991 al 2001, con una variazione in negativo soltanto nel 2001 (- 2,6%). Al contrario la dinamica della popolazione di Cattolica risulta sostanzialmente stabile.

Di conseguenza la produzione pro-capite annuale di rifiuti risulta in continuo aumento: dal 1991 al 2001 è passata da 664 a 906 kg, con un incremento del 36% (chiaramente correlabile, oltre che all'andamento generale dei consumi, all'incremento delle presenze turistiche, cresciute del 21% tra il 1993 e il 2001 nel settore alberghiero).

La raccolta differenziata ha assunto un peso crescente, mostrando un progressivo aumento dell'incidenza della RD sul totale di RU, con il raggiungimento nel 2000 del 22,54%. Il 2001 registra una inversione di tendenza, con una RD inferiore all'anno precedente, imputabile forse ad una diminuzione complessiva della produzione di RU. Anche se il 2001 ha registrato una incidenza minore della RD, appare ancora raggiungibile il target stabilito dal decreto Ronchi per il 2003.

## 2.7 RUMORE

Dati sul livello sonoro della città di Cattolica sono stati ottenuti dalla campagna di rilevamento eseguita dall'ARPA di Rimini che, su incarico del Comune di Cattolica, ha realizzato il Piano di zonizzazione e mappatura acustica<sup>9</sup>. Allo stato attuale tale piano è in corso di aggiornamento ai sensi della nuova L.R.

Le indagini condotte sul territorio comunale di Cattolica hanno messo in rilievo che nel periodo estivo le aree appartenenti alle classi III e IV presentano una variazione di superficie: in particolare c'è un notevole incremento della superficie dedicata alla classe IV, riscontrabile nella zona a mare della città, principalmente in relazione alla maggiore pressione turistica; sembra essere confermata la relazione diretta tra l'aumento di traffico estivo ed il corrispondente aumento del Livello equivalente di rumore.

In particolare, secondo i dati di rilevamento in continuo sulle 12 strade selezionate, risulta come i valori estivi, anche se si mantengono superiori a quelli invernali, siano a livelli comparabili fino a circa le 18:00; dopo quest'ora si evidenzia un decremento marcato del rumore nella stagione invernale.

La popolazione esposta a livelli di rumore elevati (superiore all'intervallo 55-65 dB) è nel periodo estivo di 7.450 unità, pari al 36,7% dei residenti; nel periodo invernale gli abitanti esposti sono 4.804, pari al 30,7%. Fonti di rumore intenso sono la linea ferroviaria, il traffico autostradale e della circonvallazione.

La situazione che emerge dai dati disponibili consente di considerare il traffico urbano, in particolare nel periodo estivo, la principale fonte del rumore. Da segnalare che comunque grazie ad una serie di interventi per limitare la velocità dei veicoli realizzati a seguito del Piano Urbano del Traffico del 1997 tali livelli di rumorosità coinvolgono solo un terzo della popolazione in particolare nella zona a mare, quella più turistica.

## 2.8 SICUREZZA IDROGEOLOGICA E RISCHIO SISMICO

Dopo la grande alluvione del 1976 i torrenti sono stati regimentati grazie all'opera del genio civile e la situazione idrogeologica è nel tempo decisamente migliorata.

Nel 1996 (e in minor misura nel 1999) alcune aree prossime ai torrenti Conca e Ventena sono comunque state oggetto di allagamento. Si può anche osservare che qualche problema sussiste talvolta sul Tavollo, con punti critici nei ponti<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Poiché al momento dello studio la Regione Emilia-Romagna non aveva ancora emanato una legge in materia (come stabilito dalla Legge Quadro), lo studio in questione ha fatto riferimento alla Circolare regionale 7/93 che, a seguito dell'emanazione del DPCM 1/3/91, è stata diffusa allo scopo di fornire criteri metodologici utili a uniformare le procedure da adottare per la zonizzazione acustica.

<sup>10</sup> Problemi sul Tavollo nascono anche dal fatto che il confine amministrativo genera complicazioni di



Le valutazioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico sono l'elemento di riferimento per il tema esondazioni; le fasce ad alta vulnerabilità idraulica individuate per il Conca sono relative all'estremo lembo occidentale del territorio comunale.

Nel 1997 il Servizio Sismico Nazionale ha costituito un gruppo di lavoro che è arrivato alla formulazione di una ipotesi di classificazione sismica del territorio nazionale. Per Cattolica la classe sismica attribuita è la seconda categoria. La riclassificazione sismica dell'Emilia-Romagna (Deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 21/07/2003) in base all'Ordinanza del PCM n. 3274/2003 ha confermato per Cattolica la seconda categoria di classificazione sismica.

Al tema sismico si deve prestare la dovuta attenzione in quanto la liquefazione del terreno durante i terremoti è una delle più importanti cause di danneggiamento e collasso delle costruzioni fondate su o costruite con terreni sabbiosi saturi. Numerosi studi sul rischio di liquefazione promossi dalla Regione Emilia-Romagna hanno dimostrato che esistono nell'area romagnola le condizioni sismiche e le condizioni geotecniche perché possa verificarsi il fenomeno della liquefazione durante terremoti forti.

## 2.9 GLI OBIETTIVI DEL P.S.C.

Va premessa la definizione che è stata utilizzata in sede di formazione del P.S.C. per il concetto di sostenibilità: essa non si limita infatti, a nostro parere, ai soli aspetti ecologici (ricerca di compatibilità con gli equilibri ecologici), o economico-ambientali (utilizzo ottimale delle risorse, ed in particolare conservazione delle risorse non rinnovabili in rapporto agli usi delle generazioni future), ma include anche la dimensione culturale, indispensabile a definire la sostenibilità delle scelte, come capacità di attribuire valori e significati collettivi, di istituire gerarchie che guidino le scelte in rapporto a valori etici, e a obiettivi di solidarietà, di equità, di qualità della vita, di sicurezza sociale più estesa.

Applicati alla pianificazione, questi concetti potrebbero essere tradotti in un indirizzo generale di questo tipo: entro un ambito territoriale vanno definite, dai soggetti che ne hanno responsabilità, quali modalità di sviluppo socio-economico sono considerate compatibili con lo stato di equilibrio delle risorse ambientali e con gli obiettivi di risanamento assunti dal piano, in misura e sotto forme tali da garantire alle generazioni future di non subire inaccettabili condizioni di limitazione nella disponibilità di risorse non rinnovabili, nella sicurezza e nella qualità della vita.

In quanto tale, la sostenibilità ambientale e territoriale non è quindi un parametro

---

competenza dei geni civili regionali relativamente alla manutenzione del corso d'acqua.



tecnico definito "a priori", ma l'esito di un percorso di definizione di scelte progettuali delle quali una collettività assume consapevolmente la responsabilità in quanto le considera, nel proprio contesto fisico e culturale, capaci di perseguire il complesso degli obiettivi ambientali, sociali ed economici assunti dal piano.

In una situazione di forte intensità d'uso delle risorse territoriali e ambientali - come quello che si riscontra sul ristretto territorio di Cattolica - il ricorso al solo parametro della cosiddetta "capacità di carico", intesa come capacità delle componenti ambientali di sopportare i processi di inquinamento e consumo di risorse, può rivelarsi inadeguato: tale parametro è infatti particolarmente alto in questo territorio, e non sembra nonostante ciò prefigurare situazioni di prossimo collasso ambientale.

Anziché su valori limite di compatibilità, la pianificazione ambientale del PSC fonda i propri obiettivi sulle finalità generali di:

- migliorare le condizioni di sicurezza (riduzione dei rischi), per la conservazione delle risorse ambientali;
- migliorare l'efficacia degli equilibri presenti e ridurre l'intensità degli antagonismi tra attività economiche e ambiente;
- incrementare la qualità ambientale del contesto delle attività umane sul territorio;
- svolgere in permanenza funzioni valutative attraverso la parametrizzazione della qualità ambientale e il relativo monitoraggio.

Il primo problema che si pone per la costruzione di nuovi percorsi di lavoro operativi è in questa logica la comprensione delle condizioni del territorio in termini di qualità ambientale, e lo stato dei processi evolutivi in atto, in forma dinamica (flussi di risorse, processi di inquinamento, crescita dei consumi e dei degni, ecc.).

In particolare, è indispensabile:

- a) conoscere lo stato delle dinamiche e i processi degenerativi in atto, e le modalità della loro evoluzione in assenza di interventi;
- b) definire gli obiettivi del miglioramento (situazione attesa);
- c) individuare le caratteristiche dei processi di riequilibrio da innescare.

La Relazione sullo stato dell'ambiente redatta dal Comune di Cattolica è un eccellente contributo alla costruzione del Quadro Conoscitivo del PSC e alla identificazione delle problematiche ambientali più significative (punto a).

Pur avendo valutato in questa fase preliminare che esso non evidenzia situazioni di criticità acuta per nessuna componente ambientale, è compito della fase preliminare di impostazione del PSC (e di costruzione della VALSAT ad esso associata) mettere a

fuoco le problematiche che richiedono interventi di protezione e risanamento, e questioni/ambiti territoriali sui quali è opportuno attivare politiche di consolidamento e miglioramento della qualità ambientale (punti b e c).

E' evidente che alcune tematiche (traffico veicolare, rumore e inquinamento atmosferico conseguenti; protezione delle risorse idriche sotterranee; efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione; attuazione della separazione delle reti bianche e nere; regime idraulico dei corsi d'acqua in ambiente urbano; ruolo ecologico e di attrezzatura del verde urbano, a terra e pensile) richiedono specifici approfondimenti, nella logica in base alla quale la migliore risposta consiste nella stretta integrazione degli obiettivi di tutela e riqualificazione ambientale all'interno delle politiche urbanistiche, così da garantire efficacia delle azioni e concreta possibilità di monitoraggio dei processi e di interventi correttivi. In questa direzione l'ipotesi di dare concreta attuazione attraverso il PSC al parco fluviale del Conca costituisce il contributo più significativo.

La definizione del sistema degli obiettivi consegue a queste valutazioni e alle considerazioni esposte al cap.4 che precede ("Identità turistica e identità urbana").

In particolare la sostenibilità ambientale delle scelte di piano si deve misurare sul concetto di **qualità della vita** offerta al cittadino e al turista, in termini fattuali (oggettività dei dati di bilancio ambientale delle scelte) ma anche in termini di riconoscibilità all'utente e specifico oggetto di marketing territoriale.

In termini operativi ciò comporta la progressiva definizione di un modello di riassetto territoriale e ambientale che persegua, attraverso politiche e azioni coerenti (quindi non relegate entro una specificità di settore amministrativo ed economico, ma trasversali rispetto alle scelte pubbliche e private) una sua peculiare idea di qualità dell'organizzazione dell'offerta e dello spazio fisico della città, orientata sui concetti di benessere, di vivibilità, di sicurezza.

Questi concetti di comodità d'uso della città turistica, di sicurezza e benessere della persona, che sono già in certa misura patrimonio "storico" dello sviluppo di Cattolica, dovranno evolversi ulteriormente ed essere efficacemente comunicati, poiché definiranno sempre più una parte consistente della domanda turistica, anche da parte delle generazioni più giovani.

Dal punto di vista della sostenibilità, la sfida (ambientale e socioeconomica) è conciliare i grandi numeri, i grandi eventi, l'industria dello svago, con una qualità della vita ed una compatibilità ambientale di livello superiore rispetto ai competitori

tradizionali.

Occorre tuttavia avere consapevolezza dei termini concreti del problema, e capacità di definire un quadro di obiettivi realmente innovativo, che possa delineare un'identità forte costruita attraverso un percorso strategico su cui far convergere progetti e risorse pubbliche e private. Possono costituire tasselli di questo sistema:

- la qualificazione della mobilità (in particolare su mezzi alternativi all'auto) e la sicurezza e comodità degli spostamenti
- la realizzazione di un sistema di aree verdi specializzate per svolgere ruoli differenziati e integrati: dalla fruizione pubblica ai corridoi ecologici, dalla qualificazione dell'immagine urbana all'arredo delle aree pubbliche di percorrenza e sosta, dalla valorizzazione degli elementi peculiari del paesaggio alla creazione di parchi territoriali di scala sovracomunale
- l'adeguamento delle reti infrastrutturali (fognature e depurazione, energia, smaltimento rifiuti, telecomunicazioni) e il risanamento di situazioni di inquinamento (acustico, elettromagnetico, ecc.)
- la previsione di particolari requisiti di qualità ambientale riferiti alle esigenze di utenze di specifica sensibilità ambientale (bambini, anziani).

Per garantire un'efficacia accettabile, a tale quadro di obiettivi si devono conformare non solo le grandi scelte di assetto del territorio (mobilità, programmazione degli eventi, politiche per la promozione e la riqualificazione dell'offerta, certificazione di qualità delle procedure amministrative), ma anche, più in generale, le azioni diffuse da parte pubblica e privata ed i comportamenti degli operatori, con la gradualità necessaria ma anche con la capacità di comunicare ad ogni livello la rotta seguita, per acquisire la partecipazione e il consenso indispensabili al successo del progetto.

## 2.10 SCELTE STRATEGICHE

La scelta del Piano di definire azioni di tutela, risanamento e qualificazione ambientale entro un **quadro di sostenibilità accertato e condiviso** va declinata con grande impegno, fino alla messa a punto delle scelte di dettaglio di carattere insediativo e normativo.

Attraverso una sintesi del patrimonio di conoscenze disponibili presso tutte le sedi interessate, integrate da elaborazioni specifiche, il Quadro conoscitivo associato ai PSC metterà a sistema un complesso di informazioni, valutazioni e proposte progettuali e normative che sarà fondamentale per la messa a punto progettuale e la

gestione del Piano.

Stante la massiccia antropizzazione dell'area, particolare significato assumono le risorse paesistico-ambientali tuttora presenti nel territorio: arenile, ambiti fluviali (corpi idrici e fasce perifluviali), l'antica falesia, le visuali panoramiche e i varchi a mare, le aree boschive e collinari, i giardini di pregio in ambito urbano.

La qualificazione degli spazi verdi interni al territorio urbanizzato non solo garantisce funzioni di riequilibrio ecologico, ma contribuisce in misura significativa alla qualità dell'offerta turistica, parametro sempre più avvertito e richiesto dal turista. A tal fine è importante l'azione di tutela, ma ancor più quella di sistemazione e acquisizione alla fruizione pubblica e di aree non edificate prossime ai tessuti urbani.

Una scelta che il PSC pone alla base delle proprie politiche e azioni è costituita dall'obiettivo di **liberare progressivamente il territorio urbano**, in particolare nell'area più intensamente turistica, dal **traffico di attraversamento veicolare**, e dalla soffocante presenza delle auto in sosta lungo le strade.

Attraverso uno specifico approfondimento in sede di redazione del PSC si valuteranno le differenze sostanziali nell'uso dell'auto privata da relazionare alla stagionalità (turismo estivo), alle attività lavorative (giorni feriali / week-end), alle caratteristiche dell'utenza (residente / turista / lavoratore / utente dei servizi urbani), alle modalità d'uso del parcheggio (utilizzo a rotazione / utilizzo prolungato). In base agli esiti di tali analisi, il PSC definirà obiettivi e strumenti di intervento finalizzati alla riqualificazione.

Utilizzando strumenti e azioni diverse, ogni intervento di riqualificazione dovrà concorrere sia a **ridurre in modo significativo** il traffico privato, sia a rendere disponibili per usi alternativi (percorsi pedonali e ciclabili, verde di arredo e fruibile, spazi ad uso pedonale, attrezzature e servizi) spazi oggi occupati spesso impropriamente e in permanenza dalle auto in sosta. Ovviamente tale risultato è ottenibile attraverso una attenta valutazione delle possibilità di attestamento dei traffici privati in prossimità delle destinazioni, della fattibilità di realizzazione di autorimesse multipiano (interrate e fuori terra) di uso pubblico e privato, dell'efficacia di soluzioni alternative alla mobilità privata della singola auto.

Per approfondire la materia sarà svolta nella fase di predisposizione del PSC un'indagine di dettaglio, durante il periodo invernale e quello estivo.

Un capitolo a sé merita il tema del **Parco del Conca**, che oltre ad assumere un grande rilievo ambientale dovrà svolgere un ruolo strategico per la riqualificazione di una parte significativa del territorio urbano, creando i presupposti per trasformare previsioni di PRG fino ad oggi inefficaci in opportunità concrete di acquisizione e sistemazione di vaste porzioni di territorio per il riequilibrio ecologico e per usi pubblici nella fascia di aree tra il fiume Conca e il territorio urbano saturato dagli insediamenti della città

turistica.

Altra componente di valore paesaggistico di cui confermare pienamente la tutela e promuovere forme compatibili di fruizione pubblica è la collina di Spina-Vici a monte della ferrovia.

### 3. IDENTITÀ TURISTICA E IDENTITÀ URBANA

I rischi connessi alla saturazione delle potenzialità di urbanizzazione di un territorio molto ridotto sono evidenti: la contraddizione tra esigenze di qualità e sostenibilità da un lato e obiettivi di sviluppo economico delle attività legate al turismo dall'altro è quindi solo apparente. Come già avvenuto a Cattolica nell'ultimo decennio, la pianificazione urbanistica dovrà puntare sulla eliminazione degli squilibri del sistema, per evitare il rischio di crisi e di perdita di identità della città.

#### 3.1 GLI OBIETTIVI DEL P.S.C.

La duplice natura di Cattolica di *città permanente* e *città temporanea* richiede che sempre più nel futuro sia sviluppata una duplice dimensione del lavoro urbanistico:

- quello mirato al rafforzamento del sistema urbano e del sistema socioeconomico, per rendere più complessa e strutturata la natura della città permanente per i propri abitanti ed operatori economici (*Cattolica città dei cittadini*);
- quello mirato ad una sempre più marcata connotazione di Cattolica come centro turistico (*città temporanea*) dotato di una propria identità e di forte riconoscibilità, capace di valorizzare le peculiarità locali della struttura complessa del territorio, nelle sue componenti ambientali (la spiaggia, la collina) e in quelle della struttura dell'offerta: il lungomare, il Centro storico, il Parco Le Navi, l'offerta alberghiera e dei servizi culturali e di spettacolo, i parchi, le attrezzature (*Cattolica città dei turisti*).

Il primo percorso (*Cattolica città dei cittadini*) si articola in una serie di politiche e di azioni sulle quali il Documento Preliminare si sofferma nel seguito:

- L'interpretazione del sistema insediativo in una logica sovracomunale, che comprenda i comuni di Misano, Cattolica e Gabicce nella fascia del lungomare, e di San Giovanni, San Clemente, Morciano, Saludecio e Gradara nella fascia collinare. Si tratta di far corrispondere alla lettura di fenomeni già in atto (le gravitazioni dei consumi, i legami storico-culturali e funzionali) una capacità di definire strategie insediative coerenti, secondo gerarchie e ruoli funzionali da attribuire alle diverse parti del sistema, nella convinzione (da condividere a livello sovracomunale) che l'insieme delle risorse può determinare la costruzione di un sistema-città altrimenti debole e fragile nella sua frammentarietà e incompletezza;
- Il ripensamento del modello socioeconomico, per valorizzare le componenti sia

storiche (la pesca, la cantieristica) che recenti (le attività produttive, i servizi) che costituiscono fattori di identità e devono trovare nella programmazione urbanistica spazi e progetti adeguati ai rispettivi pesi economici e culturali;

- I servizi al cittadino e all'impresa, la mobilità, la logistica e le infrastrutture sono i campi applicativi fondamentali per questo percorso di costruzione di una nuova città/territorio; per ciascun tema – come vedremo – il Piano Strutturale di Cattolica dovrà essere in grado di predisporre – a partire dalla Conferenza di pianificazione – proposte e progetti in grado di coinvolgere le altre amministrazioni interessate.
- Il modello insediativo di Cattolica deve essere ri-orientato sviluppando e approfondendo i concetti già definiti dal PRG vigente e dagli interventi realizzati: la riqualificazione urbana – che si conferma la parola-chiave per il futuro della città – deve accostare azioni diffuse ad azioni selettive, focalizzate su luoghi urbani da rafforzare, per renderli in grado di dare struttura, gerarchia, identità laddove oggi esiste solo una regola insediativa leggibile ma debole e troppo omogenea. Le quote di completamento/accrecimento – ormai sempre più rare – devono a loro volta essere colte come opportunità di riorganizzazione, di agglomerazione di funzioni urbane, in grado di conferire nel tempo alla città una sua fisionomia più marcata.

Il secondo percorso (*Cattolica città del turismo / del turista*) comporta a sua volta una serie di verifiche e di azioni:

- Approfondire il punto di vista del turista (dei turisti): qual è la sua percezione della città, quali sono i bisogni e i desideri, quali le relazioni (percepiti e vissute) con gli altri centri della costa e dell'entroterra;
- Definire compiutamente (sviluppando e portando a sistema le esperienze svolte e in corso) il profilo di identità della città turistica, che sembra sempre più fondato sui concetti di vivibilità, di sicurezza, di qualità ambientale e benessere della persona. Cattolica appartiene già (e sempre più dovrà collocarsi) al segmento di offerta che si distingue dall'omologazione a modelli ormai in crisi (per congestione e/o scarsa qualità della vita), che correranno il rischio di rigetto/sostituzione della domanda con target di profilo più basso.

In questo ambito la sfida degli anni futuri sarà sempre più quella di conciliare grandi numeri, eventi, industria dello svago, con una *qualità della vita* ed una *qualità ambientale* di livello superiore rispetto ai competitori.

Ciò comporta un orientamento sempre più netto delle politiche per il turismo al quadro di obiettivi sopra richiamato, conformando le scelte di assetto del territorio, ma anche le azioni diffuse da parte pubblica e privata ed i comportamenti degli operatori, all'esigenza di rendere coerente, partecipato e comunicabile questo percorso di trasformazione.

- La qualificazione dell'offerta alberghiera, da intendere come complesso integrato di servizi al turista, è certamente il perno di questo processo di trasformazione. Ad un percorso – necessario ma non sufficiente – di snellimento/concentrazione dell'offerta e di regolamentazione diffusa delle possibilità di adeguamento va sostituito un più incisivo intervento progettuale di trasformazione, da costruire attraverso la concertazione pubblico/privato in una logica di sistema che sia in grado di selezionare gli interventi senza trascurare l'esigenza di applicare criteri di compensazione/perequazione.
- La diversificazione dell'offerta, già in atto (esemplare l'operazione del parco Le Navi), deve essere ulteriormente sviluppata: dal parco fluviale al territorio collinare, alle attività culturali e di spettacolo.
- Alcune problematiche legate all'accessibilità/mobilità territoriale sono cruciali per il successo di queste politiche, soprattutto se inquadrare in una logica di servizi da offrire al turista in forma integrata, e non soltanto come rincorsa a livelli più elevati di prestazioni delle infrastrutture per la mobilità privata.

### 3.2 LE SCELTE STRATEGICHE

I due percorsi sopra citati hanno come naturale confluenza l'obiettivo della destagionalizzazione dell'attività turistica, che deve costituire finalità e insieme linea-guida delle azioni di pianificazione di medio-lungo periodo per Cattolica e, auspicabilmente, per i centri vicini.

Una città più ricca di opportunità, di servizi e di eventi nel campo della cultura e dello spettacolo, della congressualità, del benessere; una città che sappia affermare nelle diverse sedi la propria specificità di "città ecologica del turismo" si presenterà non solo più vivibile e vivace ai propri residenti stabili, ma potrà disporre di opportunità significative, da promuovere attraverso adeguate forme di marketing urbano e turistico.

La non omologazione della città turistica al modello stereotipo di offerta fondata sull'ottimizzazione della funzionalità e dell'efficienza dell'organizzazione alberghiera può costituire per Cattolica un'arma vincente, alla cui messa a punto il nuovo PSC può fornire un contributo significativo.



La stessa articolazione tipologica dell'offerta alberghiera dovrebbe perseguire, anche a livello normativo, tali obiettivi, garantendo varietà di soluzioni (dal piccolo albergo fino alle grandi strutture), ciascuna con un proprio specifico profilo di identità e di qualità dei servizi offerti.

Il sistema delle relazioni territoriali con i comuni dell'entroterra può fornire alle politiche del turismo – ma certamente più in generale a quelle insediative e infrastrutturali – opportunità di grande significato.

A tale proposito, in applicazione delle direttive e degli indirizzi definiti dagli strumenti di pianificazione territoriale della Provincia di Rimini e di quella di Pesaro-Urbino, i comuni interessati potranno anche in futuro, sviluppando contenuti discussi in sede di Conferenza di pianificazione, definire ipotesi di integrazione delle politiche e percorsi di lavoro sui quali operare in forma coordinata, anche attraverso lo strumento degli Accordi Territoriali di cui all'art. 15 della L.R.20/2000.

#### **4. TRASFORMAZIONI DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA E STRATEGIE DI RINNOVO URBANO**

##### **4.1 SITUAZIONE**

Nell'ultimo decennio il fenomeno di "declassamento alberghiero" ha riguardato complessivamente 43 strutture a Cattolica: si tratta delle "strutture marginali" individuate con la Variante al PRG del 1995, che recepiva i contenuti principali della L.R.28/90, e che ha comportato in sintesi la trasformazione di 1002 stanze alberghiere (con creazione di 415 alloggi e 17 nuovi spazi commerciali/direzionali).

Il bando approvato nel 2003 in applicazione della variante al PRG del 21.03.2001 autorizza il cambio d'uso di ulteriori 10 alberghi; in totale pertanto il declassamento riguarda 53 alberghi, vale a dire il 16% circa delle 324 strutture esistenti al 1990.

Al 31.12.2003 la struttura turistica esistente è pari a 244 alberghi, di cui 24 annuali. La percentuale di esercizi annuali presenti a Cattolica (10% del totale) è decisamente inferiore alla media provinciale (19%). Va comunque osservato che la dimensione media a Cattolica è significativamente più elevata (38,2 camere per esercizio alberghiero a fronte di un valore provinciale di 32,6).

L'offerta ricettiva di Cattolica è rappresentata dalla tavola allegata, in cui sono riportati gli esercizi suddivisi per categoria, e quelli trasformati in residenza dal 1995 al 2003 (30 esercizi).

Come appare evidente dalla tavola, le dismissioni hanno riguardato con larga prevalenza gli ambiti territoriali a sud di via Dante e viale del Prete, e in misura minore gli ambiti urbani consolidati tra il centro storico e il porto, meno vocati alle funzioni turistiche. Gli alberghi trasformati erano per la maggior parte di piccola dimensione (23 stanze in media) e di livello medio-basso (1-2 stelle, pochi a 3 stelle).

Gli esiti delle trasformazioni avvenute e in atto sono pertanto:

- quello di una più marcata concentrazione dell'offerta alberghiera nella parte ovest di territorio di Cattolica, tra il parco Le Navi e piazza 1° Maggio, nella fascia compresa tra il lungomare e viale del Prete e negli isolati ad est di viale Fiume,
- quello di un progressivo spostamento verso l'alto della dimensione degli alberghi, e di una loro maggiore qualificazione (categorie a 3 e 4 stelle oramai largamente prevalenti).

Mentre il fenomeno della dismissione delle strutture alberghiere "marginali" ha prodotto trasformazioni rilevanti, altrettanto non si può dire per gli interventi di rinnovo urbano che il PRG prevedeva, sotto forma di "aree programma", attraverso un sistema di incentivi che avrebbe dovuto favorire il coordinamento degli interventi e la trasformazione degli esercizi e dei tessuti urbani.

**Cattolica - Offerta ricettiva alberghiera disponibile al 31.12.2003**

	Esercizi	Camere	Posti letto	Bagni
Offerta alberghiera	244	9.325	17.776	9.914

**Provincia di Rimini. Capacita' ricettiva complessiva per comune e tipologia al 31/12/2003**

Comuni	Alberghi	Bed & Breakfast	Campeggi	Case vacanze e ferie	Alloggi privati in forma di impresa	Ostelli	Residenze turistico alberghiere	Agriturismo	Totale
Bellaria-Igea Marina	370	1	3	13	9	2	3	1	402
Cattolica	244	2	0	2	2	0	18	1	269
Coriano	0	5	0	1	0	0	0	1	7
Gemmano	1	0	0	0	0	0	0	2	3
Misano Adriatico	129	2	2	3	2	1	2	1	142
Mondaino	0	1	0	0	0	0	0	1	2
Monte Colombo	1	1	0	1	0	0	0	7	10
Montefiore Conca	1	0	0	0	1	0	0	2	4
Montegrolfo	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Montescudo	1	1	0	0	0	0	0	1	3
Morciano di Romagna	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Poggio Berni	1	1	0	0	1	0	0	2	5
Riccione	438	8	4	2	4	1	8	1	466
Rimini	1193	7	4	13	44	0	47	2	1310
Saludecio	1	2	0	0	1	0	0	5	9
San Clemente	2	0	0	0	0	0	0	0	2
San Giovanni in Marignano	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Santarcangelo di Romagna	5	4	1	0	3	0	0	0	13
Torriana	1	2	0	0	0	0	0	1	4
Verucchio	0	0	0	0	1	0	1	4	6
<b>Totale Provincia</b>	<b>2390</b>	<b>38</b>	<b>14</b>	<b>35</b>	<b>68</b>	<b>4</b>	<b>79</b>	<b>32</b>	<b>2660</b>

Elaborazione: Provincia di Rimini - Ufficio Statistica

**PROVINCIA DI RIMINI. CAPACITA' RICETTIVA ALBERGHIERA AL 31/12/2003.  
DIMENSIONE MEDIA PER COMUNE E CATEGORIE**

Comuni	1 STELLA			2 STELLE			3 STELLE			4 STELLE			5 STELLE			TOTALE		
	Eserc.	Camere	Dim. media	Eserc.	Camere	Dim. media	Eserc.	Camere	Dim. media	Eserc.	Camere	Dim. media	Eserc.	Camere	Dim. media	Eserc.	Camere	Dim. media
Bellaria-Igea Marina	27	517	19,1	76	1727	22,7	252	9014	35,8	15	626	41,7	0	0	-	370	11884	32,1
Cattolica	45	851	18,9	51	1400	27,5	128	5667	44,3	20	1407	70,4	0	0	-	244	9325	38,2
Coriano	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Gemmano	0	0	-	0	0	-	1	23	23,0	0	0	-	0	0	-	1	23	23,0
Misano Adriatico	6	79	13,2	55	1333	24,2	67	2474	36,9	1	39	39,0	0	0	-	129	3925	30,4
Mondaino	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Monte Colombo	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1	36	36,0	0	0	-	1	36	36,0
Montefiore Conca	1	26	26,0	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1	26	26,0
Montegrolfo	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1	15	15,0	0	0	-	1	15	15,0
Montescudo	1	10	10,0	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1	10	10,0
Morciano di R.	0	0	-	0	0	-	1	12	12,0	0	0	-	0	0	-	1	12	12,0
Poggio Berni	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1	13	13,0	0	0	-	1	13	13,0
Riccione	118	2153	18,2	140	4210	30,1	152	6298	41,4	27	1616	59,9	1	70	70,0	438	14347	32,8
Rimini	193	3629	18,8	415	10912	26,3	546	21275	39,0	38	2340	61,6	1	120	120,0	1193	38276	32,1
Saludecio	0	0	-	1	11	11,0	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1	11	11,0
San Clemente	1	6	6,0	0	0	-	1	15	15,0	0	0	-	0	0	-	2	21	10,5
San Giovanni in M.	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Santarcangelo di R.	0	0	-	1	12	12,0	1	13	13,0	3	65	21,7	0	0	-	5	90	18,0
Torriana	0	0	-	1	8	8,0	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1	8	8,0
Verucchio	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
<b>Totale</b>	<b>392</b>	<b>7271</b>	<b>18,5</b>	<b>740</b>	<b>19613</b>	<b>26,5</b>	<b>1149</b>	<b>44791</b>	<b>39,0</b>	<b>107</b>	<b>6157</b>	<b>57,5</b>	<b>2</b>	<b>190</b>	<b>95,0</b>	<b>2390</b>	<b>78022</b>	<b>32,6</b>

Elaborazione: Provincia di Rimini - Ufficio Statistica

**4.2 DATI SULL'ATTIVITÀ TURISTICA**

**Cattolica - Andamento 1993-2003 arrivi e presenze negli esercizi alberghieri**

Anno	Arrivi	Presenze	Perman.media (numero giorni)
1993	187.372	1.527.725	8,2
1994	210.066	1.673.055	8,0
1995	209.118	1.684.584	8,1
1996	199.699	1.564.989	7,8
1997	202.230	1.543.679	7,6
1998	211.557	1.604.769	7,6
1999	221.545	1.644.812	7,4
2000	241.222	1.797.856	7,5
2001	251.959	1.854.174	7,4
2002	245.378	1.787.913	7,3
2003	250.298	1.767.642	7,1

In sintesi si riscontra una buona "tenuta" di Cattolica rispetto ai competitori tradizionali (probabilmente frutto delle azioni di adeguamento dell'offerta e più in generale di qualificazione urbana da tempo intraprese), che tuttavia non deve far sottovalutare i rischi più complessivamente legati alle prospettive di evoluzione del mercato nel medio-lungo termine.

Alla luce di tali analisi dovrebbe essere possibile delineare in modo più compiuto le situazioni di maturità/criticità, le prospettive di evoluzione della domanda, le opportunità di innovazione dell'offerta. L'estensione della stagionalità, l'integrazione dell'offerta ricettiva/ricreativa con gli eventi culturali, artistici e sportivi, l'offerta di pacchetti di servizi integrati, il potenziamento delle relazioni territoriali, la creazione di nuovi mercati di "nicchia", l'ulteriore qualificazione ambientale (salubrità, sicurezza, ecc.) sembrano comunque confermarsi, anche alla luce delle analisi più aggiornate, alcune delle linee di azione su cui costruire le strategie per mantenere elevato il livello di competitività del sistema turistico di Cattolica.

#### 4.3 GLI OBIETTIVI DEL PSC

La diagnosi sviluppata in occasione della Variante Generale 1995 del PRG al riguardo della situazione della fascia urbana a stretta funzione turistica e ricettiva è tuttora da condividere ("carenza di spazi liberi a terra, sia pubblici che privati; volumetrie cospicue, spesso incombenti su spazi stradali esigui; generale inadeguabilità degli edifici alberghieri esistenti secondo standard funzionali interni veramente innovativi; scarsa rispondenza ai requisiti della sicurezza antisismica").

Allo stesso modo, gli obiettivi della Variante sono tuttora attuali, quando si afferma che "occorre pertanto promuovere interventi di rinnovo radicale di tali assetti", saldando "il necessario processo di riqualificazione e innovazione delle attrezzature turistiche, ricettive e non, ad un contestuale processo di forte riqualificazione degli aspetti urbanistici ed edilizi consolidati, così da restituire, col tempo, una città turistica non solo rinnovata nell'immagine (...), ma anche più efficace nel rendere attraenti e fruibili i molteplici ingredienti della sua offerta".

Il problema, dopo alcuni anni di attuazione, è dato dalla constatazione che il sistema di incentivi fondato sul duplice meccanismo del cambio d'uso senza diminuzione della capacità ricettiva (solo negli ambiti misti alberghieri e residenziali) e su incrementi volumetrici senza aumento della capacità ricettiva (utilizzabile solo per il miglioramento dei servizi e degli spazi comuni per gli ospiti) non ha prodotto alcun intervento, fatta salva una sola eccezione.

La complessità del problema merita evidentemente un nuovo livello di analisi, che deve consentire di riconoscere e studiare la specificità delle situazioni urbanistico-edilizie, le effettive carenze di spazi pubblici e di attrezzature, le concrete opportunità di trasformazione. Sono questi i contenuti dell'attività di indagine e studio che intendiamo sviluppare nella prima fase di redazione del Documento Preliminare.

Questa indagine - da estendere, come attività propedeutica al POC, anche alla valutazione preliminare del regime proprietario e dell'effettiva disponibilità degli operatori ad intervenire, nel medio e nel lungo termine - diviene una delle linee guida del lavoro sul Quadro Conoscitivo del PSC.

Il lavoro sarà finalizzato a definire strumenti di intervento che costituiscano il passaggio da una logica normativa (che non è stata in grado di catalizzare gli interessi né tantomeno di coordinare le proposte di intervento) ad una logica di progetto, in cui la casistica di situazioni specifiche generi soluzioni mirate, pre-definite come interventi di riqualificazione/rinnovo attraverso la concertazione con gli operatori (gli Accordi con i privati di cui all'art.18 della legge 20 possono essere uno strumento utile).

In sostanza, ad una logica di dismissione di strutture alberghiere "deboli" sostituite da nuova residenza (processo che come si è visto sembra avere ormai prodotto i propri effetti) dovrà in prospettiva sostituirsi una strategia meno generica, più selettiva, di incentivazione di interventi di riorganizzazione dell'offerta turistica, senza che la flessibilità delle regole di riuso si trasformi in incentivo (sotto forma di potenziale valorizzazione immobiliare) alla dismissione di attività economiche fondamentali per il futuro di Cattolica.

Un bilancio del carico urbanistico per ambiti del territorio urbanizzato, che tenga conto anche nel tempo dell'andamento degli interventi di trasformazione, appare uno strumento utile a qualificare l'attività di pianificazione, in particolare nel nuovo quadro normativo costituito dalla L.R.20/2000.

## **5. LA DIMENSIONE ABITATIVA DEL SISTEMA URBANO - EVOLUZIONE DELLA POPOLAZIONE E POLITICHE ABITATIVE ENTRO UN QUADRO DI BISOGNI IN TRASFORMAZIONE**

### **5.1 POPOLAZIONE E ABITAZIONI - SITUAZIONE E TENDENZE EVOLUTIVE**

#### *Popolazione residente a Cattolica e nell'area vasta*

La popolazione del comune di Cattolica ha superato a partire dal 2003 i 16.000 residenti (16.007 al 26.7.2003 – 16.040 al 15 luglio 2005); di essi il 52,2% sono femmine e il 47,8% maschi.

La struttura della popolazione mostra una buona consistenza delle classi di età

intermedie (quasi un terzo di residenti nelle classi tra 15 e 39 anni, e altrettanti tra 40 e 64 anni), ed una netta prevalenza degli anziani (65 anni e oltre), che con 3.721 unità sono poco più del doppio dei giovanissimi sotto i 14 anni (1.851).

Di conseguenza l'*indice di vecchiaia*, costituito dal numero di anziani per 100 giovanissimi, supera attualmente il valore di 200 (201,0): valore non eccezionale nel panorama regionale, ma comunque indicatore di una situazione tipicamente urbana.

In equilibrio risulta l'*indice di struttura*, costituito dal rapporto tra la popolazione tra 40 e 64 anni e quella tra 15 e 39 anni, che con il valore di 102,3 denota una situazione positiva del rapporto tra le generazioni mature (quelle che nei prossimi 20 anni usciranno dal mondo del lavoro), e quelle giovani destinate a sostituirle.

Considerando quella che potremmo chiamare "area vasta", che comprende anche i comuni di San Giovanni, Misano, San Clemente, Morciano, Saludecio, Gabicce Mare e Gradara, per una popolazione complessiva di 54.641 abitanti (al 2002), la situazione è sensibilmente diversa per quanto riguarda le classi di età estreme: i giovanissimi sono infatti il 12,8% (a fronte dell'11,6% di Cattolica), e gli anziani il 19,9% (contro il 23,2%). Di conseguenza l'*indice di vecchiaia*, dato dal rapporto tra i due valori, è molto più basso (155,0) nell'area vasta rispetto a quello della città di Cattolica, mentre anche l'*indice di struttura*, con un valore inferiore a 100 (96,1) denota una condizione strutturale particolarmente equilibrata.

L'andamento demografico dei residenti di Cattolica mostra una forte stabilità nel trentennio 1973-2003: da 15.861 abitanti si è passati infatti a 16.007, con una crescita pressoché irrilevante (0,9%).

Negli ultimi 15 anni (1988-2003) l'incremento è appena più significativo (2,2%), ma si tratta in ogni caso di valori modesti.

Nello stesso periodo la popolazione dell'area vasta è aumentata in modo più significativo: quella dei sei comuni romagnoli è passata da 41.087 nel 1987 a 45.908 nel 2002 (con una crescita dell'11,7%), avvenuta pressoché tutta negli anni tra il 1992 e il 2002 (9,8%).

Di conseguenza il peso demografico di Cattolica rispetto all'area vasta scende dal 38,2% del 1987, al 36,6% del 1991, al 34,7% attuale. Si tratta di valori che rientrano in una fisiologia del riassetto dell'area urbana allargata, che ha via via concentrato le funzioni terziarie a Cattolica, spostando lievemente il baricentro della residenza verso i comuni esterni.

In effetti, il saldo pressoché nullo dei residenti di Cattolica nel trentennio 1973-2003 è il frutto di cambiamenti rilevanti nei comportamenti demografici:

- nel primo decennio il saldo naturale è stato largamente positivo (+43 media

- annuale) e il saldo migratorio negativo (media -23), con un lieve saldo totale positivo (+20) dovuto alla componente naturale;
- nel secondo decennio (1983-92) si sono invertiti entrambi gli andamenti: il saldo naturale è divenuto negativo (media annuale -32), mentre quello migratorio, pur positivo (+27) non lo ha compensato: il saldo totale è stato lievemente negativo (-5 l'anno);
  - nel terzo decennio (1993-'02) il saldo naturale è stato più marcatamente negativo (-49 media annua), mentre quello migratorio ha assunto valori molto significativi (+137 la media annua), con un saldo totale positivo di 88 unità l'anno.

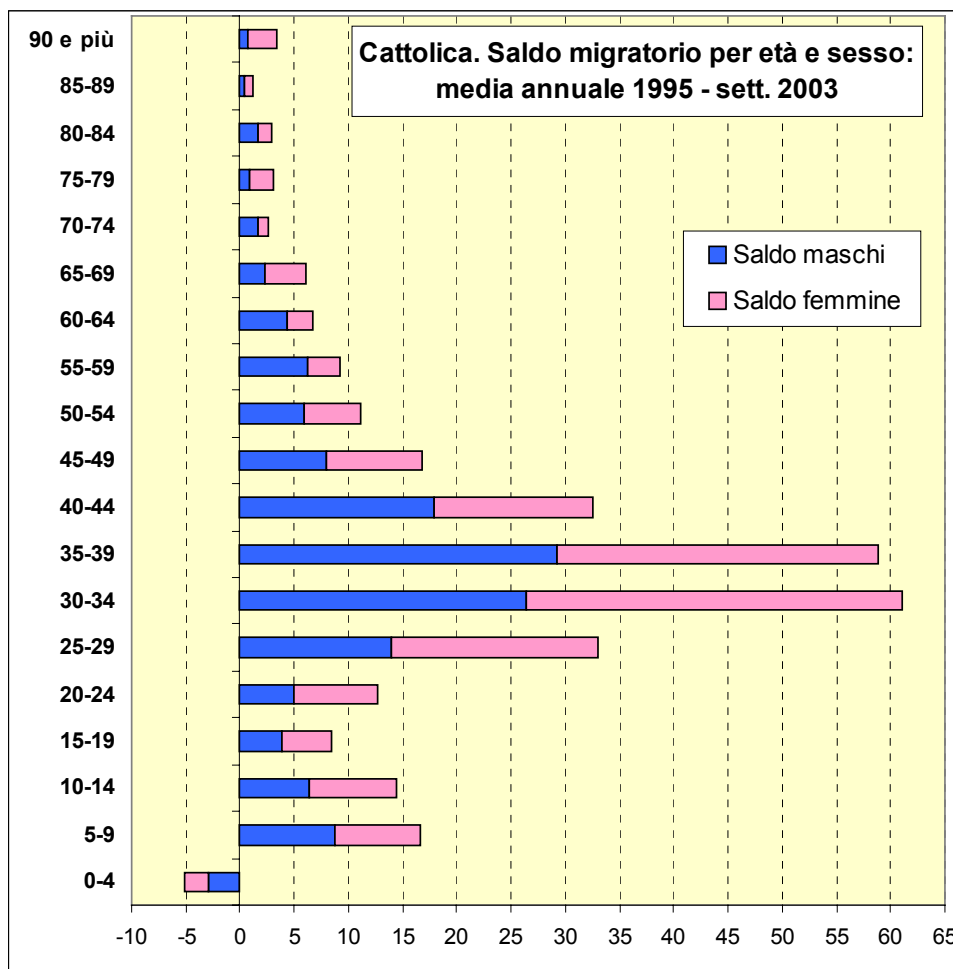
E' quindi il decennio più recente quello in cui i fenomeni demografici a Cattolica hanno assunto gli andamenti tipici di un centro urbano che attrae popolazione dall'esterno in misura molto superiore alla perdita di popolazione che avviene per effetto del saldo naturale negativo tra nati e morti.

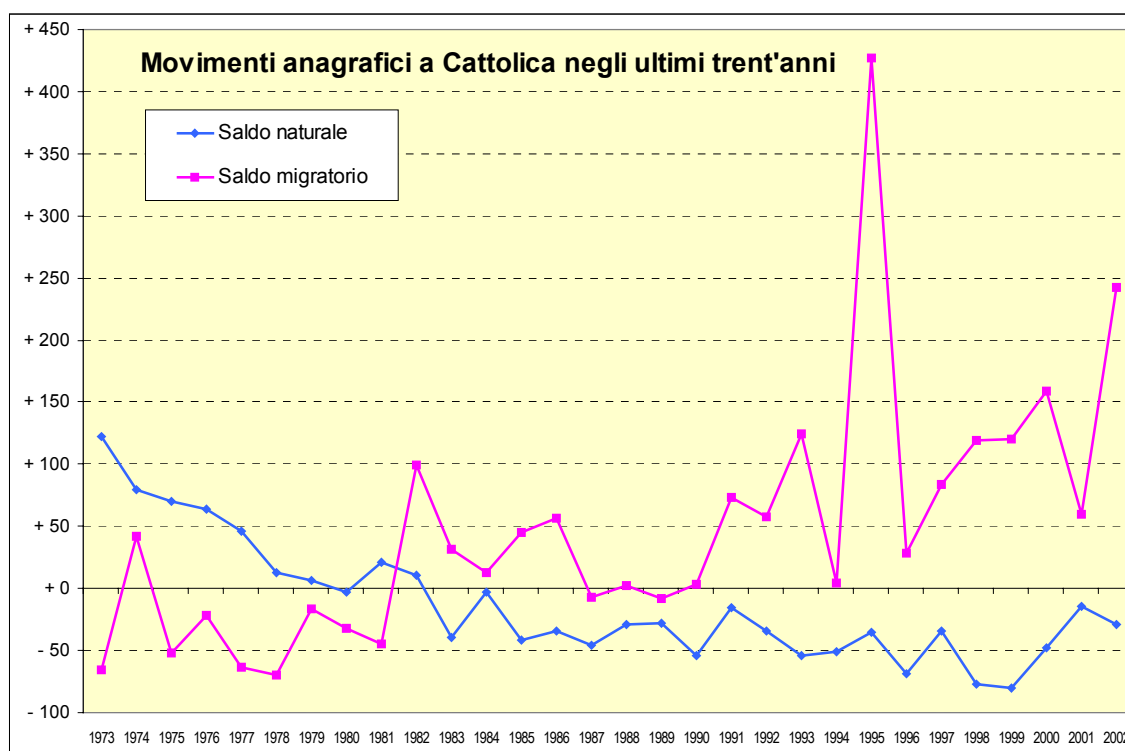
L'analisi di dettaglio svolta in sede di Quadro Conoscitivo sui movimenti migratori nel periodo 1995-2003 mostra una dinamica decisamente intensa (4.485 immigrati, 3.331 emigrati), con un ricambio medio annuo del 2,2% della popolazione ed una crescita dello 0,7% per effetto del saldo positivo medio annuo di 128 nuovi residenti.

I flussi sono sostanzialmente equilibrati con i comuni di Gabicce, Misano, Pesaro e Morciano, oltre che con le province di Ravenna e Forlì-Cesena. Di segno nettamente negativo (emigrazioni superiori alle immigrazioni) sono i saldi con i comuni di San Giovanni, Gradara e Tavullia. I comuni di Rimini e Riccione e le province non romagnole della regione presentano saldi nettamente positivi, mentre il peso preponderante del saldo positivo in entrata è da attribuire alle altre regioni esclusa Emilia-Romagna e Marche e all'estero.

Ciò determina un cambiamento rilevante nella struttura della popolazione residente, in quanto nel caso specifico la popolazione immigrata appartiene in gran parte a classi di età intermedie (nell'ordine, le classi tra 30 e 35 anni, seguite da quelle tra 25 e 30 e tra 35 e 40), evidentemente attratte dalle opportunità di lavoro, che vanno quindi a rafforzare la fascia centrale delle età della popolazione, senza compensare più di tanto quelle più giovani (il saldo migratorio dei bambini e dei ragazzi è molto modesto e per la classe 0-4 anni addirittura negativo negli ultimi 8 anni).







## 5.2 PROIEZIONI DEMOGRAFICHE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE A CATTOLICA E NELL'AREA VASTA

Nella fase preliminare di redazione del PSC, utilizzando il modello di proiezione demografica elaborato da OIKOS Ricerche, sono state effettuate due proiezioni della popolazione, al fine di valutare le conseguenze sulla struttura della popolazione in due differenti ipotesi di evoluzione:

- nella prima (*scenario di minima*) abbiamo ipotizzato una sostanziale stabilità degli andamenti naturali (natalità e mortalità), ed un saldo migratorio corrispondente alla media dei saldi degli ultimi 15 anni (circa 100 abitanti l'anno);
- nella seconda (*scenario di massima*) abbiamo ipotizzato una lieve ripresa della natalità ed un più marcato miglioramento della mortalità, ma soprattutto un saldo migratorio più consistente, corrispondente alla media degli ultimi 5 anni (circa 140 l'anno).

Anche per la dimensione media familiare si può ipotizzare la prosecuzione dell'andamento di riduzione del numero medio di componenti per nucleo, che dagli attuali 2,35 componenti per nucleo dovrebbe scendere a 2,20 al 2008 e a 2,09 al 2013, stabilizzandosi poi attorno a quel valore.

Il cambiamento della struttura famigliare è infatti un fenomeno macroscopico in atto in Italia e nella nostra regione nel dopoguerra. Una serie di fattori sociali e demografici ha fatto sì che la famiglia media abbia un numero di componenti sempre più ridotto: aumentano percentualmente le famiglie composte da una sola persona (in Emilia-Romagna +40,3% nel periodo 1991-2001) e diminuiscono le famiglie numerose (in regione quelle con oltre 5 componenti registrano un calo del 34,8% nel decennio). A Cattolica nel 1951 il numero di componenti che costituiva la famiglia media era di 3,83; il valore è sceso a 3,40 nel 1971, a 2,69 nel 1991 e a 2,35 nel 2003. E' da notare che Cattolica si pone in linea con il dato regionale (al 2001 2,38 per Cattolica, 2,39 per l'Emilia-Romagna) ma risulta inferiore al valore provinciale riminese (2,52).

Le proiezioni della Regione Emilia-Romagna (elaborazione del 2000) prevedono che a fine 2009 la famiglia della provincia riminese abbia un numero medio di componenti compreso in una forbice tra 2,4 e 2,2 (al 2001 è 2,52: -9% in 8 anni). Ciò è sostanzialmente in linea con la dinamica delle proiezioni per Cattolica su base geometrica, in base alle quali abbiamo calcolato, al 2018, un numero medio di componenti pari a 2,09 (ora è 2,35: -11% in 15 anni).

Per prudenza, abbiamo inserito nello "scenario massimo" l'ipotesi di cui sopra, mentre abbiamo attribuito allo "scenario minimo" l'ipotesi di una composizione media famigliare al 2.018 pari a 2,13 componenti per famiglia.

I risultati delle proiezioni si possono sintetizzare nelle tabelle seguenti (la terza si riferisce ad uno *scenario intermedio*, ricavato come media aritmetica delle due proiezioni sopra descritte).

**COMUNE DI CATTOLICA - PROIEZIONI DEMOGRAFICHE - SCENARIO MASSIMO**

	<b>2003</b>	<b>2008</b>	<b>2013</b>	<b>2018</b>
<b>Residenti</b>	<b>16.007</b>	<b>16.428</b>	<b>16.765</b>	<b>16.993</b>
Residenti in convivenze	21	21	21	21
Residenti in famiglie	15.986	16.407	16.744	16.972
Dimensione famigliare	2,35	2,20	2,09	2,09
Famiglie	6.813	7.447	8.008	8.117
<b>Famiglie - diff. con il 2003</b>	-	<b>+634</b>	<b>+1.195</b>	<b>+1.304</b>

**COMUNE DI CATTOLICA - PROIEZIONI DEMOGRAFICHE - SCENARIO MINIMO**

	2003	2008	2013	2018
<b>Residenti</b>	<b>16.007</b>	<b>16.138</b>	<b>16.148</b>	<b>16.050</b>
Residenti in convivenze	21	21	21	21
Residenti in famiglie	15.986	16.117	16.127	16.029
Dimensione famigliare	2,35	2,20	2,13	2,13
Famiglie	6.813	7.316	7.567	7.521
<b>Famiglie - diff. con il 2003</b>	-	<b>+503</b>	<b>+754</b>	<b>+708</b>

**COMUNE DI CATTOLICA PROIEZIONI DEMOGRAFICHE - SCENARIO INTERMEDIO**

	2003	2008	2013	2018
<b>Residenti</b>	<b>16.007</b>	<b>16.283</b>	<b>16.456</b>	<b>16.521</b>
Residenti in convivenze	21	21	21	21
Residenti in famiglie	15.986	16.262	16.435	16.500
Dimensione famigliare	2,35	2,20	2,11	2,11
Famiglie	6.813	7.382	7.785	7.816
<b>Famiglie - diff. con il 2003</b>	-	<b>+569</b>	<b>+972</b>	<b>+1.003</b>

In sintesi, i risultati più significativi si possono riassumere in questi termini:

- il numero totale di residenti è destinato a mantenersi stabile (nello scenario massimo si sfiorerebbero i 17.000 abitanti, in quello minimo si avrebbe perfetta stabilità) da qui al 2018 (+ 3,2%); nello scenario intermedio la popolazione sarebbe di 16.521 residenti al 2018; l'incremento più significativo si avrebbe in ogni caso nel decennio 2003-2013;
- il numero di nuclei familiari è invece destinato ad una crescita molto più vistosa, in particolare nel prossimo decennio: rispetto alle attuali 6.813 famiglie si passerebbe nel 2013 a 7.567 (+754) nello scenario minimo, e a 8.008 (+ 1.195) in quello massimo.

Analizzando la **struttura della popolazione**, le proiezioni (*scenario intermedio*) segnalano un forte incremento delle classi di età mature (40-64 anni) che passeranno

al 2018 dall'attuale 33% al 43,4% del totale; simmetricamente, si dovrebbe registrare un forte calo percentuale delle classi più giovani di popolazione adulta (25-39 anni): dal 32,2% al 23,2%; in netto calo anche la quota di giovanissimi (0-14 anni), che passerà in quindici anni dall'11,6% al 9,5%, mentre infine pressoché stabile si dovrebbe mantenere la percentuale di anziani (>65 anni), che passa dal 23,2% al 23,9% del totale della popolazione.

Scenario	Residenti per età					Percentuale residenti per età				
	0-14	15-39	40-64	>64	Totale	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
<b>intermedio</b>										
<b>Anno 2003</b>	1.851	5.159	5.276	3.721	16.007	11,6%	32,2%	33,0%	23,2%	100%
<b>Anno 2018</b>	1.568	3.841	7.168	3.945	16.521	9,5%	23,3%	43,4%	23,9%	100%
Differ. popol.	-283	-1.318	+1.892	+224	+514					
Differenza %	-15%	-26%	+36%	+6%	+3%					

L'indice di vecchiaia passerebbe dal valore attuale di 201 a quello di 251,6; ancora più rilevante però sarà la modifica dell'indice di struttura, che dal valore attuale di 102,3 passerebbe al 2018 a 186,6.

#### L'AGGIORNAMENTO DELLE PROIEZIONI DEMOGRAFICHE AL PERIODO 2005-2020

La nuova proiezione demografica prevede al 2020 17.286 abitanti nello scenario di massima e 16.716 abitanti nello scenario di minima, con una crescita quindi, nello scenario intermedio, di circa mille residenti.

Come già svolto per la proiezione del 2003, utilizzando in combinazione le proiezioni demografiche relative ai residenti con quelle relative al numero medio di componenti famigliari si ottengono due scenari (di massima e di minima) relativi al numero di famiglie attese nei prossimi quindici anni.

- Al 2015 sono previste tra le 7.792 (ipotesi minima) e le 8.052 (ipotesi massima) famiglie. L'incremento, rispetto al 2005, del numero di nuclei famigliari sarebbe compreso tra 841 e 1.101 nuove unità.
- Al 2020 i nuclei famigliari dovrebbero essere compresi tra 7.850 (ipotesi minima) e 8.318 (ipotesi massima). Rispetto al numero attuale di famiglie vi sarebbero quindi tra le 899 e le 1.367 nuove unità.

Di conseguenza nello scenario intermedio si hanno in previsione 7.921 famiglie al 2015 e 8.081 famiglie al 2020, con un incremento di 970 e 1.130 famiglie rispetto alla

situazione 2005.

In definitiva, a distanza di due anni le risultanze della proiezione 2003 sono sostanzialmente confermate anche se ritoccate verso l'alto. Per un corretto confronto fra le due proiezioni si sottolinea comunque che quella con base 2005 si spinge due anni più avanti (2020) rispetto a quella con base 2003 (2018). In sintesi:

- Lo scenario di massima della proiezione 2005 fondamentale ricalca per gli anni 2015-2020 lo sviluppo di nuove famiglie già delineato dalla proiezione 2003 per gli anni 2013-2018: 1.100-1.200 famiglie aggiuntive nei dieci anni e 1.300-1.400 nei quindici anni;
- lo scenario di minima risulta invece in una certa misura ritoccato verso l'alto, in particolare nei quindici anni (900 a fronte di 700 famiglie aggiuntive);
- di conseguenza lo **scenario intermedio** a dieci anni ripropone lo stesso numero di nuove famiglie stimate nella proiezione del 2003 (970 famiglie aggiuntive); le nuove famiglie previste nei quindici anni sono invece cresciute rispetto alla proiezione precedente: se ne stimavano 1.003 (al 2018), la proiezione 2005 ne stima 1.130.

#### Comune di Cattolica - Proiezioni demografiche 2005: scenario medio

	2005	2010	2015	2020
<b>Residenti</b>	16.040	16.436	16.768	17.001
<i>Residenti in convivenze</i>	61	61	61	61
<i>Residenti in famiglie</i>	15.979	16.375	16.707	16.940
<i>Dimensione familiare</i>	2,30	2,18	2,11	2,10
Famiglie	6.951	7.509	7.921	8.081
<b>Nuclei fam. - diff. con il 2005</b>	-	<b>+558</b>	<b>+970</b>	<b>+1.130</b>

L'area vasta, che conta 54.927 abitanti a fine 2002, è destinata con le stesse modalità di proiezione (scenario intermedio) sopra illustrate ad una crescita significativa di popolazione: 60.876 abitanti al 2018, con un incremento del 10,8%. Le famiglie, in conseguenza sia dell'incremento demografico sia della diminuzione del numero di componenti, dovrebbero incrementarsi di oltre 4.800 unità (+22%).

<b>SCENARIO INTERMEDIO</b>	<b>2003</b>	<b>2008</b>	<b>2013</b>	<b>2018</b>
<b>Residenti area vasta</b>	<b>54.927</b>	<b>57.290</b>	<b>59.294</b>	<b>60.876</b>
Residenti in convivenze	209	209	209	209
Residenti in famiglie	54.718	57.081	59.085	60.667
<b>Dimensione familiare area vasta</b>	<b>2,52</b>	<b>2,42</b>	<b>2,35</b>	<b>2,29</b>
Famiglie area vasta	21.680	23.543	25.121	26.506
<b>Nuclei fam. - diff. con il 2003</b>	-	<b>+1.863</b>	<b>+3.441</b>	<b>+4.826</b>

Dal punto di vista della struttura per età, nell'area vasta si dovrebbero registrare cambiamenti simili a quelli di Cattolica. I giovanissimi calerebbero dal 13% attuale al 9% nel 2018, mentre crescerebbe molto la classe tra 40 e 64 anni, passando dal 33% attuale al 44%. In forte calo la classe tra 15 e 39 anni (dal 34% al 26%), e in crescita le classi anziane (dal 20% al 22%).

L'indice di vecchiaia passerebbe dall'attuale 156,4 al valore di 251,2, mentre quello di struttura da 96,7 a 171,2.

### 5.3 LA DOMANDA DI ABITAZIONI PERMANENTI CONNESSA AI FENOMENI DEMOGRAFICI

La valutazione della domanda abitativa futura e la definizione delle politiche di offerta sono temi alla base delle scelte del nuovo strumento urbanistico.

La domanda abitativa è costituita da vari segmenti:

- il più significativo è quello rappresentato dalla cosiddetta *domanda primaria*, che si genera per effetto della formazione o dell'insediamento di nuovi nuclei familiari (sia di popolazione esistente, che di popolazione immigrata);
- altri segmenti sono costituiti dalla *domanda di cambiamento/miglioramento della situazione abitativa* (da abitazione piccola a grande e viceversa, da una zona all'altra della città, ecc.), e dalla *domanda per usi alternativi a quello abitativo primario* (turismo, lavoro, investimento immobiliare, ecc.).

Per arrivare ad una valutazione della domanda abitativa primaria il più possibile attendibile abbiamo analizzato nel dettaglio, come si è visto, la situazione demografica del territorio di Cattolica e del suo contesto territoriale.

I fenomeni demografici fondamentali (composizione per età della popolazione residente, dinamica e struttura dei flussi migratori, tipologia e serie storica delle

famiglie ecc.) sono in continua evoluzione e possono quindi modificare, anche in maniera significativa, lo scenario di partenza assunto alla base delle proiezioni.

Generalmente in campo demografico si parla di "proiezioni" e non di "previsioni" proprio per la intrinseca difficoltà di potere prevedere compiutamente fenomeni che, pur movendosi lungo trend tendenzialmente lineari, mostrano spesso correzioni di rotta impreviste o accelerazioni improvvise, causate da situazioni economico-sociali o politiche generali (cadute o riprese della natalità originate da nuovi comportamenti sociali) o specifiche (flussi migratori generati da politiche locali dell'offerta abitativa e di lavoro, ecc.).

Le ipotesi di evoluzione demografica presentate in questo documento rientrano nell'ottica della proiezione demografica, essendo impostate su un metodo che riproduce nel futuro andamenti che si sono registrati nel passato. Gli scenari sono pertanto strumenti idonei a verificare quali caratteristiche può assumere la struttura della popolazione e quali dimensioni la domanda primaria di abitazioni nelle ipotesi in cui i comportamenti demografici naturali e quelli migratori assumano nei prossimi anni un andamento oppure un altro.

Si tratta dunque di uno strumento di lavoro per comprendere la dinamica e gli effetti dei fenomeni in atto, e non di una previsione; tantomeno di una quantificazione di offerta abitativa, che come vedremo si colloca del tutto entro l'ambito delle politiche (quindi delle scelte) che anche a parità di domanda hanno un ampio spettro di opzioni a disposizione per la definizione e la localizzazione dell'offerta.

Il numero di nuclei familiari che prevediamo si formeranno nel prossimo quindicennio costituisce il dato di base per il dimensionamento dell'offerta abitativa nel PSC. Come si è visto, definiamo tale valore domanda abitativa primaria, in quanto rappresenta un bisogno di abitazione a cui il mercato edilizio dovrà dare comunque risposta, nel territorio di Cattolica o in altri comuni (in quest'ultimo caso si avrebbe un calo di popolazione residente a Cattolica rispetto alle proiezioni sopra presentate).

Nei due scenari presentati, la domanda primaria nel quindicennio 2003-2018 assomma a 708 abitazioni nell'ipotesi minima, e a 1.304 nell'ipotesi massima.

Il **valore intermedio della domanda primaria**, che sarà assunto per il dimensionamento del Piano, è pari a **1.006 abitazioni**.

#### 5.4 ATTIVITÀ EDILIZIA E MERCATO ABITATIVO

Un primo percorso di ricerca per valutare le recenti trasformazioni del sistema insediativo in corso a Cattolica e nell'area vasta di riferimento è reso possibile dalla



rilevazione dell'attività edilizia sia residenziale che non residenziale. La valutazione del numero di alloggi progettati nel periodo 1993-2000 (dati disponibili dall'ISTAT sulle abitazioni progettate) ha permesso di svolgere alcune considerazioni sulla recente dinamica insediativa.

A Cattolica le abitazioni di nuova costruzione progettate negli otto anni sono state 707 (in media circa 88 all'anno), e costituiscono un incremento dell'8,7% rispetto allo stock abitativo presente al 1991.

L'incremento di Cattolica è inferiore sia nei confronti della media provinciale (+9,7%), sia rispetto all'area vasta (+9,4%), dove spiccano i valori di Gradara (+16,9%), San Clemente (+15,6%) e San Giovanni in Marignano (+11,0%).

Un secondo indicatore utile per valutare i caratteri delle trasformazioni del sistema insediativo si ottiene ponendo a confronto l'attività edilizia residenziale con quella non residenziale degli ultimi anni (rapporto tra i metri cubi residenziali e quelli non residenziali progettati nel periodo 1993-2000, sia per ampliamenti che per nuova edificazione). L'esame di tale indicatore, soprattutto se posto in correlazione con quello esaminato in precedenza, ci permette di verificare se negli ultimi anni si sia registrato un rafforzamento o meno dei caratteri insediativi residenziali o produttivi dei diversi comuni. Cattolica presenta un valore dell'indicatore modesto, pari a 0,39, quindi di poco superiore a quello di San Giovanni (0,32), ma assai inferiore sia ai valori degli altri comuni dell'area vasta (ad esempio Misano raggiunge 1,38, Gabicce mare 0,88, Gradara 6,20 e Morciano addirittura 10,15), sia alla media provinciale (0,75).

Va infatti evidenziata nel periodo l'intensa attività edilizia non residenziale di Cattolica (circa 840.000 mc), a cui corrisponde una attività edilizia residenziale molto più ridotta (325.000 mc, con una media generale di 391,4 mc. per abitazione).

#### *Abitazioni occupate da residenti e altre abitazioni*

Al 1991 il patrimonio abitativo totale era di 7.011 alloggi, dei quali 5.566 erano occupati (il 79,4% del totale). Alla data del Censimento 2001 le abitazioni totali erano a Cattolica 8.153; di esse erano occupate dai residenti 6.459 abitazioni, vale a dire il 79,2% del totale (media provinciale 81,0% - valore percentuale superiore nella provincia a quelli di Misano, Bellaria-Igea Marina, Riccione, Saludecio, Gemmano, Torriana, Montefiore Conca, Monte Colombo).

Pertanto dell'attività edilizia nel decennio (1.142 alloggi) il 21,8% (249) ha accresciuto il patrimonio non occupato, mentre soltanto il 78,2% (893) è stato destinato a prima abitazione per residenti.

Quindi nel decennio '91-'01 mentre il patrimonio edilizio occupato è cresciuto del 16% (+893 abitazioni), quello non occupato dai residenti è cresciuto del 17,2% (+249

abitazioni), con la conseguenza di una ulteriore, seppur lieve riduzione della percentuale di abitazioni occupate al di sotto dell'80% (in totale 79,2% nel 2001).

Delle 1.694 abitazioni non occupate da residenti al 2001 si può supporre che una quota molto significativa sia costituita da abitazioni utilizzate per vacanza: seconde case che concorrono in misura rilevante al consumo di territorio, in misura marginale all'offerta turistica, ed in misura nulla all'offerta abitativa per i residenti. I dati ufficiali – fermi al Censimento 1991 – segnalano un modesto 36% di abitazioni non occupate utilizzate per vacanza (la stessa percentuale è del 75% a Misano, del 59% a Riccione e del 48% nella media provinciale: sembra quantomeno molto dubbia l'attendibilità del dato).

In ogni caso, si tratta di un fenomeno di cui è necessario approfondire la conoscenza anche in una logica di relazioni intercomunali, al fine di individuare nel PSC e soprattutto nel RUE politiche (fiscalità locale, incentivi urbanistici) mirate all'arresto della sua crescita e alla sua successiva riduzione, invertendo la tendenza degli ultimi decenni.

#### *Il mercato immobiliare*

A livello provinciale il mercato immobiliare, sia esso di compravendita o di locazione, ha subito una forte impennata nel 2002 (generalmente nell'ordine del 10%), con incrementi diffusi anche piuttosto consistenti, e particolare accentuazione nelle zone centrali cittadine.

Cattolica presenta prezzi per mq.<sup>11</sup> per abitazioni nuove pari a € 2.700 in zona centrale o di pregio, € 2.000 in zona semicentro, € 1.800 in periferia.

Sono valori superiori a quelli registrati a Misano Adriatico (rispettivamente € 2.200, € 1.700, € 1.600), Morciano di Romagna (€ 1.900, € 1.600, € 1.200), e Santarcangelo di Romagna (€ 2.200, € 1.600, € 1.300). Sono comunque valori inferiori a quelli di Rimini (€ 3.300, € 2.600, € 2.000), Riccione (€ 4.600, € 4.000, € 3.300), e, salvo la zona centrale, a Bellaria-Igea Marina (€ 2.700, € 2.400, € 2.200).

Per quanto riguarda le locazioni abitative, i prezzi medi di Cattolica (canone annuo rispettivamente di € 132, € 112 e € 78 per mq.) in rapporto agli altri comuni rispecchiano le situazioni del mercato immobiliare degli alloggi: canoni inferiori rispetto a Rimini e Riccione e superiore rispetto a Misano Adriatico e Morciano di Romagna. Salvo le zone periferiche, di valore analogo, i canoni di Cattolica sono superiori anche

---

<sup>11</sup> La fonte dei dati è la rivista *Il consulente immobiliare*, che rileva le quotazioni medie delle compravendite di alloggi liberi in abitazioni nuove o recenti. Le quotazioni delle locazioni di abitazioni sono riferite a canoni per mq all'anno (spese escluse) e ad alloggi di 60-120 mq non storici. Tali dati sono ripresi e commentati nel *Rapporto sull'economia della provincia 2002-2003* della CCIAA provinciale di Rimini.

rispetto a Bellaria-Igea Marina e Santarcangelo di Romagna.

In termini qualitativi, sono da segnalare alcuni aspetti:

- Momento critico nell'accesso alla casa
- Mercato edilizio a Cattolica e nell'area vasta:
  - affitti e vendita a prezzi elevati
  - grande richiesta di monolocali
  - difficoltà per gli immigrati, anche per quelli che possono permettersi affitto ma non trovano soluzioni.

I motivi della pressione abitativa a Cattolica sembrano potersi ricondurre al fenomeno della pressione della domanda. Si tratta di un tema rispetto al quale le risposte non possono che essere di scala territoriale: le politiche di offerta devono essere coordinate al fine di coordinare gli interventi e limitare la sovrapposizione di strumenti e conseguenti sprechi di risorse.

#### 5.5 LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DEL PRG VIGENTE

E' stata svolta una valutazione analitica da parte dell'Ufficio di Piano dello stato di attuazione del PRG vigente che si può sintetizzare come segue.

Per la capacità residua in termini di edilizia residenziale, la stima al settembre 2003 è la seguente:

Zone di espansione residenziale (C2), comparti in fase di approvazione e/o di realizzazione .....	420 alloggi
Zone di espansione C", comparti non presentati .....	50 alloggi
Capacità residua in altre zone di PRG.....	50 alloggi
TOTALE.....	520 alloggi

#### 5.6 OBIETTIVI DEL PSC

In relazione al quadro tendenziale sopra descritto, gli obiettivi del PSC sono stati così definiti:

- Attraverso specifici Accordi Territoriali il Comune propone di definire modalità di concertazione istituzionale con i comuni contermini, fondate sull'approfondimento dell'analisi delle dinamiche demografiche in atto a livello di **area vasta**, in modo da verificare le ipotesi assunte per le tendenze, inquadrando nelle dinamiche reali dei comportamenti e del mercato abitativo di scala metropolitana, al fine di definire politiche abitative e forme di monitoraggio comuni;

- La stabilizzazione e il consolidamento della popolazione residente, obiettivo che dovrebbe risultare da due fenomeni, di cui sostenere i meccanismi attraverso le politiche di Piano:
  - per quanto riguarda le dinamiche naturali, la lieve ripresa della natalità dovrebbe confermarsi e rafforzarsi (insieme alla ulteriore riduzione della mortalità);
  - per quanto riguarda le dinamiche sociali, è opportuno tentare di attenuare le alterazioni più rilevanti sulla struttura della popolazione (distribuzione classi di età), per evitare squilibri gravi nei settori dei servizi e delle attività economiche.

Per quanto riguarda in senso stretto le **politiche per l'abitazione**, gli obiettivi sono in sintesi:

- Qualificazione e diversificazione dell'offerta abitativa
- Messa a punto di risposte efficaci al bisogno sociale, in particolare per rendere possibile l'accesso alla casa a categorie di persone che oggi ne sono respinte, ma evitando che ciò si traduca in una ghettizzazione e in progressivo degrado delle condizioni funzionali e sociali.

Il nuovo PSC dovrà fornire, sia nella logica della concertazione delle scelte a scala territoriale, sia attraverso le proprie previsioni, una risposta adeguata alle esigenze quantitative e qualitative sopra richiamate. In particolare, il PSC dovrà rappresentare per le politiche abitative un supporto a proposte progettuali e di strumenti procedurali e normativi in grado di:

- Privilegiare in modo assoluto gli *interventi di riqualificazione dei tessuti urbani già insediati*, rispetto alla logica di estensione del territorio urbanizzato. Anche nei casi (che dovranno risultare estremamente limitati) di ambiti di nuovo insediamento la logica del PSC deve mantenersi quella di contribuire attraverso modeste integrazioni edilizie alla soluzione dei problemi da molti anni sul tappeto (previsioni di servizi non attuate, sistemazione di aree urbanisticamente incomplete, ecc.);
- promuovere l'*integrazione dei soggetti* singoli su progetti unitari con forte capacità di concorrere ad un nuovo disegno urbano;
- Favorire l'ottimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, attraverso la riduzione del non occupato e dell'occupazione marginale (defiscalizzazione, ecc.), e l'incentivazione del rilancio quantitativo e qualitativo del ruolo del recupero edilizio e della riqualificazione urbana;
- Fornire risposte adeguate alla *domanda sociale*, nelle sue diverse articolazioni, attraverso le varie forme previste dalla L.R.n.24/2001, utilizzando a tal fine il

convenzionamento con gli operatori;

- Favorire l'*innovazione tipologica* premiando in particolare l'integrazione dei servizi e dell'abitazione, attraverso incentivazioni a sostegno della famiglia;
- Incentivare la *qualità* insediativa, architettonica, tipologica degli interventi (edilizia bioclimatica, qualità architettonica diffusa);
- Promuovere il confronto delle idee e delle esperienze attraverso lo strumento del *concorso di progettazione*;
- Favorire una crescita equilibrata della distribuzione insediativa sul territorio, in relazione ad un'effettiva esigenza riscontrabile, ed *evitando comunque ogni operazione di espansione all'esterno degli ambiti urbanizzati*.

## 5.7 LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PSC

Il termine "dimensionamento" del Piano, largamente utilizzato nella pratica urbanistica, è divenuto del tutto improprio per definire le scelte della parte strutturale del piano, come concepita dalla Legge n.20/2000.

E' infatti compito del PSC la definizione di una capacità insediativa massima, fondata certamente sull'analisi della domanda, ma calcolata e distribuita sul territorio secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, e destinata ad essere attivata (o a non esserlo) attraverso il POC (piano operativo comunale di durata quinquennale), che programma, all'interno delle previsioni generali del PSC, quali interventi sono effettivamente necessari e possibili nel quinquennio, attivando i corrispondenti diritti edificatori.

Alla base delle scelte strategiche del PSC vanno pertanto sottolineati tre aspetti:

- il fatto che la capacità insediativa massima del PSC non costituisce, ai sensi della Legge 20/2000, l'attivazione di diritti edificatori corrispondenti, e che il riferimento temporale di 15 anni assunto per le analisi può non coincidere con il periodo di reale attuazione delle potenzialità;
- la possibilità – di cui questo Documento Preliminare sottolinea l'importanza – che le politiche abitative, insieme a quelle dei servizi, siano affrontate dal Comune di Cattolica in stretta integrazione con i comuni contermini, attraverso Accordi Territoriali, al fine di concordare una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio;
- il rilievo che assumono le problematiche ambientali, i principi della sostenibilità, e la centralità del recupero/riqualificazione come strategia di forte indirizzo dell'offerta e di sua subordinazione agli obiettivi generali del PSC.

## 5.8 CALCOLO DELLA MASSIMA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL P.S.C.

La **capacità insediativa** massima del PSC relativa ai nuovi interventi urbanistici (di riqualificazione e di nuovo insediamento, nel territorio di Cattolica e in quelli dei comuni vicini, associati attraverso forme di perequazione territoriale delle scelte) deve essere calcolata applicando coefficienti moltiplicativi alla **domanda abitativa primaria**, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione; si tratta di una misura cautelativa motivata da almeno tre ordini di ragioni:

- perché deve essere assunto un margine di sicurezza in ordine al rischio di errore nelle proiezioni;
- perché non esiste solo la domanda primaria: sul mercato è rilevante l'impatto di domande secondarie costituite da richiesta di miglioramento della condizione abitativa, di abbandono del patrimonio edilizio obsoleto e conseguente domanda di sostituzione, ecc.;
- perché la potenzialità edificatoria massima del piano non può tradursi in realizzazioni certe: per difficoltà attuative, per disinteresse degli operatori, per autoriduzione rispetto alle possibilità, ecc.

I fenomeni considerati trovano riscontro in una modalità di calcolo sperimentata in numerose esperienze.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> In sintesi, il calcolo può avvenire utilizzando una formula del tipo seguente:

$$C = [C_0 \times k_1 + C_1 \times k_2] \times k_3$$

dove:

**C** è la capacità insediativa globale da prevedere come offerta abitativa.

**C<sub>0</sub>** è la capacità insediativa relativa al soddisfacimento della domanda abitativa primaria (formazione di nuovi nuclei familiari, eliminazione situazioni di coabitazione, sostituzione alloggi impropri); tale valore è stato da noi stimato pari a 853/1.304 alloggi nei 15 anni, costituiti dai nuovi nuclei familiari.

**k<sub>1</sub>** è il coefficiente che tiene conto dell'incertezza delle proiezioni demografiche e del rapporto famiglie/abitazioni; tenuto conto della modesta incertezza, il coefficiente è stato assunto pari a 1,03 per il quindicennio;

**C<sub>1</sub>** è la quota di patrimonio edilizio attuale che si prevede dovrà essere sostituita da nuovo patrimonio in quanto sottratta agli usi abitativi o non adeguata funzionalmente; tale valore è stato certamente significativo nel decennio 1991/2001 (il totale degli alloggi non occupati è cresciuto di 249 unità (4,5% del patrimonio occupato al 1991), e la produzione edilizia totale ha incrementato di 1.142 unità il patrimonio edilizio, circa 114 alloggi/anno; di essi pertanto soltanto il 78,2% hanno accresciuto il numero degli alloggi occupati, mentre il 21,8% della produzione edilizia ha accresciuto il patrimonio non occupato). In relazione alle scelte del PSC (incentivazione del recupero e della riqualificazione), si prevede da un lato una forte attenuazione di tale fenomeno, con più ridotta destinazione della produzione (anche indirettamente) ad altre destinazioni. Pertanto si possono valutare tali fenomeni in:

$C_1 = 2,0\%$  del patrimonio occupato:  $6.459 \times 0,02 = 130$  alloggi.

Si assume pertanto come coefficiente di incremento della domanda primaria per calcolare la capacità insediativa massima il valore di 1,30.

#### **Capacità insediativa massima del PSC:**

Scenario intermedio:  $1.006 \times 1,30 = 1.308$  abitazioni, valore che si arrotonda in **1.300 abitazioni**.

#### **SATURAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE E DEFINIZIONE DELLA QUOTA AGGIUNTIVA DI CAPACITÀ INSEDIATIVA MASSIMA DA PREVEDERE NEL NUOVO PSC**

La capacità residua del PRG vigente in termini di edilizia residenziale si è stimata pari a 520 alloggi. Pertanto la quota massima di residenza aggiuntiva da prevedere attraverso il nuovo PSC (attraverso il complesso delle modalità di offerta) dovrebbe essere, in queste ipotesi, indicativamente pari a:

$$1.300 - 520 = \mathbf{780 \text{ abitazioni}}$$

Questo valore viene assunto come riferimento per il calcolo della capacità insediativa aggiuntiva del PSC nel quindicennio.

Tale valore comprende la quota di incremento di disponibilità sul patrimonio edilizio esistente, stimata con un valore minimo pari al 15% della domanda abitativa primaria (circa 150 alloggi).

E' bene ribadire che in applicazione della legislazione regionale sarà assegnato al POC il compito di condizionare l'attivazione di questa offerta alla verifica della sua percorribilità, condizionando gli interventi ad una forte limitazione del consumo di suolo urbanizzato: ciò che determinerà conseguenze rilevanti sulla distribuzione dell'offerta (ad esempio: privilegio al recupero e riqualificazione di tessuti urbani già insediati; stretta correlazione delle nuove quote di insediamenti ai "progetti urbani di

**k<sub>2</sub>** è il coefficiente che discende dalla valutazione dell'incertezza del tasso di sostituzione del patrimonio, e di destinazione della produzione edilizia; per le ragioni sopra richiamate, tale valore è stato stimato pari al 15% ( $K_2 = 1,15$ )

**k<sub>3</sub>** è il coefficiente che definisce il margine di eccedenza delle previsioni urbanistiche globali, necessario per tenere conto delle condizioni di fattibilità degli interventi, della flessibilità del mercato, ecc. In base alla scelta generale del massimo contenimento di consumo di territorio, tale valore è stato assunto pari a 1,10 per il quindicennio

Per il quindicennio 2003-2018 la capacità insediativa globale viene valutata in:

$$C_{15 \text{ (min.)}} = [708 \times 1,03 + 130 \times 1,15] \times 1,10 = 966 \text{ abitazioni}$$

$$C_{15 \text{ (max.)}} = [1.304 \times 1,03 + 130 \times 1,15] \times 1,10 = 1.641 \text{ abitazioni}$$

Corrispondenti rispettivamente, nei due scenari, ad un incremento del 36,4% e del 25,9% rispetto alla domanda primaria.

La situazione intermedia è costituita da una capacità insediativa teorica massima di 1.303 alloggi, con un incremento del 30,0% rispetto alla domanda primaria stimata in 1.003 abitazioni.



riqualificaione” del PSC e in generale alla nuova dotazione di spazi verdi, infrastrutture e attrezzature).

Il flusso medio di abitazioni realizzabili (87 l’anno compresi gli interventi di recupero) sarebbe comunque da collocare su valori molto vicini a quelli registrati nell’ultimo decennio.

## 5.9 LE SCELTE STRATEGICHE DEL PSC

- 1) Definizione di politiche di offerta di scala sovracomunale finalizzate ad una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si potrebbero generare sul territorio, non aggravando oltre misura il carico insediativo nel territorio di Cattolica. Coordinamento delle scelte di PSC e di attuazione (POC) attraverso Accordi Territoriali (di cui all’art.15 della L.R. 20/2000), fondati sul principio della perequazione territoriale (equa ripartizione di costi e benefici correlati alle scelte localizzative comuni);
- 2) Per la quota di offerta abitativa da ricavare entro il territorio di Cattolica, le priorità attuative sono così definite nell’ordine:
  - riduzione del non occupato e dell’occupazione temporanea del patrimonio abitativo;
  - incremento di unità abitative attraverso interventi di recupero edilizio e riqualificazione urbana, anche attraverso interventi di cambio d’uso;
  - integrazione dei tessuti residenziali esistenti, con forte contenimento dell’espansione, finalizzata a strategie di riorganizzazione del territorio, in particolare per l’acquisizione di aree e attrezzature pubbliche.
- 3) Nelle politiche abitative è assunta come priorità la definizione di programmi di edilizia convenzionata e sociale (come quota parte significativa di tutti gli interventi di nuovo insediamento e riqualificazione soggetti a POC) e la promozione, attraverso idonei incentivi e prescrizioni normative, di nuove formule di edilizia sociale (ad es. anche attraverso autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell’edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, ecc.)
- 4) In ogni caso gli interventi saranno subordinati alla valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.).
- 5) Va infine sottolineato il ruolo che riveste, ai fini della effettiva programmazione



degli interventi, il Piano Operativo Comunale, la cui definizione da parte dell'Amministrazione (in forme che auspichiamo comunque concertata a scala sovracomunale) consente di attivare parte delle previsioni di PSC sulla base di un effettivo riscontro dell'andamento della domanda e dell'offerta, e della disponibilità degli operatori ad intervenire alle condizioni e con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione.

In sostanza, la riforma urbanistica prevede che vengano attivati due distinti livelli strategici di intervento:

- il primo, in sede di PSC, fondato sulla sostenibilità ambientale/territoriale e governato dagli obiettivi di riqualificazione e ridisegno urbano/territoriale;
- il secondo, in sede di POC, fondato sull'accertamento dello stato di attuazione delle previsioni del piano precedente, dello stato della domanda, sulla fattibilità e la priorità degli interventi di riqualificazione.

#### 5.10 CONCLUSIONI: IL DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PIANO STRUTTURALE

I due scenari studiati per l'analisi dell'evoluzione della struttura della popolazione (cfr. Documento Preliminare) non sono da considerare separatamente, in quanto hanno lo scopo di rappresentare un ambito di variabilità entro il quale è ragionevole ipotizzare si attesteranno i comportamenti demografici del prossimo quindicennio.

Più che di "attestamento dell'offerta sullo scenario di minima" sarebbe corretto parlare di una quota di capacità insediativa che solo in misura ridotta (e compatibile con il sistema dei vincoli e con le politiche del PSC) sarà rappresentata dalla nuova edificazione.

Non ha infatti significato, in particolare dopo la riforma urbanistica della legge 20, attribuire al PSC una capacità teorica particolarmente ridotta, in quanto il PSC non assegna diritti edificatori, quindi non genera automaticamente offerta insediativa.

Lo schema del dimensionamento abitativo è pertanto il seguente:

- Domanda primaria nel quindicennio (valore intermedio tra i due scenari): 1.003 nuovi nuclei familiari
- Capacità totale offerta teorica:  $1.003 \times 1,30 = 1.304$  abitazioni, valore che si arrotonda a 1.300.
- Capacità residua del PRG vigente, da confermare nel PSC: 520 abitazioni
- Capacità da garantire attraverso le politiche abitative del PSC: 780 abitazioni (1.300 – 520)
- Obiettivi di offerta delle politiche abitative:

- offerta integrativa, entro ambiti perequati: 520 abitazioni.
- interventi diffusi nella città consolidata, incremento di offerta da recupero edilizio, riduzione del non occupato, eventuali accordi territoriali: 260 abitazioni

**Sintesi dell'assegnazione dei carichi insediativi residenziali:**

(la conversione da SC in numero alloggi viene effettuata considerando un valore convenzionale di 80 mq. di SC per alloggio)

Progetto Parco Territoriale del Conca e Monte Vici (circa 30.000 mq. )	375 alloggi
Progetto Tavollo (circa 1.500 mq.)	19 alloggi
Ambito Diamante – Ospedale – via Larga (circa 7.000 mq.)	88 alloggi
Somma parziale	477 alloggi
<u>Margine a disposizione del POC per altri interventi di nuova edificazione</u>	<u>38 alloggi</u>
TOTALE	520 alloggi

## 6 LA RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA URBANO: ILPIANO E I PROGETTI

Il progetto di PSC si caratterizza in particolare:

- per lo studio e la valorizzazione dei “vuoti” urbani, degli spazi non costruiti a partire dai quali Cattolica deve promuovere forme di decongestionamento e qualificazione degli spazi a terra;
- per gli interventi di trasformazione di tessuti urbani insediati, in una logica di trasformazione urbana e progressivo adeguamento del sistema delle attrezzature turistico-ricettive alle esigenze della città turistica.

Insieme alla “legenda” del PSC, secondo le modalità previste dalla L. 20/2000 il Piano è costituito da una serie di schede tematiche su argomenti della pianificazione e su luoghi urbani complessi, per verificare come le linee programmatiche, gli indirizzi strategici, i criteri perequativi impostati si calino nella realtà delle situazioni.

E' un metodo di lavoro che presuppone una forte attenzione sia al dettaglio delle situazioni indagate (talvolta con approfondimenti di disciplina di RUE o anticipazioni di POC) sia al complesso delle relazioni strutturali che il PSC deve governare.

La denominazione di questi come “progetti” costituisce un richiamo all’esigenza di concepire le strategie del PSC secondo linee **progettuali** (non **regolamentari**) fortemente finalizzate agli obiettivi del piano, e in grado di dare da un lato incisività e leggibilità alle ipotesi di trasformazione del territorio, dall’altro di garantire alle scelte di pianificazione la coerenza territoriale e l’equità sociale che ne costituiscono requisiti imprescindibili.

### 6.1 I PROGETTI URBANI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO

Sono identificati in primo luogo due sistemi territoriali, che fanno riferimento ai corsi d’acqua del Conca e del Tavolo.

L’ambito del **progetto di Parco Territoriale della testata del Conca** comprende un sistema molto esteso di aree, che interessano l’intero corso del Conca nel tratto entro il territorio di Cattolica, e riguardano porzioni di territorio molto differenziate per caratteristiche orografiche, paesaggistiche, funzionali e per l’attuale regime giuridico-normativo definito dal PRG

Il PSC perimetra il vasto ambito (nel complesso oltre 70 ha) e definisce un **progetto-guida di riqualificazione ambientale e di ricomposizione urbana**, sorretto da criteri

perequativi, attraverso i quali è possibile sostituire le vecchie previsioni di vincoli preordinati all'esproprio con meccanismi di attuazione correlati ad interventi nelle aree parzialmente o totalmente urbanizzate.

Gli ambiti del **progetto di parco fluviale del Tavollo** costituiscono un insieme di aree, in buona parte interessate da interventi in corso, destinate a trasformare in modo radicale il margine sud-est del territorio urbano di Cattolica. Comprendono la nuova darsena a mare, i cantieri navali, il comparto piazza del Porto e Lungotavollo, il comparto darsena interna, e la sistemazione paesaggistica delle sponde del Tavollo con creazione di un percorso pedociclabile dal porto fino al ponte della statale e all'arco romanico.

Nel complesso si tratta di un progetto che, in forma coordinata con il comune di Gabicce Mare, è destinato a ridisegnare integralmente il sistema degli spazi urbanizzati e verdi prospicienti il torrente, oggi particolarmente "depresso" nella parte a monte dell'area portuale vera e propria.

#### *Politiche:*

L'ambito sarà soggetto a progettazione unitaria sulla base di linee-guida definite dal PSC, al fine di garantire la coerenza del disegno urbanistico complessivo e la contestualità della realizzazione delle opere programmate rispetto all'insediamento delle funzioni previste.

Il PSC perimetra gli ambiti e definisce la disciplina generale: capacità insediativa massima e minima per le funzioni ammesse, dotazioni territoriali minime, prestazioni di qualità urbana, mentre spetterà al POC la definizione, attraverso Accordi con gli attori, degli stralci attuativi e dei contenuti convenzionali.

## 6.2 IL PARCO TERRITORIALE DEL CONCA

*(cfr. Tav. 7.1 - Schema di assetto Urbanistico di Parco Conca e Ambito Monte Vici)*

### *Situazione e obiettivi del progetto*

L'ambito compreso tra il fiume Conca e il territorio urbanizzato può svolgere un ruolo strategico duplice nel contesto urbano e territoriale di Cattolica:

- in primo luogo esso, nella parte occidentale, costituisce il margine verde della città, da progettare come testata di un *parco fluviale territoriale che si svilupperà anche nell'entroterra di altri comuni* ;
- in secondo luogo l'ambito rappresenta, nelle parti a diretto contatto con la città, una "porta" della città verso l'ambiente fluviale (oggi in realtà un "retro" del sistema insediativo), il cui ruolo può risultare integrativo dell'esistente sia in termini

funzionali (attrezzature, parcheggi, dotazioni di uso pubblico, ma anche residenze e commercio), sia sul piano del disegno del paesaggio urbano (oggi i margini ovest dei tessuti urbani, spesso interessati da previsioni urbanistiche non attuate, sono sostanzialmente privi di forma).

Pertanto si può ritenere che il ruolo del vasto ambito territoriale nel contesto del PSC - da definire attraverso un processo di trasformazione coerente e controllato nel tempo - vada ispirato ad una logica di forte integrazione tra architettura e natura, e tra esigenze di qualificazione ecologica (risparmio energetico, qualità del microambiente, riduzione dell'impronta ecologica) ed esigenze, altrettanto avvertite, di completamento del disegno urbano.

Rispetto a questi obiettivi e a questi ruoli le prescrizioni del PRG vigente sono per vari aspetti non adeguate a perseguire gli obiettivi richiamati, mentre per altri aspetti possono costituire previsioni non coerenti con una strategia complessiva di trasformazione guidata da un progetto di scala territoriale.

In effetti, la destinazione in sede di PRG di aree a verde pubblico, mentre costituisce una forma di tutela del territorio (peraltro sempre più debole dal punto di vista giuridico), non dà alcuna garanzia di un'effettiva fattibilità degli interventi conseguenti, costituendo tra l'altro un vincolo preordinato all'esproprio, di sempre più problematica reiterazione oltre il limite dei cinque anni.

Ma anche la previsione di due estese aree definite "zone urbane di nuovo impianto per campeggi", per complessivi 13 ha. di superficie territoriale, è stata oggetto in sede di PSC, alla luce degli obiettivi sopra esposti, di un'attenta valutazione del rapporto costi/benefici, in relazione all'effetto di oggettiva sottrazione a potenziali usi pubblici che discende da tale destinazione per una parte così significativa di territorio di interesse paesaggistico e naturalistico. Inoltre va sottolineato che la potenzialità edificatoria di una certa entità assegnata a tali aree dal PRG vigente consente di fatto una loro completa "artificializzazione", con un impatto ambientale significativo e senza alcun "ritorno" in termini di interesse pubblico.

Infine, la presenza lungo la fascia fluviale di aree destinate a verde pubblico ma utilizzate come "isola ecologica", o espressamente destinate a deposito e commercio di materiali per l'edilizia rende ulteriormente problematica l'attuazione, sulla base del PRG vigente, della testata del parco fluviale del Conca.

Queste motivazioni sono alla base della necessità di revisione delle previsioni del PRG vigente sul sistema di aree lungo il fiume Conca, che il PSC persegue secondo un disegno paesaggistico ed urbanistico-architettonico unitario.

I passi compiuti dal Comune di Cattolica sull'argomento sono stati:

- definizione del perimetro di un vasto ambito territoriale di studio (comprendente ambiti urbani parzialmente insediati con presenze incongrue di attività produttive, da riqualificare e trasformare), che sono stati sottoposti ad analisi di dettaglio in sede di definizione del PSC;
- scelta di dotare il PSC di strumenti di definizione delle politiche urbanistiche efficaci sia per quanto riguarda le tutele, che per quanto concerne l'effettiva possibilità di acquisizione delle aree pubbliche e realizzazione delle relative opere di sistemazione e attrezzatura.

E' ovvio in questo contesto, per quanto esposto in precedenza, che il riferimento ad attrezzature turistiche e servizi integrativi dei tessuti urbani non riguarda il perimetro del proposto Parco del Conca in senso stretto, ma l'eventuale possibilità di prevedere, entro un ambito territoriale ben più esteso, quindi all'esterno del Parco, quote di attrezzature ad integrazione dei tessuti urbani esistenti, attraverso interventi finalizzati ai duplici obiettivi di ridisegno urbano e di acquisizione/attuazione del Parco fluviale indicati in questo paragrafo.

#### *Scelte strategiche del PSC e caratteristiche principali del progetto*

Il progetto del Parco Territoriale del Conca – organicamente inserito nel Piano Strutturale Comunale - ha due obiettivi di fondo:

- creare un margine verde della città progettato come parco fluviale, che possa costituire un'offerta di verde articolato in una parte a dominanza naturale ed in un'altra strutturata come parco attrezzato; esso svolgerà anche la funzione di collegamento, attraverso percorsi pedonali e ciclabili, della fascia litoranea con l'entroterra;
- Creare un sistema di connessione e ricucitura urbana, i cui usi integrano quelli esistenti sia in termini funzionali (attrezzature, parcheggi, dotazioni di uso pubblico, ma anche residenze e commercio), sia sul piano del disegno del paesaggio urbano. Il progetto è ispirato da una logica di forte integrazione tra architettura e natura, e tra esigenze di qualificazione ecologica (risparmio energetico, qualità del microambiente, riduzione dell'impronta ecologica) ed esigenze, altrettanto avvertite, di completamento del disegno urbano.

Le due linee ispiratrici del progetto si traducono in un disegno strutturale d'insieme, rappresentato in uno Schema di assetto, da intendere come progetto-guida, che rappresenta il sistema delle coerenze entro il quale si dovranno collocare, anche in tempi e con strumenti attuativi diversi, i singoli interventi convenzionati con l'Amministrazione.

Il progetto del Parco del Conca rappresenta la scelta strategica più rilevante del PSC; in particolare il Piano Strutturale definisce le regole per la cessione gratuita al Comune delle aree che costituiranno il Parco e per l'intervento architettonico sulle porzioni di territorio (più prossime alla città) in cui è ammessa un'integrazione morfologica e funzionale del tessuto urbano esistente. In termini generali il progetto definisce i criteri per la valutazione delle opere (infrastrutture, sistemazione di aree verdi, opere di arredo) da porre a carico dei soggetti interessati agli interventi, prefigurando i contenuti di accordi tra l'Amministrazione e i soggetti stessi. La scheda normativa del PSC definisce anche criteri per la valutazione delle opere (infrastrutture, sistemazione di aree verdi, opere di arredo) da porre a carico dei soggetti interessati agli interventi, prefigurando i contenuti di accordi che saranno messi a punto in sede di formazione del POC – Piano Operativo Comunale, come previsto dalla L.R. 20/2000).

Il progetto intende realizzare le condizioni di fattibilità tecnico-economica e di equità rispetto a tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti su un metodo di perequazione dei diritti edificatori, valido per tutto il PSC.

Il **metodo della perequazione** si fonda sul principio in base al quale entro un determinato ambito territoriale tutte le proprietà dispongono di un diritto edificatorio potenziale, che può essere ad essi assegnato (in sede di POC) in misura proporzionale al valore della proprietà detenuta ed alle condizioni delle cessioni di aree definite dal piano.

Il diritto edificatorio può essere utilizzato su parte delle aree di proprietà dell'interessato (nel caso in cui tali aree siano considerate dal PSC e dal progetto-guida idonee all'insediamento), oppure essere trasferito in aree di pari valore, messe a disposizione dal Comune a fronte della permuta con le aree da cedere per la realizzazione del parco e delle altre attrezzature di interesse pubblico.

Ciò consente di eliminare del tutto i vincoli preordinati all'esproprio, acquisendo al Comune un patrimonio di aree di grande valore paesaggistico, e di operare trasferimenti di diritti edificatori estremamente utili per concentrare gli interventi secondo criteri di qualità del disegno urbanistico e non in base a logiche di pura valorizzazione immobiliare.

Ovviamente il metodo definisce indici edificatori compensativi da applicare in tutte le situazioni territoriali classificate simili; i relativi parametri sono definiti in base alle caratteristiche ambientali delle aree, al loro stato giuridico attuale (potenzialità edificatorie riconosciute dal PRG), alla loro localizzazione in territorio extraurbano o urbano, e così via.

Progetto Parco Conca: Dati di sintesi (esemplificazione di applicazione del metodo

perequativo)

#### **A. AMBITO MONTALBANO**

*Diritti edificatori da assegnare:*

Residenza 4.700 diritti da trasferire

Terziario 1.150 diritti da trasferire

*Assetto territoriale (ST = 160.127 mq.)*

Aree demaniali a parco fluviale 7.367

Aree da acquisire per parco 150.335

Aree insediate (B3) 2.029

Viabilità (ANAS) 396

#### **B. AMBITO CENTRALE**

*Diritti edificatori da assegnare:*

Residenza 2.200 in lotti di proprietà

Terziario 550 in lotti di proprietà o da trasferire

*Assetto territoriale (ST = 74.413 mq.)*

Aree demaniali a parco fluviale 36.552

Aree da acquisire per parco 20.021

Aree insediate 9.294

Aree da insediare 8.546

#### **C. AMBITO TOR CONCA**

*Diritti edificatori da assegnare:*

Residenza 10.500 in lotti di proprietà o da trasferire in ambito F

Terziario 2.500 in lotti di proprietà o da trasferire

*Assetto territoriale (ST = 150.742 mq.)*

Aree da acquisire per parco 48.893

Verde sportivo (esistente e di progetto) 26.336

Attrezzature collettive (esistenti e di progetto) 8.114

Parcheggi pubblici 8.978

Viabilità esistente e di progetto 15.245

Altre destinazioni (parcheggi, verde privato, spazi pedonali, piste ciclabili) 16.679

Aree insediate 2.425

Aree da insediare 23.072

#### **D. AMBITO PORTA DEL PARCO**

*Diritti edificatori da assegnare:*



Residenza	1.400	in lotti di proprietà
Terziario	1.300	in lotti di proprietà
<i>Assetto territoriale (ST = 65.754 mq.)</i>		
Aree demaniali a parco fluviale		8.982
Aree da acquisire per parco		43.255
Aree da insediare		13.200
Viabilità		317

**E. AMBITO PORTA CITTA' OVEST***Diritti edificatori da assegnare:*

Residenza	2.800	(da trasferire)
Terziario	2.800	(da trasferire)
<i>Assetto territoriale (ST = 42.054 mq.)</i>		
Aree demaniali a parco fluviale		11.538
Aree da acquisire per parco e parcheggi		30.516

**F. AMBITO PORTA DELLA CITTA' EST****H. (FOCE VENTENA)**

Residenza	3.7005	in lotti di proprietà
Terziario	3.000	in lotti di proprietà
<i>Assetto territoriale (ST = 52.491 mq.)</i>		
Parcheggi e spazi pubblici (ambito H)		7.795
Fermata trasporto pubblico		1.200
Verde pubblico da acquisire		9.600
Aree da insediare per terziario		26.696
Aree da insediare per residenza		7.200

**G. AMBITO PARCO LE NAVI***Assetto territoriale (ST = 52.491 mq.)*

Aree demaniali a parco fluviale		35.491
Parco LE NAVI (Polo funzionale)		58.132
Parcheggi		7.064

**I. AMBITO MONTEVICI**

Residenza	2.900	in lotti di proprietà o da trasferire
<i>Assetto territoriale (ST = 93.134 mq.)</i>		
Parco pubblico da acquisire		58.410
Parcheggi pubblici e altre aree comunali		11.346
Aree da insediare per residenza		9.970

Viabilità, ecc.	13.408	
<b>TOTALE generale diritti assegnabili:</b>	28.200 mq	di residenza
	11.300 mq	di terziario
	<b>39.500 mq</b>	<b>totale diritti assegnabili</b>

*In alternativa (ipotesi con massimo utilizzo della residenza in sostituzione di quote di terziario)*

<b>TOTALE generale diritti assegnabili:</b>	30.000 mq	di residenza
	5.300 mq	di terziario
	<b>35.300 mq</b>	<b>totale diritti assegnabili</b>

indice fondiario di riferimento:  $U_f = 35.300 / 88.684 = 0,39$  mq./mq.

Sintesi dei dati (vedi schema di assetto urbanistico)

Aree demaniali parco fluviale	99.930	13,52 %
Aree private da acquisire per realizzazione parco	244.127	33,02 %
Aree a verde pubblico (esistenti e da acquisire)	117.903	15,95 %
Aree per attrezzature sportive e altre attr. pubbliche	35.650	4,82 %
Parco LE NAVI	58.132	7,86 %
Parcheggi e altri spazi pubblici	51.862	7,01 %
Viabilità e aree annesse	29.366	3,97 %
Ambiti già insediati, confermati	13.748	1,86 %
Ambiti da insediare:		
- per usi residenziali e misti	61.988	8,38 %
- per usi terziari	26.696	3,61 %
<b>TOTALE</b>	<b>739.402</b>	<b>100,00 %</b>

Il territorio investito dal progetto è pari al 28% dell'intero territorio comunale di Cattolica.

E' importante notare che le previsioni del PSC non introducono di fatto né nuova urbanizzazione rispetto al PRG vigente, né significativi incrementi di volumetrie edilizie rispetto a quanto esistente (in parte da dismettere e riconvertire) o previsto dalle norme di piano in vigore.

**Allegato al cap. 5.2**

*Una verifica dell'efficacia del Piano: confronto con lo stato di fatto e l'assetto giuridico nel PRG vigente del territorio interessato dal progetto del Parco del Conca*

Situazione attuale: urbanizzazione e interventi ammessi dal PRG vigente

**Ambito A**

Potenzialità edificatoria: SC = 7.000 mq. (attrezzature campeggio)

Superficie fondiaria destinata a campeggio: SF = 94.420 mq.

**Ambito B**

Superfici fondiarie impegnate da attività esistenti:

zona D3 - deposito e commercio materiali per edilizia: SF = 7.469 mq.

aree destinate a deposito all'aperto SF = 11.167 mq.

aree comunali destinate a deposito e altre attività SF = 13.134 mq.

zona D3 – ex Shell SF = 1551 mq.

**TOTALE superfici fondiarie ambito B 33.321 mq.**

Superfici coperte esistenti:

in zona D3 1.650 mq.

progetto presentato in D3 2.500 mq.

area D3 ex Shell (potenzialità) 752 mq.

TOTALE ambito B: SC = 4.225 mq.

**Ambito C**

Superfici fondiarie impegnate da attività esistenti:

MS - Plast:, Bertozzi, Sanchi, Turci – Arduini, Legnimport

**TOTALE superfici fondiarie ambito C 24.951 mq.**

Superfici coperte esistenti e realizzabili:

MS Plast, Bertozzi, Sanchi, Turci-Arduini, Potenzialità aggiuntive consentite dal PRG, Legnimport

**TOTALE ambito C: SC esistenti e realizzabili = 12.357 mq.**

**Ambito D**

Superficie fondiaria area destinata a campeggio 44.550 mq.

SC realizzabile per attrezzature campeggio 3.500 mq.

**Ambito I**

Edificio esistente da demolire (ex Karibe) SC = 2.083 mq.

Pertanto la sintesi della **situazione attuale (di fatto e di diritto)** è infatti la seguente:

In totale entro l'ambito del progetto:	
Superfici fondiarie urbanizzabili	138.970 mq.
Superfici fondiarie utilizzate (al 2006)	58.272 mq.
Superfici coperte edifici esistenti (al 2006)	12.368 mq.
Superfici aggiuntive realizzabili in base al PRG vigente	17.474 mq.

Il PSC prevede di insediare circa 13,2 ha mq. di ambiti, a fronte dei 19,7 ha di superfici fondiarie urbanizzate e urbanizzabili in base al PRG vigente.

Per quanto riguarda i diritti edificatori, essi sono nel PRG vigente oltre 30.000 tra previsioni ed edifici esistenti; il PSC prevede circa 35.000 di diritti assegnabili, quantità di poco superiore, a fronte tuttavia di un obiettivo di grande valore ambientale e territoriale: la realizzazione del parco del Conca, la riqualificazione del quartiere di Tor Conca.

### 6.3 IL PROGETTO PER L'AMBITO TERRITORIALE DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA (tav. 7.2 del PSC)

Il secondo grande progetto urbano di trasformazione e riqualificazione riguarda un sistema di aree al margine sud dell'area urbana, nella zona del Centro Commerciale Diamante, dell'Ospedale e degli insediamenti residenziali di via Larga.

Finalità del PSC è definire il nuovo assetto viabilistico di collegamento tra SS16, viabilità urbana e polo logistico-produttivo, e realizzare un nuovo disegno urbanistico di aree marginali attraverso una quota di interventi residenziali e in parte terziario, completato da attrezzature di quartiere e da una fascia verde boscata di mitigazione.

Ambito Diamante – Ospedale – Via Larga: dati

ST perimetrata: 115.556 mq.

Destinazioni PRG vigente:

parcheggio pubblico esistente	5.657 mq.
area verde pubblico G1 esistente:	5.111 mq.
area B3 da stralciare	871 mq.
aree G6 (destinate a verde pubb.)	102.759 mq.
viabilità di progetto	1.158 mq.

AMBITO VIA LARGA – SS.16

ST perimetrata: 65.330 mq.

Destinazioni PRG vigente:

aree G7	51.407 mq.
viabilità di progetto	6.600 mq.
strada esistente	1.149 mq.
lottizzazione C2-3	6.174 mq.

PSC - Schema perequativo

Diritti edificatori da assegnare:

Ambito Diamante – ospedale                      ST = 103.917 mq. x 0,05 = 5.196 mq. di SC

Ambito via Larga – SS.16                              ST = 58.007 mq. x 0,05 = 2.900 mq. di SC

In totale SC =                      circa 8.100 mq. di SC residenziale e terziaria (terziario: area 1)

Superfici urbanizzabili:                              area 6.235 mq.

area 2	10.800 mq.
area 3	9.210 mq.
area 4	8.315 mq.
area 5	5.230 mq.
totale	39.790 mq.

L'indice territoriale risultante sulle parti da urbanizzare è quindi pari mediamente a 0,20

mq./mq.

Le aree da cedere sono da destinare a:

attrezzature di quartiere                      ST = 18.000 mq.  
fascia boscata di mitigazione lungo la viabilità principale  
nuova viabilità generale  
nuova viabilità locale

*per complessivi 122.000 mq. circa di ST.*

#### 6.4 IL PROGETTO DEL PARCO FLUVIALE DEL TAVOLLO (Tav. 7.3 del PSC)

Su dimensioni minori, il progetto è simile a quello del Parco del Conca in quanto ha per obiettivo la realizzazione di un parco fluviale che, utilizzando varchi in gran parte esistenti, consente di percorrere il lungo Tavollo dal Porto e dalla foce fino all'altezza della Statale. Anche in questo caso l'applicazione dei criteri perequativi consente di acquisire le aree necessarie e di definire un margine urbano verso il fiume, oggi vero e proprio "retro della città".

Progetto Parco Tavollo: dati (cfr. scheda di assetto urbanistico allegata)

##### **Ambito A (Nord)**

ST = 14.523 mq.

Area in territorio periurbano

Proprietà comunali:    4.618 mq.

Proprietà private:    9.905 mq.

Calcolo dei diritti edificatori residenziali assegnabili:

Indice-base: 5 mq./mq. di ST

Coefficiente di incremento per il particolare interesse pubblico delle aree da acquisire

$$SC = 0,075 \times 9.905 = 743 \text{ mq.}$$

Da realizzare in una SF di 1.616 mq. (Uf = 0,46 mq./mq.)

**Aree di cessione: 8.289 mq.**

Il Comune realizza un'area di rimessaggio di circa 6.300 mq., entro la quale può realizzare piccoli capanni, utilizzando il proprio diritto edificatorio (346 mq.)

##### **Ambito B (centro)**

ST = 12.807 mq.

Area in territorio periurbano

Proprietà comunali:    5.229 mq.

Proprietà private:    7.578 mq.

Oltre ad una proprietà con SF = 336 mq. che dispone nel PRG vigente di un diritto edificatorio di 118 mq. (Uf = 0,50 mq./mq.)

Calcolo dei diritti edificatori residenziali assegnabili:

Indice-base: 5 mq./mq. di ST

Coefficiente di incremento per il particolare interesse pubblico delle aree da acquisire

$$SC = 0,075 \times 7.578 = 568 \text{ mq.}$$

Diritti edificatori da PRG vigente: SC = 118 mq.

**Totale SC = 686 mq.**

Da realizzare in una SF di 1.644 mq. (Uf = 0,42 mq./mq.)

Aree di cessione: 6.270 mq.

#### 6.5 PROGETTO AMPLIAMENTO ZONA ARTIGIANALE / INDUSTRIALE (Tav. 7.4 del PSC)

L'ampliamento, oltre a costituire un'integrazione di offerta insediativa dell'area industriale-artigianale sovracomunale, è finalizzato all'acquisizione da parte del Comune di una quota di superficie fondiaria e di capacità edificatoria da destinare ad aziende insediate a Cattolica, da trasferire nell'ambito dei progetti urbani di riqualificazione.

I dati essenziali del progetto sono i seguenti:

Normativa PSC

Rapporto massimo Superfici fondiarie / superficie territoriale: 0,65

Indice di utilizzazione fondiaria (SC / SF) 0,65 mq./mq.

Percentuale minima di aree da destinare a parcheggi pubblici: 5,0 % di ST

Percentuale minima di aree da destinare a verde pubblico 10,0% di ST

Percentuale di SC aggiuntiva realizzabile in soppalchi all'interno del volume edilizio autorizzato: 30%

Condizione specifica del PSC per consentire il trasferimento di aziende insediate in situazioni urbanisticamente incongrue rispetto al progetto di PSC:

· cessione gratuita di una SF con capacità edificatoria pari a 11.000 mq. di SC.

Nell'ipotesi di ST = circa 109.000 mq. si ottiene: SF max = 70.850 mq.

SC max = 46.052,5 mq., di cui lotti con SC = 11.000 mq. da cedere al Comune

SC aggiuntiva massima realizzabile in soppalchi: 13.815,7 mq.

Parcheggi pubblici Smin = 5.450 mq.

Verde pubblico Smin = 10.900 mq.

Verifica esemplificativa (vedi schema allegato)

Superficie territoriale perimetrata: ST = 108.784 mq.

Superficie fondiaria complessiva individuata: 71.935 mq. (66,1%)

---

Superficie a verde pubblico e privato	17.901 mq. (16,5%)
Superficie parcheggi pubblici	5.675 mq. (5,2%)
Superficie viabilità	13.273 mq. (12,2%)
Lotti privati	SF = 55.062 mq.
SC lotti privati	SC = 35.790,3 mq.
Lotti ceduti al Comune	SF = 16.873 mq.
SC lotti ceduti al Comune	SC = 10.967,5 mq.



## 7. GLI ALTRI PROGETTI URBANI

### 7.1 CITTA' TURISTICA - INDIRIZZI NORMATIVI DEL PSC

#### 7.1.1 PREMESSA

Nell'ultimo decennio il fenomeno di "declassamento alberghiero" ha riguardato complessivamente 42 strutture a Cattolica: si tratta delle "strutture marginali" individuate con la Variante al PRG del 1995, che recepisce i contenuti principali della L.R.28/90, e che ha comportato in sintesi la trasformazione di 1080 stanze alberghiere (con creazione di 454 nuovi alloggi e di 18 nuovi spazi commerciali/direzionali).

I bandi approvati nel 2002 e nel 2006 in applicazione della Variante al PRG del 21.03.2001 autorizzano il cambio d'uso di ulteriori 16 alberghi; va tuttavia precisato che 9 delle 10 trasformazioni autorizzate con il bando 2003 non sono state tuttora attuate.

Le strutture operanti a fine stagione 2005 risultano 282, di cui 36 annuali.

Nel più recente bando 2005 sono state presentate 24 domande di declassamento alberghiero, di cui 6 valutate accoglibili in base ai criteri generali e soggettivi definiti dall'Amministrazione comunale nel PRG vigente; la dismissione dei 6 esercizi declassati determinerebbe una riduzione del numero di camere esistenti pari a 155.

Come noto, le dismissioni hanno riguardato con larga prevalenza gli ambiti territoriali a sud di via Dante e viale del Prete, e in misura minore gli ambiti urbani consolidati tra il centro storico e il porto, meno vocati alle funzioni turistiche. Gli alberghi trasformati erano per la maggior parte di piccola dimensione (23 stanze in media) e di livello medio-basso (1-2 stelle, pochi a 3 stelle).

Le linee-guida del Documento Preliminare del PSC

Gli esiti delle trasformazioni avvenute e in atto sono pertanto:

- quello di una più marcata concentrazione dell'offerta alberghiera nella parte ovest di territorio di Cattolica, tra il parco Le Navi e piazza 1° Maggio, nella fascia compresa tra il lungomare e viale del Prete e negli isolati ad est di viale Fiume,
- quello di un progressivo spostamento verso l'alto della dimensione degli alberghi, e di una loro maggiore qualificazione (categorie a 3 e 4 stelle oramai largamente prevalenti).

La diagnosi sviluppata in occasione della Variante Generale 1995 del PRG al riguardo della situazione della fascia urbana a stretta funzione turistica e ricettiva è tuttora da condividere ("carenza di spazi liberi a terra, sia pubblici che privati; volumetrie cospicue, spesso incumbenti su spazi stradali esigui; generale inadeguatezza degli edifici

alberghieri esistenti secondo standard funzionali interni veramente innovativi; scarsa rispondenza ai requisiti della sicurezza antisismica").

Allo stesso modo, gli obiettivi della Variante sono tuttora attuali, quando si afferma che "occorre pertanto promuovere interventi di rinnovo radicale di tali assetti", saldando "il necessario processo di riqualificazione e innovazione delle attrezzature turistiche, ricettive e non, ad un contestuale processo di forte riqualificazione degli aspetti urbanistici ed edilizi consolidati, così da restituire, col tempo, una città turistica non solo rinnovata nell'immagine (...), ma anche più efficace nel rendere attraenti e fruibili i molteplici ingredienti della sua offerta".

Il problema, dopo alcuni anni di attuazione, è dato dalla constatazione che il sistema di incentivi fondato sul duplice meccanismo del cambio d'uso senza diminuzione della capacità ricettiva (solo negli ambiti misti alberghieri e residenziali) e su incrementi volumetrici senza aumento della capacità ricettiva (utilizzabile solo per il miglioramento dei servizi e degli spazi comuni per gli ospiti) non ha prodotto alcun intervento, fatta salva una sola eccezione.

Gli obiettivi del PSC

Come affermato nel Documento preliminare, ad una logica di dismissione di strutture alberghiere "deboli" sostituite da nuova residenza (processo che come si è visto sembra avere ormai prodotto i propri effetti) deve in prospettiva sostituirsi una strategia meno generica, più selettiva, di incentivazione di interventi di riorganizzazione dell'offerta turistica, senza che la flessibilità delle regole di riuso si trasformi in incentivo (sotto forma di potenziale valorizzazione immobiliare) alla dismissione di attività economiche fondamentali per il futuro di Cattolica.

Un bilancio del carico urbanistico per ambiti del territorio urbanizzato, che tenga conto anche nel tempo dell'andamento degli interventi di trasformazione, appare uno strumento utile a qualificare l'attività di pianificazione, in particolare nel nuovo quadro di strumenti introdotti dalla L.R.20/2000 (PSC – RUE – POC).

La proposta del PSC (che, come chiede la legge, definisce il quadro degli obiettivi, delle strategie e delle regole) traduce tali indirizzi in strumenti concreti di governo sia delle modalità di cambio d'uso di strutture alberghiere obsolete, sia di un più flessibile processo di trasformazione del territorio, sostenuto da finalità di interesse generale sia in campo economico (sostegno all'offerta turistico-ricettiva), sia dal punto di vista più complessivo e integrato della qualificazione del territorio.

### **7.1.2 LE STRATEGIE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO DELLA "CITTÀ TURISTICA"**

Si possono articolare in tre settori:

#### *INTERVENTI STRUTTURALI PER LA ZONA A MARE*

1.a) Progetti urbanistici di riqualificazione urbana definiti dal PSC (da sviluppare in sede di POC), anche con applicazione di deroghe normative (in centro storico art. A-7 comma 4 Legge 20/2000):

- intervento di ridisegno di via Dante
- progetti di riqualificazione di due aree sul lungomare (incroci tra via Carducci e le vie Bologna e Santa Chiara)
- progetti di riqualificazione delle vie di accesso (gerarchizzazione, identità spaziale, percorsi)
- interventi in centro storico e in altre aree centrali (galleria via Bovio - via Rossini: percorso e piazza pedonale; .....

1.b) Previsione di parcheggi pubblici di attestamento (da convenzionare)

1.c) Coordinamento interventi di miglioramento dell'immagine urbana

1.d) Realizzazione di rete di percorsi pedonali e ciclabili

#### *Promozione della destagionalizzazione*

2.a) Modalità di defiscalizzazione

2.b) Incentivi (premi di SC negli interventi di ristrutturazione) a quanti si impegnano a tenere aperto l'albergo tutto l'anno per un numero di anni definito dalla convenzione

#### *PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE, INSERITI ENTRO PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA*

a) Definizione nel PSC di "ambiti critici" in cui favorire gli interventi

b) Possibilità di utilizzo di diritti edificatori per attività alberghiera provenienti da aziende che dismettono, trasferendoli nell'ambito ove opera l'albergo.

c) Contestuale trasformazione dell'albergo "marginale" in residenza, a condizione che non cali la capacità ricettiva complessiva dell'ambito perimetrato (in sede di POC si verifica la dotazione dell'offerta alberghiera complessiva per ambito)

d) Possibilità di trasferimento di diritti in altre aree (progetto Conca).

#### *I CRITERI METODOLOGICI*

Nuova definizione del concetto di marginalità della struttura alberghiera

- Condizioni relative alle caratteristiche dell'azienda alberghiera

- Condizioni relative alle caratteristiche del contesto urbanistico
- Obiettivi della dismissione
- Eliminazione di situazioni di sottodotazione di servizi alberghieri
  - Partecipazione degli interventi a progetti di trasformazione/riqualificazione urbanistica
  - Conferimento di dotazioni territoriali utili alla riqualificazione urbanistico-ambientale
- Condizioni di dismissione: definite dal POC nel rispetto dei seguenti criteri:
- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito perimetrato dal PSC
  - cessione gratuita di una porzione di area (non inferiore al 20%) per usi pubblici
  - riduzione dell'impatto volumetrico.

**Possibilità di trasformazione:**

- in ambito individuato dal PSC, con scheda normativa specifica
- oscillazione dell'offerta complessiva entro ambito territoriale individuato dal PSC: da definire in sede di POC ma entro un intervallo massimo fissato dal PSC
- Possibilità di trasferimento di diritti edificatori in ambiti definiti dal PSC a condizioni convenzionate con il Comune, con premio di capacità edificatoria rispetto alla SC attuale, e con riduzione del carico urbanistico sull'area attualmente insediata.

**INDICAZIONI NORMATIVE PER AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO**

**A AMBITO FASCIA MARE**

**Assetto strutturale definito dal PSC:**

- Qualificazione assi di connessione viale Dante – lungomare:  
viale del Turismo – via Facchini – via D'Annunzio – via Venezia – via Milano – via Ferrara – via Bologna.
- Progetti urbani.  
ex delfinario (nuova piazza testata nord del lungomare)  
aree sul lungomare all'altezza di via Bologna e via Santa Chiara
- Interventi di arredo urbano/qualificazione di tutti gli assi di accesso tra via Carducci e il lungomare
- Studio di via Carducci come area di distribuzione del traffico di accesso alla fascia alberghiera
- Qualificazione del lungomare Rasi Spinelli
- Interventi di dismissione delle strutture alberghiere esistenti:  
Esclusi
- Interventi di trasformazione urbanistica  
In base a tre possibilità:

- Trasferimento programmato dal PSC e/o dal POC in area individuata dal PSC (o successivamente dal POC), senza trasformazione residenziale (solo attività legate alle funzioni turistiche) e senza riduzione complessiva dell'offerta complessiva (nel vecchio e nel nuovo sito)
- Intervento integrato con lotti vicini: premio di SC ed eventuale integrazione con attrezzature in altre aree
- Incremento di dotazione delle strutture alberghiere esistenti, attraverso trasferimento di diritti edificatori alberghieri da altre aree.

## **B AMBITO FASCIA INTERMEDIA**

### **Assetto strutturale definito dal PSC:**

- Progetto riqualificazione viale Dante come asse pedonale con funzioni commerciali al piano terra degli edifici prospicienti (revisione PUA)
- Progetti urbani: isolato tra via Venezia e via Torino – Isolato tra vie Bovio e Rossini (galleria commerciale) – altri da definire

### **Interventi di dismissione delle strutture alberghiere esistenti:**

Condizioni da verificare in sede di POC o di sua variante:

- riduzione dell'offerta complessiva nell'ambito perimetrato non superiore al 10% in termini di camere
- superficie del lotto di pertinenza:  $\leq 1.000$  mq.
- numero camere  $\leq 30$ .

Contenuti minimi dell'accordo con i privati ex art.18 l.r.20/2000:

- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito: dotazioni almeno doppie rispetto a quelle prescritte dal RUE
- cessione gratuita di una porzione di area per spazi pedonali e/o parcheggi pubblici pari ad almeno il 20% dell'area (o dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC)
- riduzione dell'impatto volumetrico  $\geq 20\%$ .

### **Interventi di trasformazione urbanistica**

- Trasferimento di diritto edificatorio alberghiero con SC = 1,20 SC esistente e contestuale cessione del 50% dell'area al Comune (o dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC). Sul restante 50% usi urbani misti (non residenziali).
- Possibilità di acquisizione di diritti edificatori alberghieri da lotti da dimettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale.

## **C AMBITI URBANI MISTI TURISTICI E RESIDENZIALI**

**Assetto strutturale definito dal PSC:**

- Politiche di riqualificazione diffusa
- Progetto di riqualificazione lato sud viale Dante
- Progetti urbani: isolati su viale fiume – altri da definire.

**Interventi di dismissione delle strutture alberghiere esistenti:**

Condizioni da verificare in sede di POC o di sua variante:

- riduzione dell'offerta complessiva nell'ambito perimetrato non superiore al 20% in termini di camere
- superficie del lotto di pertinenza  $\leq 1.200$  mq.
- numero camere  $\leq 40$ .

Contenuti minimi dell'accordo con i privati ex art.18 l.r.20/2000:

- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito: dotazioni almeno doppie rispetto a quelle prescritte dal RUE
- cessione gratuita di una porzione di area per spazi pedonali e/o parcheggi pubblici pari ad almeno il 30% dell'area (o dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC)
- riduzione dell'impatto volumetrico  $\geq 20\%$ .

**Interventi di trasformazione urbanistica**

- Trasferimento di diritto edificatorio alberghiero con SC = 1,20 SC esistente e contestuale cessione del 50% dell'area al Comune (o dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC). Sull'area restante usi urbani misti (residenziali fino al 50%).
- Possibilità di acquisizione di diritti edificatori alberghieri da lotti da dismettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale
- Possibilità di trasformazione in residenza con SF  $\leq 70\%$  del lotto e cessione gratuita della quota restante all'Amministrazione comunale; SC  $\leq 80\%$  della SC esistente.

**D AMBITI URBANI MISTI RESIDENZIALI E TURISTICI DELL'AREA URBANA CENTRALE****Interventi di dismissione delle strutture alberghiere esistenti:**

- Condizioni da verificare in sede di POC o di sua variante:
- superficie del lotto di pertinenza  $\leq 1.200$  mq.
- numero camere  $\leq 50$ .

**Contenuti minimi dell'accordo con i privati ex art.18 l.r.20/2000:**

- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito: dotazioni almeno doppie rispetto a quelle prescritte dal RUE
- cessione gratuita di una porzione di area per spazi pedonali e/o parcheggi pubblici pari ad almeno il 10% dell'area
- riduzione dell'impatto volumetrico  $\geq 10\%$ .

#### Interventi di trasformazione urbanistica

- Trasferimento di diritto edificatorio alberghiero con SC = 1,20 SC esistente e contestuale cessione del 50% dell'area al Comune (o dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC). Sull'area restante usi urbani misti, compresa residenza in forma convenzionata con l'Amministrazione.
- Possibilità di acquisizione di diritti edificatori alberghieri da lotti da dismettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale
- Possibilità di trasformazione in residenza con SF  $\leq 80\%$  del lotto e cessione gratuita della quota restante all'Amministrazione comunale (o dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC); SC  $\leq 90\%$  della SC esistente.

## 7.2 PROGETTO VENTENA

Nel tratto urbano il Ventena è un corso d'acqua completamente artificializzato che rappresenta, anziché una risorsa ambientale, una ferita nel tessuto urbano, nella parte a monte del ponte di viale del Turismo.

Un percorso continuo (in parte esistente) potrebbe collegare sul lato a monte e in parte su quello a mare la foce con un sistema di aree (parcheggi, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, aree verdi (fino all'area sportiva del tennis ed eventualmente, sul lato monte, fino a via Emilia-Romagna).

Il mantenimento di una condizione di assoluta sicurezza idraulica non impedisce – al contrario, suggerisce – di ipotizzare una parziale rinaturalizzazione dell'alveo, almeno nella misura occorrente per dare continuità di fruizione ad un percorso pedociclabile alberato che potrebbe costituire un utile collegamento (completamente separato dalla circolazione stradale) di alcuni importanti episodi urbani, e allo stesso tempo una passeggiata piacevole e protetta.

I punti di intersezione da risolvere sono viale del Turismo, viale del Prete e la ferrovia. Nel tratto lungo l'ansa a monte di viale del Turismo il percorso potrebbe svilupparsi a monte del torrente.

## 7.3 PROGETTO VIALE DANTE

Coordinamento degli interventi nella fascia di tessuti urbani a valle e a monte (T2 e T3 nel PRG vigente), con un progetto urbanistico guida da attuare attraverso bandi per accordi e inserimento nel POC.

Le possibilità premiali sono tutte da destinare alle funzioni commerciali e turistico-ricettive, con alcune regole-base:

- non è mai ammessa la riconversione da destinazione alberghiera ad altre destinazioni
- gli usi commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio sono incentivati ai piani terra di tutti gli edifici lungo via Dante, a condizione che aderiscano al Progetto di Valorizzazione Commerciale.

Il POC è chiamato ad assegnare i diritti edificatori, in attuazione di un masterplan di cui i diversi operatori si dovrebbero candidare ad applicare le linee attraverso accordi con il comune.

Criteri per la definizione del Programma di intervento locale per la promozione e l'attivazione del Centro Commerciale naturale (Del. G.R. 696 del 22/05/2006)

In sede di PSC:

- Perimetrazione dell'ambito di intervento (che tiene conto degli ambiti limitrofi di interesse o di impatto);
- Interpretazione dei luoghi: valenze, criticità (urbanistiche, commerciali, di accessibilità, ecc.);
- Obiettivi del progetto di valorizzazione; integrazione con le altre politiche urbane (riqualificazione, sicurezza, mobilità, arredo, ecc.)
- Strumenti e azioni: indirizzi tecnici per la definizione del progetto.
- Messa a punto degli strumenti normativi e procedurali:
  - Recepimento normativo negli strumenti urbanistici (PSC – RUE)
  - Definizione di procedure per il coordinamento delle risorse e delle iniziative.

In sede di POC:

- Definizione operativa del progetto: Obiettivi in rapporto alle criticità riscontrate; struttura del progetto (luoghi di applicazione, azioni specifiche); modalità e tempi di attuazione; soggetti coinvolti; risorse necessarie.
- Indicazioni delle azioni utili:



- interventi “soft”: arredo urbano, sistemazioni varie; piccoli interventi sui servizi urbani e la viabilità; ristrutturazioni e ampliamenti edilizi; interventi coordinati sulle insegne e vetrine, azioni promozionali e di animazione, ecc
  - eventuali interventi “hard”: ristrutturazioni edilizie e urbanistiche, rifacimento di vie o piazze, modifiche alla viabilità e ai parcheggi, ecc.
- Soggetti attuatori: esame e coordinamento delle proposte eventualmente presentate all’Amministrazione Comunale; verifica di disponibilità al coordinamento da parte di altri operatori
  - Verifica di pre-fattibilità: esame delle condizioni economiche e tecnico-operative di fattibilità degli interventi proposti; segnalazione di esigenze di coordinamento tecnico e temporale con altre attività in corso o programmate;
  - Modalità di verifica dei risultati: metodologia di analisi degli esiti dell’attuazione del progetto; criteri per la valutazione dell’efficacia degli interventi realizzati rispetto alle criticità rilevate nell’ambito di studio.

#### 7.4 IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI - PROGETTO RETE PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

I risultati ottenuti da Cattolica nella qualificazione dell’offerta di servizi e attrezzature pubbliche pongono a questo Piano, che potremmo definire rispetto a questo tema “di seconda generazione”, un problema nuovo ma in un certo senso altrettanto strategico: la ricerca di un obiettivo di qualificazione della fruibilità degli spazi e delle attrezzature pubblici e disuso pubblico, secondo modalità di percorrenza e accesso continue, sicure, comode, piacevoli, e in base ad una logica strutturale di organizzazione del territorio che risulti percepibile dal turista e sia adeguatamente comunicata.

*Attività nell’ambito del progetto di PSC e di RUE:*

Il sistema degli spazi pubblici

- Mappatura, classificazione e analisi del sistema degli spazi pubblici: caratteristiche, problemi di manutenzione e trasformazione: individuazione cartografica, schede di analisi per le aree di maggior dimensione e/o ruolo urbano più significativo

*Definizione dei contenuti del Piano*

- Aree oggetto di intervento e modalità di uso degli spazi pubblici. Il concetto di “allestimento” dello spazio di uso pubblico: trasformabilità temporanea e dotazioni permanenti.

- Linee-guida per la predisposizione di progetti unitari per zone omogenee

#### *Contenuti normativi e regolamentari*

- Classificazione delle modalità di utilizzo consentite per gli spazi pubblici e delle tipologie di allestimento, arredo, copertura
- Definizione dei requisiti tecnici minimi comuni alle strutture provvisorie riguardo a sicurezza, affidabilità, manutenibilità, visibilità, qualità estetica, rimovibilità (nel RUE)

#### *Contenuti procedurali*

- Eventuale adeguamento dei criteri per il rilascio di autorizzazioni all'uso temporaneo (nel RUE)
- Criteri per la regolamentazione di manifestazioni e attività di carattere occasionale
- Definizione delle procedure di autorizzazione e convenzionamento

#### *Attività nell'ambito del POC:*

- Programma di interventi da inserire nel POC
- Quadro di sintesi degli interventi e delle potenzialità di utilizzo
- Definizione di un abaco di tipi di strutture e di elementi per la delimitazione del suolo pubblico occupato
- Priorità e indirizzi per il POC.

Il sistema delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali

#### *Obiettivi:*

Definire una rete integrata di percorsi ciclabili e pedonali, con varie finalità e caratteristiche:

- costituire una modalità di collegamento alternativo all'auto e alla moto privata per percorsi di breve-media lunghezza nel territorio urbanizzato, in particolare nell'ambito delle funzioni turistico-ricettive, dello spettacolo e della vacanza
- costituire una modalità di conoscenza del territorio nelle sue parti più significative
- offrire opportunità di uso della bicicletta al turista escursionista per percorsi collinari di fruizione del paesaggio e delle località di interesse naturalistico e storico-culturale.

Contenuti del PSC e del RUE

- Il piano rappresenta un tipico strumento di settore, quindi oggetto di uno strumento operativo specifico, che sarà da redigere e approvare successivamente e contestualmente all'iter di approvazione degli strumenti urbanistici generali.
- Raccordo con il PUT e con il Piano della sosta veicolare: verifica delle finalità e

- dello stato di attuazione; analisi preliminare delle possibilità di integrazione delle reti (fermate del trasporto pubblico, parcheggi pubblici); aree a priorità pedonale e ciclabile previste e realizzate;
- Definizione delle Linee-guida per la mobilità urbana sostenibile: principi di moderazione del traffico e concetto di ciclabilità urbana, da perseguire nel contesto delle politiche di riqualificazione urbana
  - Interventi per la creazione di nuove aree a priorità pedonale e ciclabile
  - Definizione di una rete strutturale di percorsi ciclabili in ambito urbano ed extraurbano (aggiornamento e approfondimento tecnico del piano predisposto nel 1993):
  - Percorsi ciclabili urbani (collegamenti con funzioni di interesse pubblico e turistico-ricreativo)
  - Percorsi ciclabili extraurbani (percorsi di interesse paesaggistico e ricreativo)
  - Rete di percorsi e spazi pedonali (marciapiedi urbani, spazi di sosta pedonale, percorsi pedonali entro aree verdi): integrazione con i percorsi protetti e senza barriere
  - Caratteristiche tecniche dei percorsi (linee-guida nel RUE):
    - Norme di sicurezza stradale
    - Standard progettuali (pavimentazione, illuminazione, ...)
    - Segnaletica orizzontale e verticale – impianti semaforici – attraversamenti
    - Elementi di arredo (portabiciclette, ecc.)

*Attività nell'ambito del POC:*

- Criteri di priorità per l'attuazione degli interventi inclusi nel piano
- Ipotesi per l'inserimento nel POC.

## 7.5 PROGETTO CENTRO STORICO E AREE URBANE CENTRALI

Come preannunciato nel Documento preliminare, sono stati svolti uno studio ed un'indagine finalizzati a:

- definire gli ambiti del "sistema insediativo storico" come richiesto dalla legge 20/2000;
- rileggere le scelte strutturali del PRG vigente, verificando l'opportunità di parziali modifiche di perimetrazioni ma soprattutto del riconoscimento di ambiti storici differenziati per origine e caratteristiche;
- esaminare le trasformazioni edilizie e urbanistiche avvenute

- effettuare una revisione della disciplina particolareggiata del Centro Storico (RUE), fondata sull'aggiornamento delle indagini svolte a suo tempo;
- definire obiettivi e politiche di valorizzazione della struttura storica del territorio, fondati sul riconoscimento della assoluta preminenza che tale struttura deve assumere nella definizione dell'identità urbana della Cattolica del futuro;
- verificare le condizioni (economiche, ambientali, architettoniche) e le opportunità per un rilancio del ruolo del centro come sede per nuove attività economiche e per lo sviluppo delle relazioni sociali della città permanente, in dialogo e integrazione con la città turistica. Alcune problematiche vanno in particolare approfondite, in questa prospettiva: l'accessibilità e la sosta veicolare; l'accesso delle merci; la percorribilità pedonale e ciclabile; l'inserimento di strutture di vendita di dimensioni medio-piccole, e così via;
- definire strumenti di valorizzazione del linguaggio dell'architettura tradizionale (RUE) ed esigenze di qualificazione architettonica degli spazi di interesse pubblico (POC);
- mettere a punto strumenti di semplificazione degli interventi diffusi (RUE), di governo della qualità e di coordinamento degli interventi (progetto PSC), di previsione della progettazione di interventi di particolare importanza per la riorganizzazione della struttura storica della città (per fare un esempio, ci riferiamo al percorso storico matrice della città (via Pascoli - via XX Settembre) e alla riqualificazione dei tessuti edilizi e degli spazi urbani della via del Porto e delle vie Bovio, Matteotti e Mancini (PSC-POC);
- individuare opere definibili incongrue ai sensi dell'art.10 L.R.16/2002.

Il PSC e il RUE definiscono le linee di un progetto di intervento strutturale sul Centro storico. Tale ipotesi strategica, individuando polarità e tessuti urbani di particolare interesse e importanza per la qualificazione del centro, dovrà essere in grado di far convergere sul progetto (anche attraverso adeguati incentivi) l'interesse degli operatori privati da coinvolgere.

Tra gli strumenti di coordinamento "trasversale" delle politiche per gli ambiti storici un ruolo fondamentale spetta ai Progetti di valorizzazione commerciale della L.R.14/99, che possono costituire un utile momento di messa a punto di interventi di riqualificazione con il concorso di risorse pubbliche e private.

Il progetto strutturale individuerà le situazioni ove saranno possibili, ai sensi dell'art.A-7 della L.R. 20/2000, per motivi di interesse pubblico, puntuali interventi di incremento

delle volumetrie esistenti e modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, entro limiti fissati dal PSC. L'attuazione di tali interventi avviene previo inserimento nel POC.

\* \* \*

Percorso di lavoro:

### **Il centro storico e i luoghi delle attività commerciali e ricreative, della cultura e dello spettacolo**

- Gli edifici e gli spazi pubblici destinati a funzioni culturali e di spettacolo: distribuzione fisica e caratteristiche; il patrimonio pubblico
- Distribuzione degli eventi nel tempo (ultimi anni) e partecipazione
- Esigenze e opportunità di riconversione/adeguamento degli spazi e degli edifici
- Possibili integrazioni con i servizi (ristorazione, ricettività, commercio, ecc.)
- Situazione e regolamentazione degli usi degli spazi costruiti e non al piano terra nel Centro storico
- Stato di manutenzione, funzionalità delle reti, ecc.

Definizione delle linee strategiche generali del Progetto Centro Storico

Le strategie del progetto si relazionano direttamente da un lato al quadro diagnostico emerso dall'analisi (e dal percorso partecipato), e dall'altro al sistema degli obiettivi definito in sede istituzionale.

Le strategie sono riferite ad alcuni ambiti di intervento, che a loro volta coinvolgono un sistema coordinato di azioni intersettoriali (adeguamenti normativi; iniziative di valorizzazione; interventi infrastrutturali; interventi edilizi; adeguamento dei servizi; regolamentazione degli accessi e della sosta, ecc.):

- Usi e attività presenti nel centro storico; situazioni di sottoutilizzo e di mancato utilizzo del patrimonio edilizio
- Accessibilità alle diverse funzioni
- Livello di infrastrutturazione (dotazione e funzionalità delle reti tecnologiche e telematiche)
- Qualità dello spazio pubblico: scena urbana, sequenze visuali, qualità dei percorsi pedonali e ciclabili, funzionalità
- Qualità architettonica e funzionale delle sedi
- Qualificazione/integrazione dell'offerta commerciale e dei servizi
- Qualificazione dell'offerta di attività e di eventi culturali e di spettacolo
- Criteri di formazione e selezione dei PVC

### **Definizione delle linee-guida per la progettazione delle azioni (indirizzi strategici per il POC)**

L'attività di definizione delle linee-guida consiste nella messa a punto, nel quadro delle strategie del Progetto Centro Storico così definito, di criteri tecnici e di esemplificazioni di azioni progettuali coerenti con il quadro delle strategie.

I temi da affrontare sono.

- Strategie insediative: consistenza e distribuzione della residenza permanente e temporanea e della direzionalità pubblica e privata; il ruolo dei servizi e delle attività commerciali
- Qualificazione degli spazi pubblici (sintesi dei piani e progetti per gli spazi pubblici nel centro storico; piano-guida per l'occupazione di suolo pubblico)
- Continuità e qualità dei percorsi di fruizione del centro storico
- Potenziamento dell'offerta di servizi e attrezzature per la cultura e lo spettacolo.

#### 7.6 PROGETTO AMBITO STAZIONE FERROVIARIA

La zona della stazione ferroviaria è a margine del centro storico, e non ha collegamenti "intuitivi" (né pedonali né in auto) con le aree centrali della città permanente e della città turistica.

La marginalità della localizzazione, dovuta a ragioni morfologico-funzionali (il tracciato si mantiene in quota per sovrappassare la viabilità principale nella zona ovest della città, arrivando a connettersi a raso con i tessuti a monte della statale) non può esimere il PSC dal riconsiderare con attenzione il tema del ruolo della stazione, e del sistema di relazioni tra stazione e città.

Il "progetto stazione" si può caratterizzare in sede di PSC attraverso:

- la perimetrazione di un ambito direttamente interessato dalle funzioni ferroviarie e dai servizi direttamente associati (in prevalenza si tratta di spazi di proprietà comunale e delle FS), e la definizione di linee-guida per un progetto di riorganizzazione funzionale e di ridisegno della piazza, da estendere alle quinte edilizie che vi si affacciano, con forte potenziamento delle funzioni di "porta" della città (accoglienza, informazione sull'offerta turistica e sugli eventi, connessione con servizi pubblici, commercio, ecc.)
- L'individuazione di un ambito territoriale più esteso, imperniato sulla via Nazario Sauro, da progettare come connessione al sistema principale dei percorsi dell'area centrale: l'asse delle tre piazze urbane (Il maggio – Roosevelt, Repubblica), l'asse di via Petrarca, con il collegamento diretto al Porto. Entro questo ambito il PSC individua

opportunità di intervento sugli spazi pubblici ma anche su lotti privati,

## 8. I CRITERI DI PEREQUAZIONE NEL P.S.C.

Il metodo della perequazione si fonda sul principio in base al quale entro un determinato ambito territoriale tutte le proprietà dispongono di un diritto edificatorio potenziale, che viene ad essi assegnato in misura proporzionale al valore della proprietà detenuta ed a condizione delle cessioni di aree definite dal piano.

Ciò consente di eliminare del tutto i vincoli preordinati all'esproprio, acquisendo al Comune un patrimonio di aree di grande valore paesaggistico, e di operare trasferimenti di diritti edificatori estremamente utili per concentrare gli interventi secondo criteri di qualità del disegno urbanistico e non in base a logiche di pura valorizzazione immobiliare.

### ***Indice compensativo per acquisizione aree da destinare a parco urbano/territoriale, localizzate in territorio extraurbano:***

Indice – base: 4 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area ceduta  
(da applicare nel caso in cui nel PRG vigente l'area abbia destinazione a verde pubblico o a parco (zone F, G) senza potenzialità edificatoria).

Cessione gratuita totale delle aree interessate e trasferimento del diritto edificatorio attraverso permuta con area edificabile messa a disposizione dal Comune.

Nel caso in cui l'area sia soggetta a vincolo di inedificabilità per motivi paesaggistico-ambientali: 2 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area ceduta (riduzione 50% rispetto all'indice-base)

Nel caso in cui l'area disponga nel PRG vigente di una destinazione urbanistica tale da costituire un valore immobiliare significativo, oppure nel caso in cui l'area sia considerata strategica per l'attuazione del PSC, il Piano definisce un incremento dei diritti edificatori massimi assegnabili dal POC con k pari a 1,2 o 1,5 rispetto all'indice base.

Per lotti di superficie inferiore a 1.000 mq. l'acquisizione avviene incrementando i diritti edificatori di un coefficiente  $k = 1,5$

Per lotti di superficie inferiore a 2.000 mq. l'acquisizione avviene incrementando i diritti edificatori di un coefficiente  $k = 1,3$

### ***Indice perequativo - Aree in territorio periurbano***

Sono destinate a integrare le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche attraverso la cessione della maggior parte dell'area, con edificazione da concentrare nella parte residua



Indice-base 5 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (compresa l'area da cedere)

Cessione compresa tra il 75% e il 90% dell'area (Uf risultante compreso tra 0,20 e 0,50 mq./mq.)

(da applicare nel caso in cui nel PRG vigente l'area abbia destinazione a verde pubblico o a parco (zone F, G) senza potenzialità edificatoria).

Nel caso in cui l'area sia soggetta a vincolo di inedificabilità per motivi paesaggistico-ambientali: 2,5 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (riduzione 50% rispetto all'indice-base), con obbligo di trasferimento del diritto edificatorio.

Nel caso in cui l'area disponga nel PRG vigente di una destinazione urbanistica tale da costituire un valore immobiliare significativo, oppure nel caso in cui l'area sia considerata strategica per l'attuazione del PSC, il Piano definisce un incremento dei diritti edificatori massimi assegnabili dal POC con k variabile tra 1,2 e 1,5 rispetto all'indice base.

Per lotti di superficie inferiore a 1.000 mq. l'acquisizione avviene incrementando i diritti edificatori di un coefficiente  $k = 1,5$

Per lotti di superficie superiore a 2.000 mq. l'acquisizione avviene incrementando i diritti edificatori di un coefficiente  $k = 1,3$

### **Indice perequativo - Aree in territorio urbano**

Sono destinate a integrare le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche attraverso la cessione di una parte dell'area, con edificazione nella parte residua

Indice-base: 15 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area  
(da applicare nel caso in cui nel PRG vigente l'area abbia destinazione a verde pubblico o a parco (zone F, G) senza potenzialità edificatoria).

cessione compresa tra il 70% e il 50% dell'area (Uf risultante compreso tra 0,50 e 0,30 mq./mq.)

Nel caso in cui l'area disponga nel PRG vigente di una destinazione urbanistica tale da costituire un valore immobiliare significativo, il PSC definisce un incremento dei diritti edificatori massimi assegnabili dal POC con k variabile tra 1,2 e 1,3 rispetto all'indice base.

Pertanto:

diritti edificatori variabili tra 18 e 20,0 mq. di SC per 100 mq. di area totale

(compresa l'area da cedere). L'indice fondiario massimo nelle parti edificate non può comunque superare il valore di 0,50 mq./mq.

**Indice perequativo - Aree da dismettere**

Indice costituito dalla somma di due voci: 0,10 mq./mq. di superficie territoriale + 0,6 x SC esistente da demolire.

Cessione integrale al Comune in permuta con area che dispone del diritto edificatorio maturato.

Incrementi assegnabili:	per destinazioni più significative nel PRG vigente	k = 1,3
	per Superfici coperte inferiori al 50%	k = 1,1
Riduzione per destinazione a verde pubblico nel PRG vigente:		k = 0,6

- In sede di definizione degli accordi i diritti edificatori con valori al di sotto di 100 mq. di SC possono essere portati ad un valore di 100 mq.
- I diritti edificatori per usi terziari possono essere trasformati, con riduzione definita nelle schede, in diritti edificatori per usi residenziali, con riduzione calcolata con i criteri seguenti:
  - o per piccole quantità: riduzione al 50% degli usi terziari
  - o per quantità significative (al di sopra di 100 mq. di SC): il 50% degli usi terziari viene mantenuto; il restante 50% può essere trasformato in usi residenziali nel rapporto di 1 a 3.

## **9. DOTAZIONI PER LA CITTÀ PERMANENTE E TEMPORANEA - GERARCHIA DEI SERVIZI ALLE DIVERSE SCALE TERRITORIALI**

### RELAZIONI E GRAVITAZIONI TERRITORIALI

Lo sforzo rilevante che il Comune ha compiuto nel corso degli anni '90 per potenziare le funzioni di servizio (attrezzature culturali e per lo spettacolo; attrezzature sociali; parchi; attrezzature a supporto dell'offerta turistica; attrezzature scolastiche, ecc.) rappresenta un passo deciso nella direzione del rafforzamento del ruolo di Cattolica come centro urbano attrattore per i livelli superiori di servizi.

In generale si può affermare che il Piano dei Servizi previsto nel 1995 sia stato in buona parte realizzato.

Oltre ai numerosi interventi di riqualificazione si possono qui segnalare:

- il Centro Video-Gioco-Sport
- il Parco della Pace
- il Bus Terminal
- il Palazzo del Turismo;
- il Palazzetto dello Sport;
- la Residenza Sanitaria Assistita ;
- il Centro Sociale Anziani a Montevici;
- il Centro Sociale Giovani-Anziani;
- l'Asilo Nido.

### LA DOTAZIONE DI SERVIZI E IL LORO DIMENSIONAMENTO NEL NUOVO P.S.C.

Le modalità in base a cui venivano calcolate le aree da destinare a servizi pubblici nei Piani Regolatori Generali sono del tutto obsolete, sia in termini quantitativi che qualitativi. A questo problema di dimensionamento delle previsioni si aggiunge quello, ancor più grave, della scarsa affidabilità dei meccanismi attuativi delle previsioni pubbliche: si tratta in genere delle aree cedute dai privati negli interventi convenzionati e delle politiche di acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione, in applicazione del vincolo previsto dal P.R.G..

Lo stato di attuazione delle previsioni di servizi può essere considerato positivo, anche se in prospettiva l'Amministrazione comunale intende ampliarne e adeguarne il ruolo e qualificarne ulteriormente la presenza, nel quadro degli obiettivi generali del nuovo Piano.

In un'ottica più strettamente urbanistica, va superato il meccanismo della riproposizione

di vincoli preordinati all'esproprio, spesso ormai da tempo decaduti, a favore di un ricorso più realistico, in particolare entro il contesto urbanizzato, alla cessione e attrezzatura in forma convenzionata delle aree, a fronte di calibrate possibilità di intervento edilizio entro comparti perequati.

Occorre un approccio realistico al tema, su vari fronti:

- quello del dimensionamento: ad un calcolo teorico che comporta un inutile esubero di aree vincolate va sostituito un calcolo riferito agli abitanti effettivamente residenti e insediabili e agli altri utenti (componente turistica) della città. Ciò trova pieno riscontro nel nuovo metodo di calcolo previsto dalla L.R. 20/2000;
- quello della qualificazione dell'offerta di spazi e attrezzature pubbliche (caratteristiche, tipologia, distribuzione territoriale, ambiti di gravitazione), con particolare attenzione alle situazioni rilevanti dal punto di vista sociale (ad esempio: attrezzature ricreative e sportive in rapporto alla distribuzione territoriale dei bambini e dei giovani, ecc.);
- quello dell'attuazione delle previsioni, in modo da garantire contestualità nella realizzazione dei servizi rispetto agli interventi previsti dal Piano;
- quello di una cooperazione tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati che sia in grado di sviluppare le iniziative, spesso già presenti sul territorio, che possono fornire servizi qualificati al cittadino e all'impresa, secondo protocolli e requisiti di qualità di garanzia per il pubblico, senza aggravii economici o gestionali per il settore pubblico.

Pertanto la redazione del Piano Strutturale ha comportato lo sviluppo delle seguenti attività:

- revisione dei vincoli di destinazione a servizi non attuati nel PRG vigente, e decisione di eventuale riproposizione privilegiando lo strumento dell'acquisizione dell'area, trasferendola nell'ambito dei processi attuativi del nuovo Piano;
- definizione del quadro delle dotazioni: svolgimento di un'analisi accurata (con il coinvolgimento diretto dei settori della P.A. interessati) sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche di aree a standard, analizzando per ciascuna l'effettivo ruolo urbanistico, la situazione attuale, l'esistenza della domanda potenziale, il livello di gradimento da parte degli utenti, ecc.;
- dimensionamento dei servizi secondo un duplice meccanismo, coerente con le prescrizioni della nuova Legge urbanistica regionale: la quota di dotazioni urbane,

riferite agli abitanti realmente insediati e insediabili; la definizione della quota e della tipologia di dotazioni territoriali, relative alle funzioni e attrezzature che svolgono un ruolo sovracomunale, verificando il bacino di gravitazione attuale e prevedibile (utenti residenti negli altri centri della Valconca, utenti della città anche non residenti). Tali funzioni presuppongono per l'attuazione Accordi territoriali e forme di perequazione degli oneri con gli altri Enti interessati, nei termini previsti dalla L.R.n.20 (art.15);

- definizione di un progetto strutturale di rete di servizi e spazi pubblici, che garantisca continuità fruitiva, capacità di integrazione delle funzioni, possibilità di compresenza e scambio di utenze diverse. Importante a tal fine risulta la valutazione dell'identità spaziale complessiva e delle parti, e i requisiti di visibilità / accessibilità / orientamento / informazione all'utente nei vari punti del sistema.
- Ipotesi di localizzazione di strutture di servizio in grado di elevare il rango urbano della città e il suo ruolo territoriale centrale nell'ambito del distretto: a tal fine sono da verificare (anche alla luce dell'offerta esistente alle scale territoriali di rispettiva competenza) ipotesi di insediamento di strutture quali un Centro congressi, un Centro servizi per il turismo, strutture termali e per il benessere, golf, oltre a infrastrutture (sistemi innovativi per la mobilità; parcheggi; spazi e attrezzature pubbliche).

In conclusione, il PSC di Cattolica - portando a sistema l'attività pianificatoria e progettuale sviluppata nell'ultimo decennio - delinea, entro un quadro di intese di scala territoriale, un Sistema delle dotazioni urbane e territoriali, definendo le strategie del Piano a quattro livelli integrati:

1. Poli funzionali
2. Dotazioni di livello sovracomunale
3. Spazi e attrezzature di livello urbano
4. Spazi e attrezzature di livello locale (di quartiere)

#### *IL PIANO-QUADRO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI*

In occasione del PSC è stata svolta una ricognizione analitica dello stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente riguardanti attrezzature e servizi pubblici.

E' stato così possibile definire, per ciascun livello di servizi corrispondenti ad una gerarchia territoriale di utenza potenziale:

- la distribuzione territoriale
- lo stato di attuazione della previsione urbanistica
- l'avvenuta acquisizione ad parte del patrimonio comunale.

E' stata pertanto effettuata una valutazione dell'entità, qualitativa e quantitativa, delle dotazioni ri-spetto ai bisogni, nel periodo estivo e in quello invernale.

Il PSC opera due scelte fondamentali:

- elimina pressoché tutti i vincoli preordinati all'esproprio, ancora presenti – nonostante un'impostazione tendenzialmente perequativa – nel PRG vigente;
- definisce un sistema di obiettivi di qualità delle dotazioni territoriali (da specificare e rendere operativi attraverso il POC), articolato rispetto a tre temi:
  - l'entità delle dotazioni in rapporto agli abitanti e agli utenti
  - la loro integrazione territoriale, l'accessibilità e la coerenza del disegno di assetto complessivo
  - la fattibilità degli interventi di acquisizione delle parti mancanti di dotazioni, da prevedere esclusivamente attraverso meccanismi perequativi e permutate con diritti edificatori definiti dal PSC.

Ne discendono obiettivi, priorità e condizioni che il PSC assegna al POC, per garantire nel tempo l'attuazione degli interventi previsti secondo una strategia complessiva.

Il POC e il programma triennale delle opere pubbliche si dovranno conformare a tali prescrizioni e indirizzi, verificando periodicamente lo stato di attuazione del programma e la qualità delle dotazioni.

## 10. ACCESSIBILITÀ URBANA E MOBILITÀ TERRITORIALE

Lo Studio sulla viabilità allegato al PRG '95 e il Piano Urbano del Traffico del 1997 hanno costituito un buono strumento di guida alla realizzazione di numerosi interventi nell'area urbana:

- l'eliminazione delle semaforizzazioni agli incroci, attraverso al realizzazione di numerose rotatorie che hanno reso il traffico urbano più fluido e sicuro;
- la realizzazione di interventi di mitigazione (rialzo della pavimentazione degli incroci, risagomatura della sede stradale e dei marciapiedi, dissuasori di velocità)
- la riorganizzazione della sosta a pagamento nelle aree centrali.

Un discorso a parte merita la realizzazione dei parcheggi, sia a raso che interrati, sia di **proprietà pubblica che privata, che comprendono:**

### PARCHEGGI INTERRATI

Piazza 1° Maggio	220 p.a.
Piazza della Repubblica	220 p.a.
Piazza del mercato	140 p.a.
Parco della Pace	650 p.a.
Piazza Mentana	25 p.a.
Piazzale Roosevelt	100 p.a.

per un totale di 1.355 posti auto interrati

### PARCHEGGI A RASO

Tor Conca	320 p.a.
Parco Navi	700 p.a.
Piazza De Curtis	270 p.a.
Ospedale	100 p.a.
Autostrada	300 p.a.
Aree lungo Corso Italia (parcheggi privati)	1.000 p.a.

per un totale di 2.690 posti auto a raso.

Ad essi si aggiungono 100 posti auto del parcheggio Bus Terminal e del parcheggio bus Parco Navi.

Il quadro degli interventi nell'area urbana si presenta positivo, e sarà compito del PSC confermarne la struttura inquadrandolo in una prospettiva di ulteriore qualificazione della mobilità urbana (in particolare attraverso il coordinamento con gli interventi di

riqualificazione). In particolare, saranno da approfondire le caratteristiche della rete dei **percorsi pedonali e ciclabili**, al fine di migliorarne e rendere più comoda e sicura la fruizione, e più continua e completa la struttura.

Attraverso il PSC (a livello di quadro delle scelte di sistema) e gli altri strumenti (RUE per gli aspetti regolamentari, POC per la programmazione/attuazione degli interventi) il Comune di Cattolica intende sviluppare, nel solco degli interventi di qualificazione intrapresi da tempo, l'idea di una città la cui vivibilità non dipende soltanto dalla funzionalità delle strutture "artificiali", ma che si esprime attraverso una fruizione "amichevole", connotata dall'incontro, dal gioco, dalla sosta, dallo shopping.

La bicicletta come mezzo alternativo di mobilità ha prospettive di sviluppo importanti a Cattolica, in tre direzioni: collegamenti interni al sistema di aree urbane di Misano - Cattolica - Gabicce; spostamenti connessi alla fruizione dei servizi turistici; percorsi di interesse paesaggistico e naturalistico nel territorio.

A livello provinciale sono da segnalare l'importante percorso paesaggistico (finanziato dalla Provincia) lungo la valle del Conca, da Gemmano a Cattolica, e la rete di percorsi di interesse provinciale inseriti nel Programma della mobilità ciclabile provinciale, di cui il PSC costituirà lo strumento urbanistico di definizione locale.

La rete dei percorsi pedociclabili e degli spazi di sosta deve essere progettata secondo criteri che riguardano:

- la continuità dei percorsi
- il collegamento con le attrezzature turistico-alberghiere, con i servizi e le attrezzature urbane, con le aree verdi
- la comodità e la riconoscibilità dei percorsi
- la segnaletica e la presenza di parcheggi bici;
- l'interconnessione con aree di parcheggio auto e con i sistemi di trasporto pubblico.

Dalla sola previsione di nuovi parcheggi e autorimesse (certamente necessari) il salto di qualità richiesto al futuro della pianificazione diviene quindi quello della creazione di opportunità strutturate per migliorare i servizi di mobilità urbana: sistemi innovativi di trasporto pubblico; car-sharing; bus navetta alberghieri; forme di pagamento automatizzato in una rete di autorimesse e parcheggi convenzionati, e così via. Dall'illusione che l'auto privata che ci porta sotto casa o al parcheggio dell'albergo e poi in tutto il territorio sia la soluzione più efficiente e comoda occorre poter passare alla



convinzione (dimostrabile con i fatti) che le alternative offerte per una mobilità comoda, affidabile, economica esistono e sono rese disponibili in modo diffuso, continuo ed economico al turista e al cittadino.

A questo fine assume rilevanza un riesame integrato del sistema dei parcheggi di attestamento, che devono rappresentare ad un tempo terminali del traffico privato e nodi di accesso al sistema dei collegamenti interni al sistema urbano, ove si localizzano servizi qualificati (informazioni, commercio, soggiorno, pubblici esercizi, ecc.) e da cui si dirama la rete di percorsi locali (pedonali, ciclabili, con mezzo pubblico) con caratteristiche tali da rendere superfluo o controproducente l'uso dell'auto privata.

Il sistema della mobilità – e al suo interno la mobilità pedonale e ciclabile – devono assumere nel progetto di Piano un rilievo particolare, in quanto concepiti per rafforzare e arricchire, insieme ad alcuni altri interventi strutturali, l'identità della città turistica e della città permanente.

Gli interventi previsti dal PRG vigente sulle principali direttrici della mobilità di accesso urbano e di tipo extraurbano sono risultati generalmente non efficaci e non fattibili.

In un'ottica di collaborazione con la Provincia sono da esaminare con grande attenzione, nei loro aspetti trasportistici, infrastrutturali e urbanistico-ambientali gli interventi sulla rete di mobilità sovracomunale, ed in particolare:

- la complanare all'autostrada;
- le ipotesi di nuovo casello autostradale, o di potenziamento di quello esistente;
- i collegamenti con la Valconca, l'ipotesi di nuova SP. 58, i collegamenti con la provincia di Pesaro;
- il progetto di metropolitana di costa.

A seguito della necessaria attività di studio e di confronto con la Provincia e con i comuni contermini, anche attraverso l'attività della Conferenza di pianificazione dovranno essere definite le strategie per il nuovo assetto della mobilità di scala territoriale, tenuto conto:

- dell'esigenza di realizzare il polo produttivo e della logistica di scala provinciale, dotato delle infrastrutture necessarie a garantire un sistema efficiente di accesso al polo, senza strozzature né rischi di trasferimento di quote di traffico pesante sull'attraversamento di aree urbane;
- della prospettiva di realizzazione del Sistema metropolitano costiero, rispetto al

quale orientare le scelte di pianificazione, privilegiando per le funzioni principali le polarità urbane costituite dagli ambiti serviti dalle fermate del trasporto pubblico;

- dall'esigenza di migliorare il sistema dei collegamenti stradali con l'entroterra.
- Il Quadro Conoscitivo associato al Documento Preliminare ha ricostruito cartograficamente il complesso di previsioni sul sistema della mobilità contenute negli strumenti urbanistici vigenti e nei progetti e programmi in discussione: PRG di Cattolica, San Giovanni, Misano e Gradara; PTCP della Provincia di Rimini e della Provincia di Pesaro-Urbino; Accordo di Programma Provincia di Rimini – Comuni di Cattolica e San Giovanni.
- A scala territoriale, è evidente lo squilibrio dell'attuale assetto infrastrutturale e insediativo, con la Saludeciense che svolge il triplice ruolo di recapito del sistema delle grandi infrastrutture (autostrada, grande viabilità), di asse di penetrazione fino all'area urbana centrale di Cattolica, e di supporto insediativo per tessuti urbani industriali e residenziali che per lunghi tratti lo connotano come asse urbano di scorrimento.
- Altrettanto critico è il livello di servizio del principale asse di distribuzione longitudinale dei flussi di traffico intercomunale, la S.S.16 Adriatica, che soffre di insufficienti collegamenti con il territorio a monte dell'autostrada e di evidenti difficoltà, in particolare in territorio di San Giovanni e Misano, connesse all'affiancamento di tessuti urbani.
- La previsione, contenuta nel PRG di Cattolica, di un tracciato complanare all'autostrada, con svincoli, gallerie e problematiche tecniche di una certa complessità, non viene oggi riproposta dal Comune di Cattolica, che ha invece aderito con la firma dell'Accordo di Programma del maggio 2004 al programma di riassetto infrastrutturale per il completamento del "Parco delle attività economiche della Valconca ed area per la logistica". Tale assetto prevede la realizzazione di due nuovi collegamenti, alternativi alla Saludeciense, tra la SS.16 e il sistema delle aree produttive a monte dell'autostrada, oltre ad un miglioramento delle relazioni con la viabilità urbana principale (area centrale – area del porto).
- Il nuovo quadro infrastrutturale come noto prevede nella zona:
  - la realizzazione della viabilità di collegamento con Tavullia, in variante alla SP 58, dalla rotatoria SP17 fino al confine provinciale, by-passando l'abitato di S.Maria in Pietrafitta
  - la definizione, d'intesa con la Provincia di Pesaro-Urbino, della nuova viabilità interprovinciale che consenta il collegamento con le aree produttive di Tavullia e il casello autostradale di cattolica, senza interessare i centri abitati del Comune di san Giovanni;

- l'attuazione delle opere infrastrutturali e dei servizi relativi alla "porta territoriale sud", in territorio di San Giovanni, da concertare con il comune di Cattolica.
  - Il quadro delle principali infrastrutture di trasporto di rilievo sovracomunale che viene assunto come riferimento strategico da questo Documento preliminare prevede inoltre:
    - in attuazione del PTCP, la variante alla SS16 in territorio di Misano (da via del Carro in affiancamento all'autostrada) e di San Giovanni(località Montalbano), la cui fattibilità è da approfondire in rapporto alle problematiche morfologiche, paesaggistiche, trasportistiche e insediative. Si ribadisce fondamentale per l'efficacia della soluzione viabilistica la previsione degli svincoli e del collegamento con la Saludeciense, attraverso un tracciato esterno al territorio urbanizzato di San Giovanni (SP Montalbano);
    - la definizione del progetto di linea metropolitana costiera e dei punti di interscambio modale con gli altri sistemi di trasporto (ferrovia e viabilità principale);
    - la qualificazione del sistema di relazioni con Gabicce Mare, in particolare nel tratto del Tavollo tra la vecchia Statale (via Garibaldi) e il porto. Si tratta di coordinare i rispettivi progetti di percorsi pedonali e ciclabili lungo le sponde opposte del torrente, migliorando l'assetto ambientale complessivo, raccordare i collegamenti pedonali esistenti ed eventualmente prevedere un nuovo punto di attraversamento carrabile in prosecuzione della via Ugo Foscolo.
- In territorio di Cattolica assume priorità, nel quadro del PSC, il miglioramento delle relazioni funzionali tra il polo produttivo e della logistica e la zona portuale; anche in questo caso, rispetto all'indicazione del PRG vigente, il Documento preliminare ipotizza una soluzione meno invasiva del territorio, che consente di raccordare la viabilità esistente ad un nuovo sistema di svincolo sulla SS16 e di collegamento con l'area produttiva. La nuova viabilità, in affiancamento al sistema autostrada/statale, si raccorda alla via Pantano, in grado di assolvere, con alcuni adeguamenti (miglioramento delle intersezioni con via Garibaldi, eliminazione della sosta nella sede stradale), al ruolo di asse urbano di penetrazione.

## 11. LE SCELTE INSEDIATIVE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

### *Tavola 1 del Piano: Ambiti e trasformazioni territoriali*

Il documento cartografico di base del PSC è costituito da una tavola in scala 1:5.000 impostata sulla base della Carta Tecnica Regionale del territorio di Cattolica.

La tavola contiene l'individuazione degli ambiti territoriali secondo le tipologie introdotte dalla Legge urbanistica regionale n. 20/2000, che corrispondono a politiche territoriali di carattere generale:

- Centro storico
- Territorio urbano: Ambiti urbani consolidati, Ambiti da riqualificare
- Territorio urbanizzabile: Ambiti per i nuovi insediamenti
- Territorio rurale
- Dotazioni territoriali.

E' inoltre fondamentale la definizione di un quadro di assetto infrastrutturale, in particolare per la viabilità e per le scelte di tracciati e tipologie che hanno rilevanza extracomunale.

### IL QUADRO DELLE SCELTE INSEDIATIVE

#### Sistema Insediativo Storico

E' costituito dal centro storico, perimetrato in base all'analisi della cartografia storica per rilevare l'evoluzione dell'assetto urbano alle varie epoche documentate:

- Catasto Pontificio (1810)
- Tessuto edificato al 1884 – 1892 – 1906 – 1913 – 1924 – primo dopoguerra (ante 1940).

E' stato definito Centro storico il Centro antico di Cattolica (parti già urbanizzate ai primi decenni dell'800), mentre per le espansioni successive sono stati perimetrati "ambiti consolidati di impianto storico".

In tal modo si può articolare la disciplina di tutela delle parti storiche del territorio tenendo conto in modo accurato delle forti trasformazioni intervenute nei tessuti di origine storica di epoca moderna.

#### *Politiche:*

Tutela; recupero edilizio e urbanistico; qualificazione attraverso la valorizzazione di usi residenziali e di servizi qualificati, in particolare di tipo culturale, turistico-ricreativo, commerciale.

#### Ambiti Urbani Consolidati

Oltre agli ambiti consolidati di impianto storico, sono costituiti dagli "ambiti consolidati

dell'espansione della città contemporanea".

Sono zone urbane caratterizzate da tessuti edilizi con diverse caratteristiche tipologiche e insediative, sia di tipo urbano a media densità, sia con caratteristiche periurbane (lotti di piccole case uni o plurifamiliari con giardino).

In sede di RUE saranno distinte le situazioni più significative, al fine di una migliore definizione normativa di dettaglio.

Rappresentano in complesso 64,0 ha di superficie territoriale, di cui 13,0 ha classificati come "tessuti periurbani a bassa densità" e 51,0 ha come "tessuti urbani consolidati".

#### *Politiche:*

Manutenzione del patrimonio edilizio e del verde urbano; adeguamento infrastrutture e miglioramento dell'accessibilità pedonale e ciclabile.

#### Ambiti Urbani consolidati della "Città Turistica"

Vengono distinti cartograficamente tre ambiti, entro i quali sono state censite e verranno rappresentate nella cartografia del RUE le strutture alberghiere attive:

- la prima fascia di lungomare, in cui le politiche del PSC dovranno promuovere interventi puntuali di adeguamento delle strutture alberghiere, la razionalizzazione degli spazi a terra e il ridisegno dei varchi di collegamento pedonale al lungomare;
- la fascia intermedia, in cui l'obiettivo strategico è il rafforzamento della struttura urbana finalizzata all'offerta turistica, attraverso interventi di riorganizzazione e rinnovo urbano;
- la terza fascia, in cui il PSC dovrà identificare e attuare attraverso il POC progetti integrati di valorizzazione turistica e riqualificazione urbana, che potranno prevedere trasformazioni del tessuto edilizio, con dismissione e accorpamento di strutture alberghiere, adeguamento funzionale della maglia urbana, dotazione di servizi e infrastrutture.

Lo Schema sottolinea inoltre, nella città consolidata, i ruoli peculiari (morfologici e funzionali) di alcuni elementi strutturali del disegno della città per i quali si dovranno prevedere azioni mirate al potenziamento dell'accessibilità pedonale e ciclabile al litorale e al miglioramento delle caratteristiche ambientali.

#### Ambiti da Riquilificare

Si tratta di porzioni di territorio urbanizzato, più o meno estese, in cui si riconoscono condizioni di criticità insediativa, di diversa natura e livello, che richiedono azioni integrate di miglioramento della qualità insediativa e ambientale. Il PSC individua in particolare alcune situazioni:

- Un ampio ambito a sud di via Emilia-Romagna, solo parzialmente edificato, con insediamenti produttivi e alcuni edifici residenziali (oggetto del progetto di riqualificazione del Conca);

- Una serie di tessuti urbani in prossimità del centro storico;
- Un'area presso via Francesca da Rimini, a sud dell'intersezione con via dell'Indipendenza.
- Altri ambiti in prossimità della via Garibaldi, verso il confine con Gabicce.

*Politiche:*

Riqualificazione urbana attraverso progetti integrati di recupero edilizio e urbanistico, con progettazione unitaria di interventi di trasformazione, miglioramento della qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, sistemazione delle aree verdi e dotazioni di servizi, ispessimento della maglia urbana dove troppo esigua e debole, inserimento di usi urbani e creazione di nuove centralità.

Gli ambiti sono soggetti a progettazione unitaria sulla base di linee-guida definite dal PSC, al fine di garantire la coerenza del disegno urbanistico complessivo e la contestualità della realizzazione delle opere programmate rispetto all'insediamento delle funzioni previste. E' inoltre compito del PSC la perimetrazione degli ambiti e la definizione della disciplina generale, mentre spetterà al POC la definizione, attraverso Accordi con gli attuatori, degli stralci attuativi e dei contenuti convenzionali. Non esiste una perimetrazione del PUA in quanto il POC deve poter accertare di quali opportunità e intenzioni di intervento si dispone.

Ambiti di nuovo insediamento, previsti dal PRG vigente o dal PRG '86, in corso di attuazione

Comprendono le aree soggette a Piani particolareggiati per insediamenti residenziali, in corso di attuazione o soltanto previsti nel PRG al momento della stesura del PSC, di cui si prevede la conferma nel nuovo strumento urbanistico e in alcuni casi la revisione in termini qualitativi e quantitativi.

Rappresentano in complesso 14,6 ha di nuove urbanizzazioni in corso di completamento.

*Politiche:*

Conferma delle modalità attuative del PRG vigente e del PRG '86,, definite attraverso la disciplina particolareggiata.

Ambiti specializzati per attività produttive, in corso di completamento

Ambiti destinati nel PRG vigente ad attività produttive, industriali e artigianali, in parte saturi, in parte in corso di attuazione.

*Politiche:*

Attuazione (anche dal punto di vista infrastrutturale) dell'Accordo di Programma per il completamento del "parco delle attività economiche".

Incentivazione della progressiva delocalizzazione di lotti produttivi interni all'urbanizzato, in particolare di quelli che richiedono ampliamenti non compatibili e/o che presenta-

no criticità insediative e ambientali (Parco Conca). Acquisizione gratuita a tal fine di una parte dei lotti da parte dell'Amministrazione Comunale, che li cederà a condizioni particolari a operatori che partecipano a progetti di riqualificazione.

Riqualificazione delle aree da confermare, con particolare attenzione all'integrazione tra servizi e attività produttive in senso stretto.

## **AMBITO PRODUTTIVO DI RILIEVO SOVRACOMUNALE. DATI**

### **Normativa PSC**

Rapporto massimo Superfici fondiariae / superficie territoriale:	0,65
Indice di utilizzazione fondiaria (SC / SF)	0,65 mq./mq.
Percentuale minima di aree da destinare a parcheggi pubblici:	5,0 % di ST
Percentuale minima di aree da destinare a verde pubblico	10,0% di ST
Percentuale di SC aggiuntiva realizzabile in soppalchi all'interno del volume edilizio autorizzato:	30%

**Condizione specifica del PSC** per consentire il trasferimento di aziende insediate in situazioni urbanisticamente incongrue rispetto al progetto di PSC: cessione gratuita di una SF con capacità edificatoria pari a 11.000 mq. di SC.

### **Polo Funzionale**

Nella tavola è individuato l'ambito del Parco Le Navi, di cui il PSC propone alla Provincia fin dal Documento Preliminare il riconoscimento come Polo Funzionale (da prevedere nel PTCP) per l'importanza sovracomunale e l'attrattività di utenza esercitata.

### **Linea di trasporto pubblico su ferro**

La tavola riporta la linea ferroviaria e la stazione, del cui ruolo urbano, oggi depresso, il PSC promuove una forte valorizzazione, oltre al Bus terminal e alle ipotesi di fermate della metropolitana di costa, di cui il PSC riafferma la strategicità, funzionale alle strategie di riqualificazione urbana dell'intero sistema costiero.

### **Polarità urbane – Servizi e attrezzature**

Comprendono il sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici, realizzati o in corso di attuazione, che costituiscono la rete di qualificazione della città nella sua forma integrata di centro urbano di valenza intercomunale a servizio del territorio, e di centro turistico in grado di fornire una ricca gamma di servizi all'utente.

### **TERRITORIO RURALE**

#### **Ambiti agricoli periurbani**

Sono gli ambiti del territorio rurale che per il loro stretto contatto con le zone urbanizzate risentono maggiormente delle relazioni con le aree urbane. Sono costituiti quasi esclusivamente da aree comprese tra il torrente Tavollo e il polo logistico-produttivo.

*Politiche:*

Tutela ambientale (compatibilità delle attività agricole con i vicini tessuti urbanizzati) e paesaggistica. Tutela e incentivazione dell'utilizzo agricolo del suolo; miglioramento delle condizioni ambientali di compatibilità.



## 12. GLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO: PSC - RUE - POC

### IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il Piano Strutturale ha una doppia valenza: costituisce da un lato il riferimento delle politiche urbanistiche, ambientali, infrastrutturali di lungo periodo del territorio del comune, e consente dall'altro di governare le trasformazioni territoriali che generalmente non richiedono strumenti attuativi ma si attuano attraverso interventi edilizi diretti (zone storiche, ambiti urbani consolidati, territorio rurale).

Questa seconda funzione richiede che il RUE definisca (anche attraverso una propria cartografia in scala di dettaglio adeguato) l'articolazione dei sub-ambiti (classificazione dei tessuti storici e dei sub-ambiti urbanizzati), assegnando ad essi modalità di intervento coerenti con le strategie generali.

E' opportuno ricordare infatti che una parte significativa di attuazione delle politiche del Piano Strutturale non richiedono l'inserimento nel POC per divenire operative; ad esempio:

- la protezione delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio, in relazione alle soglie di criticità;
- gli interventi edilizi diretti negli ambiti urbani consolidati, entro limiti e condizioni di sostenibilità pianificati dal PSC e regolamentati dal RUE;
- gli interventi diretti (che non richiedano piano attuativo) relativi al sistema insediativo storico (Centri storici; Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale; edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale)
- interventi di "manutenzione urbana" sul territorio urbanizzato (Ambiti urbani consolidati, ambiti specializzati per attività produttive, esistenti; trasformazione di aree produttive insediate in Aree ecologicamente attrezzate), e interventi "di primo livello" (fino al risanamento conservativo e alla ristrutturazione, anche con cambio d'uso nei casi ammessi) entro gli ambiti da riqualificare, in attesa degli interventi più complessi;
- interventi nel territorio rurale (Interventi edilizi connessi e non all'attività agricola)
- interventi sulle dotazioni territoriali (Infrastrutture per l'urbanizzazione; attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche e ambientali).

### IL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio è il secondo strumento urbanistico generale introdotto dalla Legge 20/2000, che unifica alcuni strumenti della precedente legislazione (Norme tecniche del PRG; Regolamento edilizio; Norme edilizie del

Regolamento di Igiene). In conformità alle previsioni del PSC, il RUE disciplina tutti gli interventi non soggetti a POC, quindi da attuare attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, già insediati e da completare.

Il RUE contiene inoltre:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni e delle dotazioni territoriali.

Il RUE è valido a tempo indeterminato ed è approvato direttamente dal Comune, previa decisione sulle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del testo adottato.

I principali contenuti del RUE sono (cfr. art.29 L.R. 20/2000):

#### *Aspetti generali*

- Disciplina generale delle tipologie e modalità attuative degli interventi di trasformazione
- Disciplina generale delle destinazioni d'uso
- Norme sulle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie; norme per la qualità edilizia
- Disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

#### *Aspetti connessi alle previsioni del PSC*

- Modalità di trasformazione negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale
- Disciplina degli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente (centri storici e ambiti da riqualificare)
- Interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

#### *Aspetti attuativi relativi sia al PSC che al POC*

- Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e metodologie per il calcolo;
- Aspetti energetici delle costruzioni – Applicazione delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico (L.R.n.19/2003);
- Promozione della bioarchitettura e norme sulla salubrità e sicurezza degli interventi edilizi

### *Competenze, procedure e adempimenti*

- Organi e procedimenti; Permesso di costruire e Denuncia di inizio attività; Esecuzione delle opere, variazioni in corso d'opera; Conclusione delle opere; Verifica della conformità edilizia e agibilità
- Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione - Modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Gli elaborati del R.U.E. sono stati progettati e prodotti in conformità con gli atti di indirizzo e coordinamento contenuti nell'omonima delibera regionale, di cui all'art.16 della L.R. n.20/2000.

### **I contenuti più significativi del RUE**

Si possono sintetizzare nei punti seguenti:

**Definizioni:** introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi e di modalità di misura, finalizzati a rendere più omogenee le diverse attività istruttorie, ad eliminare distorsioni nell'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie, a rendere più efficace l'attività di controllo edilizio (ad es.: alloggi non abitabili non denunciati, ricavati nei sottotetti e in altri locali formalmente accessori; forzature tipologiche; alloggi di dimensioni estremamente ridotte; ecc.)

Definizione delle **categorie di intervento** conforme alla L.R. 31/2002 – Introduzione della categoria della ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei caratteri tipologici e architettonici, che consente di graduare le modalità di intervento di recupero.

**Sistema insediativo storico:** Nuova classificazione di tutti gli edifici di origine storica esterni e interni al Centro storico. Nel centro storico di Cattolica, oltre all'esito della classificazione, le modalità di intervento sono fortemente innovate a seguito sia della nuova disciplina degli usi, che della nuova definizione delle categorie di intervento.

**Territorio urbanizzato:** negli ambiti urbani consolidati viene consentita una grande varietà di usi, sulla base di condizioni e di criteri generali di intervento definiti dal PSC e dal RUE. Il RUE disciplina anche gli interventi consentiti negli ambiti da riqualificare in assenza di POC, e vi consente tutti gli interventi sul patrimonio esistente che non compromettano le future trasformazioni. Il RUE perimetra sub-ambiti nei quali è consentita la conversione di usi terziari residui non utilizzati dal PRG previgente, previa riduzione del carico urbanistico e cessione convenzionata di aree.

**Ambiti specializzati per attività produttive:** il RUE disciplina gli interventi nelle tre grandi tipologie di ambiti produttivi: industriali – terziario-direzionali e commerciali. Gli

usi sono assegnati con criteri di compatibilità, tentando di favorire, negli ambiti consolidati più interni all'urbanizzato, una varietà di funzioni artigianali e di servizio tali da migliorare la qualità insediativa degli ambiti e dei loro contesti urbani.

**Territorio rurale:** il RUE classifica, sulla base dell'indagine effettuata in sede di Quadro Conoscitivo, tutti gli edifici storici e non storici nel territorio rurale, e ne prevede usi ammessi e possibilità di trasformazione a fini abitativi, sulla base dei criteri definiti dalla legge 20 (compatibilità tipologica e ambientale).

Il RUE disciplina le modalità di intervento per la realizzazione di fabbricati connessi all'attività agricola, e le altre opere di trasformazione, differenziate in base alla suddivisione in sub-ambiti effettuata dal PSC (aree di valore naturale e ambientale, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, ambiti agricoli periurbani, ecc.).

**Dotazioni territoriali:** Il RUE definisce le dotazioni (standard) di verde pubblico e di parcheggio, e le dotazioni di parcheggi pertinenziali (in misura adeguata alle esigenze delle attività insediate e del territorio da riqualificare). Vengono inoltre disciplinati i casi di monetizzazione.

**Dotazioni ecologiche:** in base alle prescrizioni della legge 20 vengono disciplinati gli usi ammessi nelle aree da riservare a dotazioni ecologiche (permeabilità dei suoli, piantumazione di alberature, risanamento di situazioni di degrado).

Infrastrutture per la mobilità, impianti, reti tecnologiche. Norme su tipologie stradali, fasce di rispetto, piste ciclabili, impianti e reti tecnologiche.

**Norme per la qualità degli interventi edilizi:** si tratta di un titolo delle norme in parte dedicato all'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, ed in parte alla definizione di norme morfologiche e indirizzi per la progettazione di interventi su edifici tutelati e per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato.

**Competenze, procedure, adempimenti:** si tratta di un ampio titolo che sistematizza la normativa edilizia in applicazione delle più recenti disposizioni di legge, in particolare quelle della L.R.n.31/2002.

**Contributo di costruzione – Opere di urbanizzazione – Monetizzazione dotazioni territoriali:** viene disciplinata la corresponsione del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione. Un articolo è dedicato alla riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione nei casi di soluzioni finalizzate al risparmio energetico, all'impiego di fonti energetiche rinnovabili, all'uso razionale delle risorse, ad altri casi di qualificazione sociale degli interventi edilizi.

#### IL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il P.O.C. rappresenta l'innovazione forse più significativa della nuova Legge urbanistica, in quanto costituisce un vero e proprio programma urbanistico di trasformazione del territorio con durata limitata a cinque anni.

I contenuti più significativi sono quelli legati:

- all'applicazione dei criteri perequativi e agli accordi con i privati per la redistribuzione di quote di edificabilità e aree da destinare a servizi e infrastrutture;
- alla definizione delle modalità di attuazione degli interventi di riqualificazione e agli ambiti per i nuovi insediamenti (con un dettaglio che si può spingere, con deroga del limite temporale dei cinque anni, fino ad assumere il valore e gli effetti del PUA, attraverso lo strumento che potrebbe essere chiamato Zone di Trasformazione Unitaria);
- alla disciplina dei progetti di tutela e qualificazione del paesaggio e del territorio rurale; alle modalità di applicazione dei principi della sostenibilità ambientale;
- al coordinamento con il bilancio pluriennale comunale e alla possibilità di attuare interventi di trasformazione attraverso un'apposita Società per la Trasformazione Urbana, ai sensi della L.R. 19/98 e della legislazione nazionale in materia.

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

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

Il POC si integra al R.U.E. con specifiche prescrizioni ed indirizzi che formano parte integrante delle Schede di assetto urbanistico e delle Schede normative redatte per gli Ambiti di progettazione unitaria.

In base al progetto di PSC, il dettaglio progettuale e normativo del POC dovrebbe essere tale che ogni intervento edilizio proposto in conformità con i suoi contenuti possa essere attuato tramite intervento diretto convenzionato. Ciò garantisce da un lato la coerenza dell'intervento singolo rispetto al quadro delle trasformazioni previste, dall'altro la necessaria speditezza nella fase attuativa del piano.

Ovviamente gli assetti previsti dal POC dovrebbero essere considerati indirizzi utili ad una qualificazione degli interventi, ma non vincoli immutabili. Le modifiche relative ad esigenze di diversa organizzazione morfologica e funzionale saranno soggette a presentazione ed approvazione di uno strumento attuativo, predisposto dai proponenti.

Il POC completa il quadro degli strumenti urbanistici, rendendo operativa la pianificazione.

Pertanto, pur non essendo in senso stretto la somma di strumenti urbanistici specialistici di settore (ad esempio il piano urbano del traffico o il piano dei parcheggi) - la cui stesura può essere comunque decisa dall'Amministrazione - esso è in grado di portare a coerenza operativa un insieme di scelte progettuali e di procedimenti relative ad aspetti specifici e di dettaglio; ad esempio:

- l'attuazione di politiche di riqualificazione urbana ai sensi della L.R.19/98
- l'attuazione di progetti di valorizzazione commerciale ai sensi della L.R. 14/99
- l'applicazione delle prescrizioni previste dalla nuova normativa regionale sull'inquinamento elettromagnetico (L.R. 30/2000)
- l'applicazione di norme relative alla protezione acustica (Legge Quadro sull'inquinamento acustico n.447 del 26/10/95; L.R. 9.5.2001 n.15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", Zonizzazione acustica del territorio comunale e Piano di risanamento acustico), e ad altre prescrizioni di tutela dell'ambiente e della salute
- l'attuazione di piani di settore (Piano Urbano del traffico; Piano del Verde; Piano dei percorsi ciclabili; ecc.)
- l'attuazione di piani e programmi di interesse culturale e sociale, con particolare riferimento alle politiche per le categorie sociali «deboli» (anziani, bambini, stranieri, giovani coppie, disabili, ecc.).

#### I NUOVI STRUMENTI PER LA GESTIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANE

La complessità degli interventi previsti dal piano ed i nuovi rapporti pubblico-privato che al legge urbanistica regionale prevede (Accordo con i privati, perequazione, forme concorsuali per l'attuazione del POC) comporta una revisione degli strumenti tradizionali di gestione delle fasi attuative del Piano.

In tal senso va sottolineato il ruolo di una **Società per la trasformazione urbana**, ai sensi della legislazione regionale e di quella nazionale in materia (D.Lgs.18.8.2000,n.267) per l'attuazione delle politiche e dei progetti del Piano, con il diretto coinvolgimento dei soggetti privati interessati e con il la "regia" pubblica delle trasformazioni.

### 13. VERIFICA COMPLESSIVA DEL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL P.S.C. E SINTESI DEI DATI TERRITORIALI DEL P.S.C.

Capacità insediativa residua del PRG vigente

AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AC)

Si stima che complessivamente gli interventi di completamento nei lotti liberi, nei sub-ambiti perimetrati dal PSC e di ampliamento degli edifici esistenti rappresentino una capacità insediativa corrispondente a 50 alloggi convenzionali (SC = 80 mq.)

Capacità residenziale negli ambiti AC 50 alloggi

AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN.2 – AN.3)

Stima della capacità residua dei Piani in corso di attuazione 470 alloggi

**Totale capacità residua del PRG vigente, confermata dal PSC 520 alloggi**

Nuova Capacità insediativa prevista dal PSC

AMBITI TERRITORIALI DEI PROGETTI URBANI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Parco Territoriale del Conca e Monte Vici SC = 30.000mq.

Ambito urbano Ospedale – Diamante – via Larga SC = 6.480 mq.

Ambito Parco Tavollo SC = 2.000 mq.

Totale Ambiti Progetti Urbani di trasformazione SC = 38.480 mq. 481 alloggi

Ambiti da riqualificare AR.1–AR.11

e ambito AN.1(stima) SC = 7.850 mq. 99 alloggi

CAPACITÀ INSEDIATIVA RELATIVA AD ALTRI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE, RECUPERO, RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Stima complessiva (valore/obiettivo) 200 alloggi

**Totale capacità insediativa aggiuntiva del PSC 780 alloggi**

**TOTALE GENERALE CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PSC 1.300 ALLOGGI**

(dimensione convenzionale dell'alloggio: 80 mq. di SC)

corrispondente al dimensionamento contenuto nel Documento preliminare e nell'Accordo di Pianificazione.

**SINTESI DEI DATI TERRITORIALI RELATIVI AGLI AMBITI DEL P.S.C.**

*N.B.: Numerosi ambiti territoriali (ambiti consolidati, ambiti del sistema insediativo della città turistica, infrastrutture di livello territoriale, territorio rurale) comprendono vaste superfici di dotazioni territoriali (cfr. tabella successiva), ad eccezione di quelle espressamente indicate nei due principali progetti urbani (Parco Conca e Ospedale – Diamante – via Larga)*

<b>AMBITO</b>	<b>Parziali mq.</b>	<b>Totali mq.</b>	<b>%parz.</b>	<b>% tot</b>
<b>AS SISTEMA INSEDIATIVO STORICO</b>		<b>84.689</b>	1,38	<b>1,38</b>
<b>AC AMBITI URBANI CONSOLIDATI</b>		<b>2.463.189</b>		<b>40,04</b>
ACs Ambiti urbani consolidati di impianto storico	132.000		2,14	
AC Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea	2.331.189		37,90	
<b>SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTÀ TURISTICA</b>		<b>703.224</b>		<b>11,43</b>
M Ambito della fascia a mare	205.075		3,33	
I Ambito della fascia intermedia	163.587		2,66	
TR Ambiti urbani misti turistici e residenziali	221.380		3,60	
AUC Ambiti misti dell'area urbana centrale	113.182		1,84	
<b>AR AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE</b>		<b>121.764</b>	1,98	<b>1,98</b>
<b>AN AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI</b>		<b>316.395</b>		<b>5,14</b>
AN.m Ambiti misti di nuovo insediamento	31.154		0,50	
AN.1 Ambiti definiti dal PSC	68.190		1,11	
AN.2 PUA previsti dal PRG vigente	174.112		2,83	
AN.3 PUA previsti dal PRG 1986	42.939		0,70	
<b>APS AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>		<b>689.156</b>		<b>11,20</b>
APS.i Ambito produttivo di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali e artigianali	462.815		7,52	
APS.c Ambito produttivo di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività commerciali*	15.292		0,25	
AP Ambito del porto e delle attività cantieristiche connesse	120.723		1,96	
APC.i Ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali	29.664		0,48	
APC.i(*) Ambito produttivo di rilievo comunale parzialm. finalizzato a stoccaggio e lavoraz. inerti	27.510		0,45	
APC.c .Ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali	15.312		0,25	



APC.t Ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario direzionali	17.840		0,29	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI PARCO DEL CONCA</b> (aree verdi destinate a parco, parcheggi pubblici, Parco Le Navi)		<b>493.947</b>	8,03	<b>8,03</b>
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI NLL'AMBITO DEL PROGETTO "DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA"</b> (aree verdi a parco, parcheggi pubblici),		<b>143.775</b>	2,34	<b>2,34</b>
<b>INFRASTRUTTURE DI LIVELLO TERRITORIALE</b>		<b>302.982</b>		<b>4,93</b>
Autostrada, SS Adriatica, infrastrutture entro l'ambito del Progetto Conca	222.603		3,62	
Ferrovia	80.379		1,31	
<b>AAP TERRITORIO RURALE (Ambiti agricoli periurbani)</b>		<b>571.002</b>	9,28	<b>9,28</b>
<b>CORSI D'ACQUA</b>		<b>24.506</b>	0,40	<b>0,40</b>
<b>SPIAGGIA</b>		<b>236.625</b>	3,85	<b>3,85</b>
<b>TOTALE</b>		<b>6.151.254</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**SINTESI DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>AMBITO</b>	<b>Parziali mq.</b>	<b>Totali mq.</b>	<b>%parz.</b>	<b>% tot</b>
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI PARCO DEL CONCA</b>		<b>493.947</b>		<b>8,03</b>
COLL-S.c parchi, attrezzature sportive	332.076		5,40	
COLL-S.a attrezzature culturali, sociali (Parco Le Navi)	67.194		1,09	
COLL-S.d parcheggi	16.673		0,27	
COLL-U.c - parchi, attrezzature sportive	9.000		0,15	
COLL-L.c -giardini, attrezzature sportive	30.200		0,49	
Altre dotazioni (COLL-L.a; COLL.L.b)	38.804		0,63	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DEL PROGETTO "DIAMANTE – OSPEDALE- VIA LARGA)</b>		<b>143.775</b>		<b>2,34</b>
Coll-U.C parchi, attrezzature sportive	17.700		0,29	
COLL-U.d parcheggi	10.660		0,17	
ECO DOTAZIONI ECOLOGICHE	66.897		1,09	
COLL-U.a/C attrezzature culturali, sociali - parchi	17.670		0,29	
Altre dotazioni (COLL-L.a; COLL.L.b)	30.848		0,50	
<b>COLL SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>				
<b>COLL-S di livello sovracomunale</b>		<b>1.168.788</b>		<b>19,00</b>
COLL-S.a attrezzature culturali, sociali	1.168.788		19,00	
<b>COLL-U di livello urbano</b>		<b>282.203</b>		<b>4,59</b>
COLL-U.a attrezzature culturali, sociali	36.594		0,60	
COLL-U.b attrezzature scolastiche	12.397		0,20	
COLL-U.c parchi, attrezzature sportive	178.250		2,90	
COLL-U.d parcheggi	54.962		0,89	
<b>COLL-L di livello locale</b>		<b>102.392</b>		<b>1,66</b>
COLL-L.a attrezzature culturali, sociali	27.757		0,45	
COLL-L.b attrezzature scolastiche	28.979		0,47	
COLL-L.c giardini, attrezzature sportive	36.070		0,59	
COLL-L.d parcheggi	9.586		0,15	

<b>MOB INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA MOBILITA'</b>		<b>242.529</b>		<b>3,94</b>
Viabilità esistente di rilievo strutturale	159.032		2,59	
Viabilità esistente da adeguare	16.516		0,27	
Viabilità di progetto individuata dal PSC	53.258		0,86	
Bus terminal e fermata linea metropolitana di costa	13.723		0,22	
<b>URB INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZ-ZIONE DEGLI INSEDIAMENTI</b>		<b>82.938</b>		<b>1,35</b>
URB.t Impianti tecnologici	45.603		0,74	
URB.c Cimitero	37.335		0,61	
<b>ECO DOTAZIONI ECOLOGICHE</b>		<b>263.225</b>		<b>4,28</b>

#### BILANCIO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Abitanti previsti al 2.018 16.521

Dotazione minima (30 mq./abitante) 495.630 mq.

Dotazioni previste nel PSC 1.242.918 mq.

(al netto delle dotazioni di livello locale individuate nel RUE)

corrispondenti ad una dotazione-obiettivo di **75,2 mq.** per abitante.

La dotazione aggiuntiva (747.300 mq. circa) rispetto al minimo costituisce, oltre ad un obiettivo quantitativo del PSC per la popolazione residente, una dotazione relativa alla popolazione temporanea del periodo estivo.