

**COMUNE DI CATTOLICA**  
(PROVINCIA DI RIMINI)

**OSSERVAZIONI PRESENTATE  
AL P.O.C. ADOTTATO  
E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE**

**Marzo 2009**



<b>NUM.</b>	<b>DATA</b>	<b>PROT.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>
1	02/10/2008	24893	HOTEL OLYMPIC
2	06/10/2008	25202	HOTEL OASI e STELLA MARINA
3	10/10/2008	25793	HOTEL GIAMAICA
4	18/10/2008	26564	NICOLELLI BERNARDI
5	21/10/2008	26757	VANNI RITA
6	21/10/2008	26775	CECCHINI ELVINO
7	21/10/2008	26776	MOROSINI MARIA TERESA MOROSINI ANNA
8	22/10/2008	27101	MAGNANI ANGELINA
9	22/10/2008	27102	PRATELLI TERENCE HOTEL MAGDA
10	22/10/2008	27104	BIANCHINI MASSONI GUIDO
11	24/10/2008	27294	PRIOLI MARIA
12	24/10/2008	27352	DAMIANI LAGHI ANNA TRERE' LAGHI CARLA HOTEL ANITA PARK HOTEL
13	24/10/2008	27372	BERTOZZI GIACOMO
14	25/10/2008	27456	SOC. IL PATIO S.r.l.
15	25/10/2008	27457	GALEAZZI STEFANO
16	25/10/2008	27458	GAUDENZI GIOVANNI HOTEL DIAMANTE
17	25/10/2008	27460	GALLI MARCO GALLI DANIELA GALLI DINO
18	25/10/2008	27461	GALLI MARCO GALLI DANIELA
19	27/10/2008	27489	VACCARINI LIVIANO VINCENZETTI VITTORIA
20	27/10/2008	27509	RIGHETTI BRUNO RIGHETTI LINO RIGHETTI NORINA
21	27/10/2008	27510	CLEMENTONI MICHELE DI DONATO CONCETTA ERCOLES LAMBERTO ERCOLES SANTA - ERCOLES ANTONIO
22	27/10/2008	27525	SOC. EFFE-EFFE srl
23	27/10/2008	27527	DELLA CHIARA GUIDO
24	27/10/2008	27530	GIOVANNI MINGUZZI - KARIBA srl
25	27/10/2008	27532	AUGUSTO BELLUCCI - GILMAR Immob.
26	27/10/2008	27533	GIOVANNI MINGUZZI

<b>NUM.</b>	<b>DATA</b>	<b>PROT.</b>	<b>RICHIEDENTE</b>
27	27/10/2008	27534	VALENT FRANCESCO
28	27/10/2008	27535	CERRI SIRIO CERRI ROSINA CERRI TONINO CERRI PIERANGELO
29	27/10/2008	27537	BRIZZI BRUNO - BRIZZI ESTER BRIZZI ROBERTA - ROMANI CARLA ROMANI GIUSEPPE GIANI
30	27/10/2008	27544	DINO CRIVELLENTI
31	27/10/2008	27549	BIANCHI FRANCESCA
32	27/10/2008	27552	MAIOLI ISIDORO
<b>OSSERVAZIONI FUORI TERMINE</b>			
1ft	28/10/2008	27603	SOC. CATTOLICA MARE PRES. PAZZAGLINI ANTONIO
2ft	31/10/2008	27899	MOROSINI MARCELLO STACCOLI RACHELE
3ft	10/11/2008	29064	GALLI MARIA
4ft	13/11/08	29342	MULAZZANI CONAD MACANNO
5ft	28/11/08	30749	IMMOBILIARE GLOBO
6ft	28/11/08	30751	IMPRESA EDILE FORONCHI G.
7ft	2/12/08	31006	REGGINI MARIA CHIARA
8ft	3/12/08	31120	PIZZAGALLI FRANCA
9ft	29/12/08	33171	ARTURO MANCINI srl
10ft	29/01/09	2413	PENSIONE MEDUSA
11ft	29/01/09	2452	MEUBLE' NEW PROPHET
12ft	17/02/09	4467	PRIOLI MARIA
13ft	17/02/09	4468	RIGHETTI BRUNO e ALBO LEONARDI ANGELA e CLAUDIO
14ft	17/02/09	4469	RIGHETTI NORINA LINO e altri
15ft	26/02/2009		CELLI GIULIANO
16ft	10/03/2009	6602	CLEMENTONI-ERCOLES
<b>REGISTRO SPECIALE ENTI</b>			
1rs	13/09/08	22702	PROVINCIA DI RIMINI
2rs	27/10/08	27562	SERVIZIO TECNICO BACINI
3rs	05/11/08	28631	ARPA - AUSL
4rs	15/12/08	32248	COLLEGIO DEI GEOMETRI

<b>OSSERVAZIONE N. 1</b>	
Prot. 24893	
Data 02/10/2008	
PRESENTATA DA HOTEL OLYMPIC	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>VIA FIUME RUE 1b</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	h
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede di riconsiderare, attraverso la prossima variante RUE, la possibilità di ammettere il cambio d'uso per la struttura alberghiera di proprietà, che eccede di una sola camera il numero max. ammesso per il cambio d'uso.
SINTESI DELLA RISPOSTA	I limiti per la trasformazione alberghiera entro l'ambito TR sono definiti dal PSC, non dal RUE. Pertanto la richiesta è di modifica al PSC e non può essere considerata in questa sede.
NOTE	L'ulteriore indagine svolta dagli uffici comunali dimostra che: - L'autorizzazione richiesta e concessa nel 2007 da parte dell'USL fa riferimento a 41 camere + 4 per il personale, intestata all'Hotel Olympic - All'Ufficio Licenze del comune risultano 33 camere dell'Hotel Olympic e 22 della pensione Rita, trasformata in dependance in data 31.01.2008 - Dalla documentazione tecnica d'Archivio il fabbricato risulta disporre di 45 camere, di cui 2 private; 3 camere non hanno i requisiti dimensionali minimi (Su ≥ 9 mq.)
RISULTATO	<b>NON PERTINENTE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 2</b>	
Prot. 25202	
Data 06/10/2008	
PRESENTATA DA HOTEL OASI e STELLA MARINA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA PERUGIA RUE1a
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	riq
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Rilevano che, nonostante la struttura in oggetto sia classificata in subambito "riq" con la proposta di realizzare un'opera pubblica come compensazione perequativa, essa è stata inserita nella norma POC tra quelle che devono effettuare una riduzione volumetrica del 25%. Chiedono alcuni chiarimenti in merito all'intervento previsto.
SINTESI DELLA RISPOSTA	In base all'art. 49 c.11 del PSC, all'ambito "riq" il POC può attribuire un indice $U_f = U_{fe}$ , naturalmente in relazione ai rilevanti obiettivi di interesse pubblico connessi all'intervento. In questo caso, poiché la finalità del piano è la realizzazione di un sottopasso come concorso dell'intervento alle dotazioni territoriali della zona urbana interessata, l'osservazione è accoglibile, e la prescrizione di POC viene modificata assegnando all'ambito una SC residenziale pari a quella alberghiera preesistente.
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 3</b>	
Prot. 25793	
Data 10/10/2008	
PRESENTATA DA HOTEL GIAMAICA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA GENOVA RUE 1a
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	h
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Comunica la propria disponibilità all'acquisizione di diritti edificatori alberghieri da proprietari interessati alla dismissione.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Si prende atto per un eventuale inserimento in accordi da sottoscrivere con soggetti interessati, prima dell'approvazione del POC o nel primo periodo di sua attuazione (entro due anni dall'approvazione).
NOTE	
RISULTATO	<b>IMPLICITAMENTE ACCOLTA</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 4</b>	
Prot. 26564 Data 18/10/2008 PRESENTATA DA NICOLELLI BERNARDI RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA MERCATORE RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	Progetto T: AN.m - COLL-L.c
OGGETTO DELLA RICHIESTA	1) Chiedono il ricalcolo della SC assegnata nell'accordo per le aree ricomprese all'interno del progetto "T" 2) contestano la richiesta di compensazione perequativa correlata all'intervento.
SINTESI DELLA RISPOSTA	1) Il ricalcolo è stato effettuato 2) La norma sull'obbligo di corresponsione di una compensazione perequativa è prevista dal PSC, e non può essere modificata in sede di POC. Ai sensi delle norme del POC adottato se la proprietà non accetta entro due anni le condizioni per l'assegnazione dei diritti edificatori dando avvio all'intervento, il Comune stralcerà l'intervento stesso dal POC.
NOTE	SC = 394,1 mq. resid., che si arrotondano a 400 mq.
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>



<b>OSSERVAZIONE N. 5</b>	
Prot. 26757	
Data 21/10/2008	
PRESENTATA DA VANNI RITA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA DEI GLICINI
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AC (ES) – terreni ECO-U
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede l'eliminazione della classificazione ES e la riclassificazione dell'area su cui insiste il proservizio da ECO-U ad AC, e da COLL-U.c (par) ad ECO-U per le aree a confine con il torrente Ventena.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Si tratta di richieste di modifiche al PSC. Con l'intesa di procedere in occasione della prima variante al PSC alla correzione definitiva, si è proceduto in sede di Variante al RUE nel modo seguente: -l'edificio erroneamente inserito in ambito ES viene riclassificato 4.1, essendo un edificio contemporaneo (classificato 3.1 dal RUE in quanto scambiato per errore con un altro edificio) -di conseguenza si è classificato 3.1 l'edificio di origine storica non classificato dal RUE per effetto dello stesso errore
NOTE	
RISULTATO	<b>NON PERTINENTE – richiesta esaminata come richiesta di ri-classificazione e ACCOLTA in sede di Variante al RUE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 6</b>	
Prot. 26775	
Data 21/10/2008	
PRESENTATA DA CECCHINI ELVINO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA LEONCAVALLO
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AC/COLL-L.d (perimetro IUC)
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede di incrementare l'area AC interna al perimetro soggetto ad Intervento Unitario Convenzionato dagli attuali mq. 730 a mq. 800 a scapito del subambito destinato a parcheggio pubblico di nuova realizzazione.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Modifica RUE, che si valuta coerente con i criteri generali dello strumento in relazione al rapporto tra diritti edificatori assegnati e oneri richiesti
NOTE	
RISULTATO	<b>NON PERTINENTE – richiesta esaminata e ACCOLTA in sede di Variante al RUE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 7</b>	
Prot. 26776	
Data 21/10/2008	
PRESENTATA DA MOROSINI MARA TERESA E ANNA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA DON MINZONI
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	h
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiedono di formulare la proposta della dismissione della struttura (ex Serenissima) con criteri diversi da quelli adottati e dismissione separata della struttura turistica consentendo una maggiore autonomia alle singole proprietà.
SINTESI DELLA RISPOSTA	La richiesta di modificare norme del PSC non è pertinente. La struttura è già stata inserita dal POC tra quelle ammesse all'intervento di cambio d'uso previa verifica del possesso dei requisiti richiesti da PSC in quanto struttura unitaria. Successivamente, per agevolare l'intervento, i calcoli delle cessioni ed oneri richiesti sono stati effettuati separatamente per le due proprietà autonome, che possono richiedere l'intervento in maniera distinta, ciascuna sulla propria porzione di struttura.
NOTE	
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 8</b>	
Prot. 27101	
Data 22/10/2008	
PRESENTATA DA MAGNANI ANGELINA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA TORCONCA RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	Progetto C: AC – COLL-U.c
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Si dichiara disponibile alla cessione parziale delle aree di proprietà in zona Montevici, previa assegnazione di un indice perequativo dello 0.04 incrementato con K=1,3.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Le aree proposte in cessione non corrispondono a quelle previste dal progetto di sistemazione dell'area di Montevici. Ai sensi delle norme del POC adottato se la proprietà non accetta entro due anni le condizioni per l'assegnazione dei diritti edificatori dando avvio all'intervento, il Comune stralcerà l'intervento stesso dal POC.
NOTE	
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 9</b>	
Prot. 27102	
Data 22/10/2008	
PRESENTATA DA PRATELLI TERENZIO - HOTEL MAGDA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>VIA DEL PRETE RUE 1b</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	h
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Osserva che il lotto pertinenziale dell'attività ricettiva di proprietà ospita in realtà 3 diverse unità immobiliari. Per cui, dividendo in 3 parti uguali la SF, l'Hotel rientrerebbe nei requisiti previsti per la dismissione.
SINTESI DELLA RISPOSTA	La superficie del lotto di pertinenza dell'albergo supera largamente i 1.200 mq. di tetto massimo e, dalle verifiche tecniche effettuate dall'ufficio, il lotto di pertinenza della struttura alberghiera in quanto tale, anche sottraendo lotti pertinenziali delle altre unità immobiliari (che sono comunque pertinenziali all'attività ricettiva) rimane comunque al di sopra delle dimensioni massime fissate dal PSC per autorizzare il cambio d'uso. La procedura di calcolo proposta non è ammissibile, in quanto la SF non va divisa in parti uguali tra le unità immobiliari, ma proporzionalmente nel rispetto della compatibilità con gli indici di zona. Il numero delle camere (72) è molto superiore al limite di 40 richiesto per la dismissione. Pertanto non sussistono le condizioni per l'applicazione della norma di PSC sulla dismissione e per il conseguente inserimento nel POC.
NOTE	
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 10</b>	
Prot. 27104	
Data 22/10/2008	
PRESENTATA DA IMMOBILIARE SAN GIOVANNI	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>Incrocio Via Carpignola/Via del Partigiano Area tra via Lazzari e via Leoncavallo</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	Sede stradale COLL-U
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Osserva che alcuni frustoli di terreno di proprietà, per una SF complessiva pari a 998 mq., sono di fatto adibiti ad usi collettivi (parte a verde, parte a sede stradale). Pertanto si dichiara disponibile alla cessione bonaria di dette aree previa assegnazione di 100 mq. di SC da trasferire.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Dalle verifiche effettuate dall'ufficio risulta che parte della proprietà del richiedente è effettivamente adibita a sede stradale (Fg.2 M.1481-1482 ST=420mq) pertanto la sua acquisizione bonaria risulta accoglibile. L'altra area è effettivamente adibita a verde, ma la sua acquisizione non risulta strategica.
NOTE	SC = 420 mq x 0,15 = 63 mq. che si arrotondano a 65 mq, da trasferire in un lotto che il Comune cede in permuta nell'ambito dell'attuazione del progetto "Ospedale - Diamante - via Larga".
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 11</b>	
Prot. 27294	
Data 24/10/2008	
PRESENTATA DA PRIOLI MARIA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA N. SAURO RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AC - COLL.L.c
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Dichiara di rinunciare alla proposta di trasferimento della SC e chiede l'esame della richiesta di PdC e il ripristino della situazione RUE-PSC che prevede zona costruibile AC in via N.Sauro.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Trattandosi di un accordo volontario, il Comune prende atto della non disponibilità e introduce nel POC, oltre alle opzioni già presentate, una nuova proposta di permuta dell'area in oggetto. Tale permuta prevede il trasferimento dei diritti edificatori nell'ambito del progetto "Ospedale-Diamante-via Larga"; in considerazione di vari fattori (tempi di attuazione; interesse pubblico nell'acquisizione dell'area di via Nazario Sauro in base all'art.30 c.11 della L.20/2000; disagi connessi ad una diversa attuazione dell'intervento; differenziale di valore immobiliare), la capacità edificatoria viene accresciuta da 504 a 700 mq. di SC. L'accordo con la proprietà deve prevedere anche il trasferimento contestuale nell'ambito dello stesso progetto "Ospedale - Diamante - via Larga" della capacità edificatoria di 200 mq. assegnata all'area della stessa proprietà nell'ambito del progetto "Parco Tavollo"
NOTE	Nella Variante al RUE in sede di controdeduzioni si introduce una norma transitoria che disciplina tempi e modalità di attuazione dell'accordo POC (attraverso permuta delle aree e trasferimento dei diritti edificatori), in assenza della quale si ripristinano i diritti preesistenti.
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 12</b>	
Prot. 27352	
Data 24/10/2008	
PRESENTATA DA ANNA LAGHI DAMIANI	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA MARCONI RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	M - h
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Si oppone alla previsione di accorpamento di Hotel Anita e Park Hotel con aumento di SC totale, che comporterebbe di fatto un aumento di carico urbanistico sul contesto insediativo storico di via Marconi e che ritiene incompatibile con alcuni passaggi della relazione POC (schede D2 e D3) in cui si riporta che l'incremento della SC esistente non è possibile nella fascia M.
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'intervento previsto dal POC adottato è conforme alle norme del PSC e del RUE vigenti
NOTE	
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>



<b>OSSERVAZIONE N. 13</b>	
Prot. 27372	
Data 24/10/2008	
PRESENTATA DA BERTOZZI GIACOMO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>P.ZZA ANTONINI RUE 1b</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	M - "riq"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede di stralciare le proprietà dello Stato e della Coop Casa del Pescatore dal perimetro "riq" che richiede un progetto unitario o integrato per avere la possibilità di presentare un progetto di riqualificazione con contenuti di interesse pubblico sulle sole aree di sua proprietà.
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>La proposta riguarda una modifica del RUE, in quanto i sub-ambiti "riq" sono definiti da quello strumento.</p> <p>La richiesta – che viene considerata un'osservazione alla Variante al RUE adottata – viene esaminata in quella sede, tenendo conto della finalità di interesse generale di consentire ai diversi soggetti la realizzazione di interventi di riqualificazione.</p> <p>In particolare la richiesta va collegata a quella formulata dalla Soc. "Vela" (proposta di inserimento nel POC n.12 f.t.) che richiede una lieve modifica della perimetrazione dell'ambito "riq" per consentire di attuare in modo unitario un intervento di ristrutturazione su un edificio residenziale interessando una piccola porzione di superficie entro l'attuale ambito "riq".</p> <p>Al di là di questa lieve modifica di perimetro, non pare comunque utile modificare l'ambito "riq" in sede di RUE, dal momento che la possibilità di attuare interventi in parti dell'ambito è comunque garantita dalle norme del POC e del RUE.</p> <p>In proposito è opportuno stralciare il comma 2 dall'art.16 delle Norme del POC, che prescrive tra l'altro la redazione di un PUA esteso all'intero ambito.</p>
NOTE	
RISULTATO	<b>NON PERTINENTE (RUE) – ACCOLTA (POC)</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 14</b>	
Prot. 27456	
Data 25/10/2008	
PRESENTATA DA IL PATIO srl	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA VIVALDI RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AC - AR progetto T
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Ribadisce la propria candidatura all'attuazione di un accordo POC per l'area "T", osservando che, nella situazione attuale, il lotto insediabile ipotizzato nella tavola di progetto del Parco sul retro della proprietà non è attuabile, perché erroneamente rappresentato in parte su aree di proprietà privata. Richiede di poter ricavare un nuovo accesso al lotto dalla strada di progetto prevista nella scheda di POC del progetto Tavollo
SINTESI DELLA RISPOSTA	In accoglimento dell'osservazione si provvede alla modifica cartografica e alla riformulazione della scheda di POC e del relativo accordo. Non essendo prevista la cessione di aree, il contenuto dell'accordo consiste nella partecipazione economica alle opere di infrastrutturazione e sistemazione delle aree pubbliche, parametrata al valore dei posti auto pubblici a cui si rinuncia con la realizzazione dell'accesso.
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 15</b>	
Prot. 27457	
Data 25/10/2008	
PRESENTATA DA GALEAZZI STEFANO (AREE BINOTTI - ANTONELLI)	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA TORCONCA RUE 1a
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	Progetto C - AC.m / COLL-U.c
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Manifesta l'intenzione di cedere alla P.A. le aree ST2 di mq. 3030 per la realizzazione del parco pubblico, a fronte dell'assegnazione di un indice perequativo di territorio urbanizzato alle aree AC.m
SINTESI DELLA RISPOSTA	A parziale accoglimento dell'osservazione si ricalcola la SC applicando, in base all'art.58 del PSC, l'indice perequativo di 0,15 mq./mq. per l'area AC insediata (area in territorio urbano), a cui si somma la SC calcolata con l'indice perequativo di 0,05 mq./mq. per l'area a parco (area in territorio perturbano). Alle quantità risultanti si somma quella derivante dalla ristrutturazione o dalla demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.
NOTE	Calcolo della SC assegnabile $2.950 \times 0,15 = 442$ $3.030 \times 0,05 = 152$ Totale = 694 mq. + recupero dell'esistente (283 mq.) soggetto a demolizione e ricostruzione: $SC2 = 283 \times 0,60 = 170$ mq., per un totale di 864 mq. di SC
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 16</b>	
Prot. 27458	
Data 25/10/2008	
PRESENTATA DA HOTEL DIAMANTE	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA TRENTO
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	h
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede di rivalutare i criteri per la dismissione di strutture alberghiere, ritenendoli eccessivamente penalizzanti dal punto di vista economico.
SINTESI DELLA RISPOSTA	A parziale accoglimento dell'osservazione si modificano nel POC criteri di monetizzazione delle dotazioni. Ai sensi delle norme del POC adottato se la proprietà non accetta entro due anni le condizioni per l'assegnazione dei diritti edificatori dando avvio all'intervento (previa rinuncia alle superfici oggetto di richiesta di ultimo condono edilizio) il Comune stralcerà l'intervento stesso dal POC.
NOTE	
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 17</b>	
Prot. 27460	
Data 25/10/2008	
PRESENTATA DA GALLI MARCO, DANIELA, DINO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA FRESCOBALDI RUE 1c
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	"O"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiedono di stralciare il lotto di loro proprietà (mapp.157) dalla perimetrazione POC del progetto "O" e di inserire detta porzione di area in AC, come le aree prospicienti.
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'osservazione richiede una modifica del PSC, che non può essere presa in considerazione in questa sede. Peraltro il lotto in oggetto non è tenuto all'inserimento nel POC.
NOTE	
RISULTATO	<b>NON PERTINENTE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 18</b>	
Prot. 27461	
Data 25/10/2008	
PRESENTATA DA GALLI MARCO E DANIELA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>VIA FRESCOBALDI RUE 1c</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	"O"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Fanno presente che la perimetrazione della zona AC nel PSC approvato e quella della cartografia di POC adottato non coincidono.
SINTESI DELLA RISPOSTA	In accoglimento dell'osservazione si procede alla correzione dell'errore materiale.
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 19</b>	
Prot. 27489	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA VACCARINI LIVIANO E VINCENZETTI VITTORIA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA LUNGOTAVOLLO RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	M - h-r
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Si chiede di poter monetizzare la mancata riduzione volumetrica e cessione di SF per la dismissione dell'ex struttura ricettiva marginale denominata Gioia Marina, contenendo la quantificazione economica delle monetizzazioni. Allegano perizia tecnica che dichiara che la parziale demolizione dell'edificio pregiudicherebbe la statica della struttura.
SINTESI DELLA RISPOSTA	In accoglimento dell'osservazione, si introduce una modifica alla normativa del POC, nei termini seguenti. In casi documentati di impossibilità tecnica di realizzare la riduzione volumetrica richiesta, si introduce la possibilità di convertire tale riduzione in un incremento del contributo di sostenibilità, parametrato sul valore immobiliare della parte di edificio a cui viene concesso il cambio d'uso, e che invece avrebbe dovuto essere demolita e non ricostruita.
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 20</b>	
Prot. 27509	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA RIGHETTI BRUNO, LINO, NORINA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	"T"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	1) Dichiarano che la ST di proprietà è pari a 2574 mq, anziché i 2710 mq. inseriti nella scheda di POC. 2) Chiedono di riconsiderare il diritto edificatorio e la SF assegnatagli, accogliendo la proposta di inserimento nel POC.
SINTESI DELLA RISPOSTA	1) Si prende atto e si modificano i dati del POC 2) Si procede al ricalcolo della SC confermando i criteri perequativi adottati per il POC. sede di approvazione del PTCP è stata stralciata, attraverso una riserva della Regione, l'adeguamento della perimetrazione dell'ambito di tutela nei termini proposti dalla Provincia in sede di adozione del PTCP. Pertanto in base al PTCP approvato l'area non può essere inserita nel POC, per cui il POC prevede il trasferimento dei diritti edificatori assegnati in altra area nell'ambito del progetto "Ospedale - Diamante - via Larga", previa permuta tra le due aree.
NOTE	SC = 2.574 x 0,075 = 193 mq. che si arrotondano a 200 mq.
RISULTATO	<b>1) ACCOGLIBILE</b> <b>2) PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>



<b>OSSERVAZIONE N. 21</b>	
Prot. 27510	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA CLEMENTONI MICHELE DI DONATO CONCETTA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA CABRAL RUE 1c
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	APC.t - "O"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiedono un incremento dei diritti edificatori terziari nell'ambito del progetto "O", proponendosi di realizzare completamente la rotonda ed il tratto di strada pubblico adiacente il lotto, oltre alle cessioni di aree previste.
SINTESI DELLA RISPOSTA	In considerazione della strategicità dell'intervento ai fini della realizzazione del nuovo assetto infrastrutturale dell'intero ambito del Progetto (assetto di cui si fa carico la proprietà in oggetto, attraverso specifico impegno), il coefficiente k di incremento dell'indice perequativo base viene portato a 1,40 (valore intermedio tra quelli minimo di 1,2 e massimo di 1,5).
NOTE	SC = 2.100 mq. di SC terziaria
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 22</b>	
Prot. 27525	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA EFFE-EFFE srl	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>LUNGOMARE RASI SPINELLI RUE 1b</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	"riq"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Ripresentano la proposta progettuale per la realizzazione di una struttura ricettiva superefficiente dal punto di vista energetico, arricchendola di spazi idonei al recupero della vocazione di intrattenimento e spettacolo dell'area, e ridimensionando quantitativamente le ipotesi progettuali. Chiedono comunque alla PA un premio in termini di SC, allegando anche una perizia tecnica sui parametri costruttivi minimi a garantire la fattibilità dell'intervento.
SINTESI DELLA RISPOSTA	La richiesta non è accoglibile nei termini richiesti, perché in contrasto con il PSC. Le possibilità previste dal POC adottato possono essere confermate: inserimento nel POC di una prima fase dell'intervento, per una SC pari a 0,65 mq./mq. (750 mq.; successivamente, ma in forma disciplinata da questo primo POC, potrebbero essere inseriti diritti aggiuntivi derivanti dal trasferimento di edifici dismessi e demoliti, fino a $U_f = 1,3$ mq./mq., vale a dire $SC = 1.500$ mq.)
NOTE	
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 23</b>	
Prot. 27527	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA DELLA CHIARA GUIDO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA EMILIA ROMAGNA RUE 1a
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	C
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede un aumento della SC assegnata dai 100 mq. a 300 mq, sostiene l'illegittimità della richiesta di contributo economico e si dichiara non disponibile a far rientrare il proprio intervento in un disegno complessivo del comparto.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Le norme oggetto di osservazione sono previste dal PSC, e non possono essere modificate in sede di POC. Ai sensi delle norme del POC adottato se la proprietà non accetta entro due anni le condizioni per l'assegnazione dei diritti edificatori dando avvio all'intervento, il Comune stralcerà l'intervento stesso dal POC.
NOTE	
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 24</b>	
Prot. 27530	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA KARIBA srl	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA TORCONCA RUE 1a
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	C
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede che siano applicati, nel calcolo dei diritti perequativi, i seguenti principi: il recupero delle superfici esistenti nel fabbricato "ex Kariba" in termini di quantità e destinazioni d'uso; l'applicazione degli indici perequativi su tutta la ST; una modifica del perimetro dell'area da lasciare alla proprietà ST3; una diversa applicazione dei parametri urbanistici e di quelli perequativi relativa alla proprietà "Monte Vici - Kariba".
SINTESI DELLA RISPOSTA	1)Le modalità di intervento nell'ambito sono definite dal PSC e non possono essere modificate in sede di POC 2)In accoglimento dell'osservazione, l'indice perequativo viene applicato all'intera superficie territoriale inserita nel POC, analogamente a quanto fatto con le altre proprietà 3)Le aree di cessione previste dal POC adottato sono considerate quelle minime necessarie alla realizzazione del parco pubblico, obiettivo dell'intervento, e pertanto non possono essere modificate 4) A parziale accoglimento dell'osservazione viene applicata una diversa modalità di calcolo dell'indice perequativo, ma è confermata la condizione che i diritti che superano i 1.200 mq. di SC (oltre al recupero della torre stimato in 300 mq. di SC) siano trasferiti negli ambiti AR.9 e AR.10 di proprietà, o in altre aree private se compatibili con le previsioni di piano
NOTE	In base agli elementi in possesso, la capacità edificatoria assegnabile dal POC ammonta a 3.150 mq. di SC., per cui la capacità edificatoria da trasferire è pari a circa 1.650 mq. di SC.
RISULTATO	<b>1)NON ACCOGLIBILE</b> <b>2)ACCOGLIBILE</b> <b>3)NON ACCOGLIBILE</b> <b>4)PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 25</b>	
Prot. 27532	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA GILMAR IMMOBILIARE	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>VIA ALLENDE RUE 1b</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AR9
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede l'assegnazione di diritti edificatori dell'ambito AR9 per una SC pari ad almeno 2072 mq, che, corrispondendo al 60% della SC esistente, metterebbe la proprietà in condizioni analoghe ad altri ambiti AR, e limitare il contributo economico alle opere di sistemazione e dotazione già individuate.
SINTESI DELLA RISPOSTA	La richiesta di modifica del PSC (calcolo dei diritti edificatori nella scheda normativa) non può essere presa in considerazione. Può invece avvenire, entro limiti di sostenibilità da definire in sede di POC e comunque con un limite massimo da determinare previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica, il trasferimento di diritti edificatori dall'area di Monte Vici (vedi oss. n.24).
NOTE	Il trasferimento di diritti è pari a 1.250 mq. di SC, che portano la SC realizzabile nell'ambito a 2.700 mq. di SC.
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 26</b>	
Prot. 27533 - 29477 (integraz.)	
Data 27/10/2008 - 14/11/2008 (integraz.)	
PRESENTATA DA GIOVANNI MINGUZZI - CORTE IMMOBILIARE	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA BOVIO RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AR10
OGGETTO DELLA RICHIESTA	<p>Chiede l'inserimento nel POC dell'intervento di riqualificazione dell'ambito AR.10; l'assegnazione di diritti edificatori per le quantità indicate nel PSC con l'aggiunta dell'extra bonus per realizzare il garage, stabilendo che tale non venga conteggiato nella SC, oltre a precisazioni in merito alla quota del 20% di ERS.</p> <p>INTEGRAZIONE: le due proprietà interessate presentano un'ipotesi progettuale di massima dell'intervento richiesto nell'AR10, che prevede un intervento in parte sull'edificio sede della banca (sopraelevazione di un piano), ed in parte sul resto del lotto.</p>
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>La richiesta è parzialmente accoglibile, nei termini seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Il "premio" di 180 mq. di SC definito dal PSC può essere assegnato dal POC in presenza di un progetto unitario di riqualificazione dell'area, condizione che non si verifica nella proposta presentata. Pertanto la capacità edificatoria massima assegnabile è di 1.720 mq., comprensivi della SC della sede bancaria che il progetto conserva e del recupero dell'edificio di origine storica su via Bovio, vincolato dal PSC.</li> <li>- Il garage se di uso pubblico può non essere conteggiato.</li> <li>- La quota di ERS è sempre dovuta, fatte salve le possibilità previste dal PSC.</li> </ul> <p>L'ambito è suscettibile di ospitare una parte dei diritti edificatori da trasferire dall'ambito di Monte Vici.</p>
NOTE	Il trasferimento di diritti può raggiungere la dimensione massima di 400 mq. di SC, che portano la SC realizzabile nell'ambito a circa 2.120 mq. di SC.
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 27</b>	
Prot. 27534	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA VALENT FRANCESCO, CONDOMINIO CABRAL	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA CABRAL RUE 1a
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede la specificazione delle condizioni, indici, parametri, oneri, che ricadranno sulla proprietà degli scriventi per la realizzazione della nuova viabilità di progetto che interessa parte dell'area pertinenziale dell'edificio. Il tutto mediante elaborazione di apposita scheda POC da inserire nella versione approvata.
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'ambito APS.c è disciplinato dal PSC (art.62-63) e dal RUE (artt. 31-34). In sede di POC vengono chiarite le modalità di intervento per la realizzazione della nuova viabilità, come richiesto dall'osservazione; in particolare, viene calcolato un equo ristoro per i frustoli di terreno da acquisire, applicando l'indice perequativo con coefficienti di incremento, assegnando una capacità edificatoria da utilizzare nell'ambito del progetto "ospedale - Diamante - via Larga", che viene portata in base alle norme del PSC al valore di 50 mq. di SC.
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 28</b>	
Prot. 27535	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA CERRI SIRIO, ROSINA, TONINO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>Aree all'interno del progetto "O"</i> <i>RUE 1c</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	ECO-U
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiedono l'applicazione dell'indice perequativo 0.05 mq/mq su tutta la ST e ST2, e chiarimenti in merito alle procedure per l'utilizzo dei diritti edificatori e i conseguenti oneri a carico della proprietà.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Alla fascia di rispetto stradale non viene applicato l'indice perequativo delle altre aree, in quanto aree non insediabili. In merito alle richieste di chiarimento sui meccanismi di trasferimento dei diritti edificatori, si precisa quanto segue: se i diritti edificatori vengono trasferiti su aree idonee assegnate alla proprietà dal Comune, in sede di calcolo del contributo di compensazione perequativa, l'area di cessione si riduce della quantità di area acquisita (si realizza cioè una permuta tra queste due aree): (ST proprietà-SF assegnata).
NOTE	
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>



<b>OSSERVAZIONE N. 29</b>	
Prot. 27537	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA PENSIONE LISBOA – BRIZZI BRUNO E ESTER	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>VIA BELVEDERE RUE 1b</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	h
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiedono l'eliminazione degli oneri correlati al cambio d'uso della struttura ricettiva, con particolare riferimento a: diminuzione di volumi e superfici, cessione obbligatoria di aree, raddoppio di standard e obbligo di contributo alle dotazioni territoriali in aggiunta agli oneri di urbanizzazione.
SINTESI DELLA RISPOSTA	A parziale accoglimento dell'osservazione si modificano nel POC i criteri di monetizzazione delle dotazioni, per tutte le strutture ricettive ammesse al cambio d'uso. Per quanto riguarda le ulteriori richieste, sono in variante al PSC approvato, e pertanto non accoglibili. Ai sensi delle norme POC se la proprietà non accetta entro due anni le condizioni per l'assegnazione dei diritti edificatori dando avvio all'intervento, il Comune stralcerà l'intervento stesso dal POC.
NOTE	
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 30</b>	
Prot. 27544	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA SISA srl – DINO CRIVELLENTI	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA CARDUCCI RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	M-riq
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Ripropone l'ipotesi progettuale di riqualificazione degli immobili di proprietà, segnalando che la sua attuazione migliorerebbe lo stato attuale dal punto di vista architettonico e della viabilità pedonale, oltre che della dotazione a parcheggi dell'area. Fa presente che sono stati realizzati anche recentemente cambi d'uso di spazi commerciali in residenza nelle vicinanze.
SINTESI DELLA RISPOSTA	In base alle verifiche tecniche effettuate dall'ufficio, l'intervento richiesto è assentibile con mantenimento della destinazione esistente al P.T. (sala giochi) oggetto di vincolo ventennale di destinazione d'uso in base all'ultimo condono edilizio.  Nel rispetto della finalità degli ambiti "riq" (per i quali il PSC prevede che i diritti edificatori e le destinazioni d'uso definiti dal POC siano finalizzati all'attuazione degli interventi di trasformazione, riqualificazione e rinnovo urbanistico-edilizio), ambiti che non hanno evidentemente una vocazione residenziale, il POC definisce attraverso una specifica norma (art. 14.5) la quota massima di usi residenziali compatibile con le altre destinazioni, nella misura del 20% della SC, con un tetto di 100 mq.
NOTE	
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 31</b>	
Prot. 27549	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA BIANCHI FRANCESCA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA D'AZEGLIO RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AR4
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede di modificare il rapporto di conversione da terziario o produttivo a residenza, fissato in 3:1, entro l'ambito AR.4.
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'indice perequativo definito dal PSC per gli ambiti da riqualificare AR non può essere applicato per il cambio d'uso di un singolo fabbricato, ma per interventi che costituiscano un contributo significativo alla trasformazione fisica e funzionale dell'ambito. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.
NOTE	
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 32</b>	
Prot. 27552	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA MAIOLI ISIDORO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA EMILIA ROMAGNA RUE 1a
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	C
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede di rivedere il pre-accordo sottoscritto aumentando la SF da 9000 mq. a 12000 mq, con la possibilità di realizzare un parcheggio multipiano fuori terra e convertendo in commerciale al dettaglio tutti gli spazi esistenti, anche nell'ambito ad est di via Gori.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Non accoglibile la proposta di realizzare un parcheggio multipiano in prossimità del parco del Conca, per la presenza di vincoli ambientali. Parzialmente accoglibile la parte di richiesta che riguarda l'ambito ad est di via Gori, entro i limiti definiti dalla normativa del PSC per gli ambiti produttivi.
NOTE	I diritti edificatori assegnati restano quelli definiti dal POC adottato: SC resid. = 1.931 mq. SC terz. = 1.288 mq. O in alternativa: SC resid. = 2.144 mq. SC terz. = 644 mq. Con possibilità di trasferire diritti edificatori terziari dall'ambito in oggetto a quello ad est di via Gori, secondo le modalità previste negli schemi progettuali allegati all'atto unilaterale d'obbligo.
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 1 ft</b>	
Prot. 27603	
Data 28/10/2008	
PRESENTATA DA SOC. CATTOLICA MARE pres. PAZZAGLINI ANTONIO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>CORSO ITALIA RUE1a</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AN.m – Parco Conca
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede di spostare le aree insediabili inserite nel POC nell'area di proprietà a ovest, oltre al recupero integrale delle superfici esistenti del Ranch, al lordo di depositi e portici e di portare i diritti edificatori assegnati a 2970 mq. di SC (in considerazione dell'aumento di ST coinvolta nell'operazione).
SINTESI DELLA RISPOSTA	1) L'attuazione dell'intervento nell'area ovest non è motivabile nella logica del POC. 2) Le altre modifiche richieste sono parzialmente accoglibili (entro i limiti fissati dal PSC) nel quadro del complessivo ricalcolo dei parametri relativi agli interventi del Progetto Conca inseriti nel POC.
NOTE	Avvio del procedimento per il Decreto di vincolo sull'edificio denominato "Ranch". SC = 3.000 mq., di cui 1.500 mq. a residenza e 1.500 mq. per attività terziarie. In alternativa: SC resid. = 1.750 mq. - SC terz. = 750 mq.
RISULTATO	<b>1)NON ACCOGLIBILE</b> <b>2)PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 2 ft</b>	
Prot. 27899	
Data 31/10/2008	
PRESENTATA DA MOROSINI MARCELLO – STACCOLI RACHELE	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>VIA DON MINZONI RUE 1b</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	h
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Propongono la dismissione della struttura (ex Serenissima) con criteri diversi da quelli adottati e la dismissione separata delle parti della struttura turistica, consentendo una maggiore autonomia alle singole proprietà.
SINTESI DELLA RISPOSTA	A parziale accoglimento dell'osservazione si modificano nel POC criteri di monetizzazione delle dotazioni. La richiesta di attuare l'intervento in maniera autonoma tra le due parti di proprietà è assentibile, previa verifica del possesso dei requisiti per la dismissione della struttura, effettuati sulla struttura considerata unica. I criteri economici di calcolo delle monetizzazioni stabiliti in via definitiva verranno inseriti nel POC approvato. Ai sensi delle norme del POC adottato se la proprietà non accetta entro due anni le condizioni per l'assegnazione dei diritti edificatori dando avvio all'intervento, il Comune stralcerà l'intervento stesso dal POC.
NOTE	
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 3 ft</b>	
Prot. 29064	
Data 10/11/2008	
PRESENTATA DA GALLI MARIA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>VIA FRESCOBALDI RUE 1c</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	Aree AN.1/AC – progetto "O"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede l'inserimento nel POC delle aree di proprietà per realizzazione di intervento di nuova edificazione derivante dalla somma dell'indice perequativo sulla parte classificata AN.1 all'interno del progetto "O" e dell'indice di AC in cui ricade parte dell'area di proprietà. Chiede pertanto di modificare gli schemi urbanistici del progetto urbano per ricomprendere l'intervento in oggetto.
SINTESI DELLA RISPOSTA	In accoglimento dell'osservazione, il POC prevede che l'intervento sia coordinato tra ambito del progetto "Ospedale – Diamante – via Larga" e il lotto AC, assoggettando quest'ultimo agli stessi obblighi perequativi. Le modifiche proposte possono essere introdotte nel POC
NOTE	SC = 186 mq. di SC residenziale, a cui si aggiungono 175 mq. di SC residenziale assegnati al lotto di proprietà in ambito AC.
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 4 ft</b>	
Prot. 29342	
Data 13/11/2008	
PRESENTATA DA MULAZZANI – CONAD MACANNO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA F. DA RIMINI RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	APC.c
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiedono il riesame di una ipotesi progettuale basata sulla realizzazione di 1500 mq. di SC commerciale suddivisa in esercizi di vicinato
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>L'attuazione dell'ipotesi prevista dal PSC (2.300 mq. di sup. terziarie) senza trasferimento del supermercato, rende possibile l'intervento, alle condizioni prescritte dalla scheda di PSC (in particolare, si ribadisce la prescrizione del PSC che l'intervento si concentri nella parte sud dell'ambito individuata in cartografia di piano), con le ulteriori specificazioni introdotte dal POC.</p> <p>Si hanno in proposito, in base al PSC, due possibilità (quantità riferite all'intero ambito, da assegnare pro-quota alle due proprietà, pubblica e privata, con attuazione attraverso Piano particolareggiato esteso all'intero ambito):</p> <p>a) SC = 2.300 mq. di usi terziari, solo con esercizi di vicinato, e con una superficie commerciale complessiva pari al 50% della SC e a SV = 800 mq.</p> <p>b) SC1 = 500 mq. commerciali in esercizi di vicinato, e SC2 = 600 mq. residenziali.</p> <p>Resta in alternativa possibile, ai sensi della Variante al RUE adottata, il trasferimento di supermercati, con incremento della SV (che il RUE ha definito nel 10% ma che può essere incrementato in sede di controdeduzione al 20%) finalizzato ad una migliore sistemazione funzionale, fino ad un massimo di 1.000 mq. di SC, comprensivi degli spazi per magazzino e di eventuali altri usi (un pubblico esercizio- bar e un'edicola).</p>
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>



<b>OSSERVAZIONE N. 5 ft</b>	
Prot. 30749	
Data 28/11/2008	
PRESENTATA DA IMMOBILIARE GLOBO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>RUE 1c</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AN.1/COLL-L.c – progetto "O"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiedono di rivedere le previsioni urbanistiche per lo sviluppo insediativo delle aree ricomprese all'interno del progetto Ospedale-Diamante, a seguito della sopravvenuta possibilità di spostare a proprio carico la linea elettrica di alta tensione. Tale ridisegno del progetto urbanistico consentirebbe altresì di acquisire alla proprietà pubblica ulteriori lotti utili per perequazioni, oltre che ricavare le aree da destinare alla realizzazione di una nuova caserma per i Vigili del Fuoco. A fronte di tale operazione, la proprietà chiede di riconsiderare il diritto edificatorio assegnatole, previa applicazione di un congruo coefficiente di incremento, e di non applicare il dimezzamento di indice alla fascia di rispetto stradale.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il ridisegno del progetto urbanistico è possibile e positivo, nella nuova situazione che si è creata con l'ipotesi di spostamento della linea elettrica. L'applicazione del coefficiente è riconsiderata in relazione alla strategicità dell'intervento di spostamento dell'elettrodotto, e portata a $k = 1,40$ . Il dimezzamento dell'indice perequativo nella fascia di rispetto stradale viene applicato tenendo conto dei vincoli e delle condizioni generali delle aree oggetto di acquisizione.
NOTE	L'assegnazione dei diritti è pari a 1.208 mq. di SC residenziale.
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 6 ft</b>	
Prot. 30751	
Data 28/11/2008	
PRESENTATA DA IMPRESA EDILE FORONCHI G.	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA LARGA
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AN.1/COLL-L.c – progetto "O"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Osservano la non correttezza dell'applicazione dell'indice dimezzato alla fascia di rispetto stradale, contestano il calcolo della compensazione perequativa, che chiedono di verificare. Allegano ipotesi progettuale di massima per il comparto.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Il dimezzamento dell'indice perequativo nella fascia di rispetto stradale viene effettuato in applicazione di norme del PSC che non possono essere modificate. Il calcolo della compensazione perequativa viene modificato, correggendo un errore materiale
NOTE	L'assegnazione dei diritti edificatori è pari a 1.525 mq. di SC resid. e 381 mq. di SC terziaria, o in alternativa di 1.652 mq. di SC residenziale.
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 7 ft</b>	
Prot. 31006	
Data 2/12/2008	
PRESENTATA DA REGGINI MARIA CHIARA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA TOSCANINI
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	ECO-L RUE 1c
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Propone inserimento POC di un lotto ECO-L in ambito AC lungo via Toscanini previa applicazione di un indice perequativo di 0,05 x1,2, pari ad una SC di 141 mq.
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'acquisizione dell'area non è di interesse pubblico strategico, pertanto al momento non si intende procedere alla sua acquisizione. La richiesta potrà essere rivalutata successivamente, con bando pubblico per la formazione di un POC successivo.
NOTE	
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 8 ft</b>	
Prot. 31120	
Data 02/12/2008	
PRESENTATA DA PIZZAGALLI FRANCA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	COLL-L.c – progetto "C" RUE 1b
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede l'inserimento POC di aree di proprietà interne al perimetro del parco urbano di Monte Vici, per la cessione bonaria delle stesse previa assegnazione di un indice perequativo da trasferire in aree già insediate di proprietà.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Proposta accoglibile in quanto l'area rientra, anche se in misura modesta, tra quelle da acquisire per la realizzazione del Parco di Montevici. L'inserimento nel POC è condizionato alla possibilità di trasferire i diritti edificatori assegnati su altre aree di proprietà del richiedente, nel rispetto di tutte le prescrizioni vigenti.
NOTE	L'assegnazione dei diritti edificatori è pari a 60 mq. di SC residenziale (area boscata, indice perequativo It = 0,025 mq./mq.)
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 9 ft</b>	
Prot. 33171	
Data 29/12/2008	
PRESENTATA DA ARTURO MANCINI srl	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA N. SAURO
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AR.6 RUE 1b
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Conferma la disponibilità all'attuazione dell'intervento di riqualificazione dell'ambito AR6 disciplinato con POC, chiedendo di rivedere in parte i parametri dell'intervento stesso, anche in considerazione delle esigenze e dell'onerosità del trasferimento della sede aziendale.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Le funzioni assegnate dal PSC al POC sono limitate agli aspetti attuativi: calcolo dei diritti edificatori da assegnare secondo i criteri perequativi fissati dal PSC, definizione di stralci attuativi, possibilità di individuare lotti soggetti a intervento diretto. Non è invece possibile modificare le quantità di SC e gli usi previsti, fatta salva la possibilità di far discendere l'esatto calcolo dell'edificabilità da un rilievo geometrico preciso degli spazi costruiti esistenti, e quella di accogliere diritti edificatori aggiuntivi per trasferimento da altre proprietà. L'intervento può inoltre essere attuato per stralci funzionali.
NOTE	
RISULTATO	<b>NON ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 10 ft</b>	
Prot. 2413	
Data 29/01/2009	
PRESENTATA DA PENSIONE MEDUSA	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>Via DON MINZONI</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	h RUE 1b
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede l'inserimento POC per cambio destinazione della struttura ricettiva che, avendo depositato la licenza da oltre 10 anni, avrebbe diritto ad eseguire il cambio d'uso con le modalità delle strutture classificate h-r, previa monetizzazione delle cessioni previste.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Avendo depositato la licenza alla fine della stagione turistica 1999, la struttura ricettiva può essere dismessa, alle condizioni definite dal POC per gli esercizi inattivi da 10 anni, a partire dal settembre/ottobre 2009.
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 11 ft</b>	
Prot. 2452	
Data 29/01/2009	
PRESENTATA DA MEUBLE' NEW PROPHET	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	<i>VIA FIUME</i>
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	h RUE 1b
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede l'inserimento POC per cambio destinazione della struttura ricettiva, avente una capienza di sole 10 camere su una SF di circa 200 mq.
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'esercizio rientra tra quelli per i quali è ammesso in base al PSC il cambio d'uso, quindi può essere inserito nel POC.
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 12 ft</b>	
Prot. 4467	
Data 17/02/2009	
PRESENTATA DA PRIOLI MARIA	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	Progetto "T" - nord
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Comunica la propria disponibilità al trasferimento, con un congruo incremento, della capacità edificatoria di 200 mq. SC assegnatagli dal POC adottato in virtù del preaccordo sottoscritto per le aree all'interno del progetto T, previa assegnazione di un congruo incremento della SC.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Le aree in oggetto sono state stralciate dal POC approvato a seguito di vincolo apposto dal PTCP che le rende non insediabili per motivi di carattere ambientale. Come disposto dal POC adottato, è cura dell'Amministrazione sottoporre alle proprietà inserite nel POC adottato una collocazione alternativa dei diritti edificatori assegnati a fronte della cessione delle aree, la cui acquisizione rimane strategica per la realizzazione del rimessaggio e della sistemazione del parco fluviale del Tavollo. L'area in cui trasferire il diritto edificatorio assegnato alla proprietà (senza alcun incremento) è individuata all'interno del progetto "Diamante-Ospedale-via Larga", su lotti acquisiti dal Comune mediante accordi con altre proprietà. Il trasferimento dei diritti relativi all'area in oggetto (SC = 200 mq.) è associato dal POC a quello dell'area di via Nazario Sauro (vedi oss. n.11) da acquisire come dotazione pubblica.
NOTE	
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>



<b>OSSERVAZIONE N. 13 ft</b>	
Prot. 4468	
Data 17/02/2009	
PRESENTATA DA RIGHETTI ALBO e BRUNO LEONARDI ANGELA e CLAUDIO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	Progetto "T" - nord
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Comunica la propria disponibilità al trasferimento della capacità edificatoria di 125 mq. SC assegnatagli dal POC adottato in virtù del preaccordo sottoscritto per le aree all'interno del progetto T, previa assegnazione di un congruo incremento della SC.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Le aree in oggetto sono state stralciate dal POC approvato a seguito di vincolo apposto dal PTCP che le rende non insediabili per motivi di carattere ambientale. Come disposto dal POC adottato, è cura dell'Amministrazione sottoporre alle proprietà inserite nel POC adottato una collocazione alternativa dei diritti edificatori assegnati a fronte della cessione delle aree, la cui acquisizione rimane strategica per la realizzazione del rimessaggio e della sistemazione del parco fluviale del Tavollo. L'area in cui trasferire il diritto edificatorio assegnato alla proprietà è individuata all'interno del progetto Diamante-Ospedale, su lotti acquisiti dal Comune mediante accordi con altre proprietà.
NOTE	SC = 125 mq. da trasferire
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 14 ft</b>	
Prot. 4469	
Data 17/02/2009	
PRESENTATA DA RIGHETTI NORINA, LINO e altri	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA RUE 1b
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	Progetto "T" - nord
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Comunica la propria disponibilità al trasferimento della capacità edificatoria di 210 mq. SC assegnatagli dal POC adottato in virtù del preaccordo sottoscritto per le aree all'interno del progetto T, previa assegnazione di un congruo incremento della SC.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Le aree in oggetto sono state stralciate dal POC approvato a seguito di vincolo apposto dal PTCP che le rende non insediabili per motivi di carattere ambientale. Come disposto dal POC adottato, è cura dell'Amministrazione sottoporre alle proprietà inserite nel POC adottato una collocazione alternativa dei diritti edificatori assegnati a fronte della cessione delle aree, la cui acquisizione rimane strategica per la realizzazione del rimessaggio e della sistemazione del parco fluviale del Tavollo. L'area in cui trasferire il diritto edificatorio assegnato alla proprietà è individuata all'interno del progetto Diamante-Ospedale, su lotti acquisiti dal Comune mediante accordi con altre proprietà.
NOTE	SC = 200 mq. da trasferire
RISULTATO	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 15ft</b>	
Prot.	
Data 26/02/2009	
PRESENTATA DA CELLI GIULIANO	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	SS16 RUE 1c
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	AAP
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Chiede la possibilità di realizzare un nuovo impianto di distribuzione carburanti lungo la SS16 in area AAP, avendo verificato la compatibilità di tale uso in base alla normativa RUE vigente e alla nuova legislazione regionale. A tal proposito, chiede una deroga alla norma RUE relativa alla possibilità di costruire fabbricati all'interno della fascia di rispetto stradale al di fuori del territorio urbanizzato, limitatamente ai fabbricati di servizio dell'attività di distribuzione carburanti.
SINTESI DELLA RISPOSTA	La localizzazione del nuovo impianto viene definita dal POC, come previsto dall'art.30 della L.R.20/2000, accogliendo la proposta formulata. La possibilità di realizzare edifici di servizio entro la fascia di rispetto stradale è prevista, per questa destinazione, dalle norme vigenti.
NOTE	Individuazione nel RUE dell'area
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 16ft</b> Prot. 6602 Data 10/03/2009 PRESENTATA DA CLEMENTONI- ERCOLES RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	VIA CABRAL RUE 1c
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	APC.i _ Progetto "O"
OGGETTO DELLA RICHIESTA	A seguito dell'esame della proposta di accordo POC consegnata dall'AC, osserva che le opere di sistemazione urbanistica correlate all'intervento (realizzazione nuova rotatoria e strada carrabile di accesso al comparto) risulta non economicamente sostenibile per la proprietà a fronte di un'assegnazione di diritti edificatori come quella proposta.
SINTESI DELLA RISPOSTA	Data la strategicità dell'intervento per la realizzazione dell'intero comparto di nuovo insediamento, si applica alla proprietà un coefficiente di incremento dei diritti edificatori k pari a 1,40.
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

## REGISTRO SPECIALE: osservazioni di enti

<b>OSSERVAZIONE N. 1 registro speciale</b>	
Prot. 22702	
Data 13/09/2008	
PRESENTATA DA PROVINCIA DI RIMINI	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Richiesta integrazioni documentazione POC inviata: microzonizzazione sismica.
SINTESI DELLA RISPOSTA	La documentazione tecnica è stata predisposta e consegnata alla Provincia
NOTE	
RISULTATO	<b>ACCOGLIBILE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 2 registro speciale</b>	
Prot. 27562	
Data 27/10/2008	
PRESENTATA DA SERVIZIO TECNICO BACINI	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	
OGGETTO DELLA RICHIESTA	Richiesta integrazione documentazione POC inviata.
SINTESI DELLA RISPOSTA	L'integrazione richiesta è di competenza dell'Ufficio VAS della Provincia, che si occupa di integrare la pratica a seguito dell'istruttoria tecnica effettuata.
NOTE	
RISULTATO	<b>NON PERTINENTE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 3 registro speciale</b>	
Prot. 28631	
Data 05/11/2008	
PRESENTATA DA ARPA - AUSL	
RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	
CLASSIFICAZIONE E PSC/RUE	
OGGETTO DELLA RICHIESTA	<p>1) Inquinamento acustico: valutare la criticità derivante dalla vicinanza delle principali infrastrutture di trasporto agli insediamenti residenziali; si invita a considerare tali criticità in riferimento ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o alle nuove infrastrutture di trasporto, prevedendo distanze dalle infrastrutture sufficienti a far sì che il clima acustico dell'area residenziale rientri nei limiti previsti per le idonee classi acustiche (II o III).</p> <p>2) Norme - art.1: comma 2: Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti "l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti": detti interventi sono trattati in modo limitato per alcune tipologie di previsioni mentre per altre, che presumibilmente lo richiedono, non vengono specificati.</p> <p>3) Norme - art.17: Usi ammessi negli ambiti AR: Gli usi U17 (attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano) e U26 (artigianato dei servizi agli automezzi) dovranno essere di tipo compatibile con gli usi presenti nei pressi dell'area. Specifica attenzione dovrà essere posta per gli usi che richiedono particolare tutela sotto l'aspetto dell'inquinamento acustico (attività sanitarie, scolastiche, universitarie, residenze, ecc.). Dovranno essere previste delle limitazioni in caso di contiguità di usi non compatibili tra loro.</p> <p>4) Progetto Parco Conca e Monte Vici:  Cattolica Mare: area nei pressi della linea ferroviaria. E' opportuno che siano verificate le ricadute ambientali negative (inquinamento acustico) sugli insediamenti residenziali, e prevedere le opere di mitigazione necessarie  Maioli, Maestre Pie, Commercio Edilizia, Il Poggio, Legnimport, Turci Arduini: in tali aree sono previsti edifici residenziali negli immediati pressi di viabilità di rilievo. E' opportuno siano verificate le ricadute ambientali negative (inquinamento acustico e atmosferico) che la viabilità può determinare sugli insediamenti residenziali e prevedere le opere di mitigazione necessarie. Per l'area di proprietà Maioli è da considerare anche la vicinanza di ambiti per attività artigianale.</p> <p>5) Progetto diamante- ospedale - via Larga:  proprietà Clementoni, Galli Savina, Galli Gabriele, Eredi Foronchi, Imm. Giovanetti: le aree relative a tali schede sono inerenti anche ad edifici resid. e/o direzionali posti negli immediati pressi di viabilità di rilievo e di previsione. E' opportuno siano verificate le ricadute ambientali negative (inquinamento acustico e atmosferico) che la viabilità può determinare sugli insediamenti residenziali e prevedere le opere di mitigazione necessarie. Per le schede relative alle proprietà Imm. Giovanetti e Galli Savina dovrà essere garantita anche la fascia di rispetto dell'elettrodotto.</p> <p>6) Progetto Parco Tavollo: schede relative alle proprietà Righetti Albo e Bruno, Righetti Bruno, Cecilia; Pretelli, Morbiducci: le aree sono inerenti edifici residenziali posti negli immediati pressi del piazzale lavorazioni e rimessaggio imbarcazioni. E' opportuno siano verificate le ricadute ambientali negative (inquinamento acustico e atmosferico) che le lavorazioni possono determinare sugli insediamenti residenziali e prevedere le opere di mitigazione necessarie.  Galli Fabio, Di Giacomi Vera: area prossima a viabilità di rilievo. Verifica ricadute ambientali negative e mitigazioni.  Scheda Marina di Cattolica: l'eventuale conversione in ambito darsena di locali da usi tecnici a commerciali va subordinata alle caratteristiche di idoneità igienico sanitaria dei locali stessi.</p>

	<p>7)Ambiti da riqualificare: AR.d (SEC – ABAKOS – VEMA) – AR.11 Alcune aree sono poste nei pressi della linea ferroviaria e/o viabilità di rilievo. E' opportuno siano verificate le ricadute ambientali negative (inquinamento acustico e atmosferico) che si possono determinare sugli insediamenti residenziali e prevedere le opere di mitigazione necessarie. AR.e EX GILMAR – AR.9 L'area è prossima a viabilità di rilievo. E' opportuno siano verificate le ricadute ambientali negative (inquinamento acustico e atmosferico) che le lavorazioni possono determinare sugli insediamenti residenziali e prevedere le opere di mitigazione necessarie.</p> <p>8)Ambiti APC APC.b Livi Annunzio ambito APC.i – APC.c Nicolini Paolo APC.i La collocazione dell'attività nell'area dovrà essere preceduta da un'attenta valutazione delle ricadute ambientali negative (atmosferiche e acustiche) che questa può determinare e se questa possa essere compatibile con gli usi previsti/in essere nelle aree limitrofe. APC.b Livi Annunzio ambito APC.i – APC.c Nicolini Paolo APC.i L'area è posta nei pressi della linea ferroviaria. E' opportuno siano verificate le ricadute ambientali negative (inquinamento acustico) che possono determinarsi sugli insediamenti residenziali in previsione/esistenti e prevedere le opere di mitigazione necessarie.</p> <p>9)Ambiti Consolidati AC.a via Umbria: l'area è posta nei pressi della linea ferroviaria. E' opportuno siano verificate le ricadute ambientali negative (inquinamento acustico) che può determinarsi sugli insediamenti residenziali in previsione/esistenti e prevedere le opere di mitigazione necessarie.</p> <p>10) In alcune delle fasce di rispetto delle aree di protezione dei pozzi sono previste espansioni dell'abitato. Seppure a determinate condizioni sia ammesso, si ritiene comunque inopportuno.</p>
<p>SINTESI DELLA RISPOSTA</p>	<p>1) Le potenziali criticità sono state esaminate in sede di progetto di PSC, che infatti prevede sia negli elaborati grafici che nelle norme (schede relative agli ambiti) l'adozione di soluzioni progettuali (distanze dalle strade e dalla ferrovia) e di misure di mitigazione (fasce verdi) idonee a garantire il conseguimento dei livelli qualitativi peraltro richiesti dalla classificazione acustica adottata, in fase di approvazione definitiva. Ad esempio nel caso del progetto Diamante-Ospedale-via Larga gli schemi progettuali prevedono distanze degli edifici residenziali tra 80 e 150 metri dalla Statale, e la realizzazione di una fascia boscata di dimensione trasversale minima pari a 40m. In questo come negli altri progetti del PSC la finalità è quella di migliorare l'assetto di aree oggi marginali, sia dal punto di vista funzionale che da quello ambientale. L'osservazione si considera pertanto IMPLICITAMENTE ACCOLTA.</p> <p>2) L'art.1 delle Norme del POC descrive l'oggetto del Piano, e tra i contenuti cita "l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti): tali indicazioni possono essere diverse da caso a caso, ma comunque va ricordato che gli interventi inseriti nel POC devono rispettare "a monte" le norme del PSC e del RUE, e "a valle" le norme di dettaglio degli strumenti urbanistici o dei progetti convenzionati che saranno approvati in fase attuativa. In altri termini, il POC costituisce una fase di un processo di pianificazione che non deve necessariamente includere nelle sue norme l'intera gamma delle disposizioni a cui saranno assoggettati gli interventi edilizi. In ogni caso, in accoglimento dell'osservazione, si richiamano nelle schede relativi agli ambiti alcune disposizioni, anche sulla base delle indicazioni di ARPA-AUSL di cui ai punti successivi. ACCOGLIBILE.</p> <p>3) Art.17: Gli usi ammessi per gli ambiti AR sono quelli degli ambiti urbani consolidati; sono pertanto esclusi usi non compatibili con le funzioni residenziali. Le verifiche e le limitazioni richieste dall'osservazione ARPA sono da assumere in sede di rilascio dei permessi di costruire, anche attraverso l'applicazione delle norme applicative della classificazione acustica. E' opportuno ricordare che la finalità primaria degli interventi negli ambiti da riqualificare è quella del miglioramento delle condizioni ambientali rispetto a quelle attuali.</p>



Per le ragioni esposte l'osservazione si considera **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**.

4) Progetto Parco Conca e Monte Vici: nei sub-ambiti lungo la linea ferroviaria sono previste fasce di mitigazione acustica e deve essere garantito il rispetto dei limiti definiti dalla classificazione acustica. Per quanto riguarda gli altri interventi citati, le indicazioni cartografiche e normative del POC recepiscono le condizioni richieste nell'osservazione dell'ARPA-AUSL, anche attraverso un complessivo risanamento di situazioni ambientali attualmente critiche. La viabilità interessata è di tipo urbano, e - in particolare per effetto della progressiva eliminazione del traffico pesante attuata attraverso il POC - non costituisce una fonte di inquinamento non mitigabile. Le attività artigianali presenti in prossimità del sub-ambito di proprietà Maioli non rappresentano fonti di inquinamento significativa, ed in ogni caso dovranno garantire il rispetto dei limiti di emissioni definiti dalle norme vigenti, tra cui la classificazione acustica.

In **ACCOGLIMENTO** dell'osservazione, si propone di inserire nelle schede POC un richiamo alle prescrizioni relative agli aspetti ambientali, da rispettare in sede attuativa.

5) Progetto Diamante - Ospedale - via Larga: L'attuazione del progetto previsto dal PSC comporta un significativo miglioramento delle condizioni ambientali delle aree interessate, attraverso al realizzazione di una fascia boscata di mitigazione acustica e atmosferica rispetto alle infrastrutture esistenti, e con la realizzazione di una nuova viabilità locale (non "di rilievo", in quanto svolge un ruolo di accesso e distribuzione). Le distanze previste dalle fonti di inquinamento (compreso l'elettrodotto, di cui peraltro si prevede una significativa modifica del tracciato) sono tali da garantire un pieno rispetto degli obiettivi di qualità ambientale richiesti dalle norme vigenti. Per le ragioni esposte l'osservazione si considera **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**.

6) Progetto parco Tavollo: l'attività di rimessaggio - che peraltro non sarà attivabile attraverso questo primo POC - non comporta disturbo sul tessuto residenziale della zona, in quanto le lavorazioni previste sono piccoli interventi manutentivi privi di effetti ambientali significativi. L'esito del progetto - di cui il POC prevede una attuazione solo parziale - è quello della realizzazione di un parco pubblico, di un percorso pedonale e ciclabile, e della sistemazione di aree oggi in condizioni di degrado. La viabilità di progetto non è "di rilievo", ma di distribuzione e accesso locale, con flussi veicolari minimi. Per le ragioni esposte l'osservazione si considera **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**.

L'intervento edilizio di conversione in ambito darsena di locali da usi tecnici a commerciali (Marina di Cattolica) è soggetto alle disposizioni normative edilizie e igienico-sanitarie e non al POC: va subordinata alle caratteristiche di idoneità igienico sanitaria dei locali stessi. L'osservazione è pertanto tecnicamente **NON PERTINENTE**, anche se il suo contenuto viene certamente accolto nelle procedure di rilascio dei titoli abilitativi relativi.

7) AR.d (SEC - ABAKOS - VEMA) - AR.11: si tratta di un importante intervento di riqualificazione urbana, nel quale solo una quota ridotta di SC è per uso residenziale; in ogni caso, in **ACCOGLIMENTO** dell'osservazione, si propone di inserire nella scheda POC un richiamo alle prescrizioni relative alla problematica dell'inquinamento acustico, da rispettare in sede attuativa.

AR.e EX GILMAR - AR.9 : si tratta di un intervento di riqualificazione di un'area dimessa, entro un ambito urbano consolidato. In **ACCOGLIMENTO** dell'osservazione, si propone di inserire nella scheda POC un richiamo alle prescrizioni relative alla problematica dell'inquinamento acustico, da rispettare in sede attuativa.

8) APC.i(\*) Livi Annunzio e Nicolini Paolo

La compatibilità delle destinazioni dell'area è stata verificata in sede di PSC e di RUE, oggi vigenti. Il POC attua tali previsioni, che devono essere considerate legittime; ovviamente la collocazione delle attività di stoccaggio e lavorazione di inerti, e le modalità di suo insediamento e svolgimento, sono da definire nel rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico e atmosferico.

Per le ragioni esposte l'osservazione si considera **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**.

9) AC.a via Umbria: in **ACCOGLIMENTO** dell'osservazione, si propone di inserire nella scheda POC un richiamo alle prescrizioni relative alla problematica

	<p>dell'inquinamento acustico, da rispettare in sede di piano attuativo.</p> <p>10) La tutela dei pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano è disciplinata dall'art.71 del RUE vigente; entro le zone di rispetto delimitate nella tav.2 del PSC, aventi raggio di 200 m. attorno ai punti di captazione, sono escluse attività produttive (industriali e agricole di trasformazione), e gli interventi edilizi sono soggetti a prescrizioni relative alla messa in sicurezza delle reti tecnologiche e all'esclusione di vani interrati. Le previsioni del PSC, ora oggetto di POC, interessano peraltro in modo marginale le zone di rispetto (piccola quota dell'ambito "Diamante-Ospedale, mentre gli altri ambiti AN.3c. APC.c, AN.3d e AN.2e sono tutti a conferma di previsioni del PRG prvigente), e adotteranno le misure previste dalla pianificazione vigente. La valutazione sull'opportunità delle previsioni è stata effettuata in sede di redazione del PSC, e non è oggetto del POC. Per le ragioni esposte l'osservazione si considera NON PERTINENTE, anche se gli obiettivi di tutela richiamati nell'osservazione sono pienamente condivisi e perseguiti dal Piano.</p>
NOTE	
RISULTATO	<p><b>1)IMPLICITAMENTE ACCOLTA</b>  <b>2)ACCOGLIBILE</b>  <b>3)IMPLICITAMENTE ACCOLTA</b>  <b>4)ACCOGLIBILE</b>  <b>5)IMPLICITAMENTE ACCOLTA</b>  <b>6a) IMPLICITAMENTE ACCOLTA</b>  <b>6b) NON PERTINENTE</b>  <b>6)ACCOGLIBILE</b>  <b>7)IMPLICITAMENTE ACCOLTA</b>  <b>8)ACCOGLIBILE</b>  <b>9)ACCOGLIBILE</b>  <b>10) NON PERTINENTE</b></p>

<b>OSSERVAZIONE N. 4 registro speciale</b> Prot. 32248 Data 15/12/2008 PRESENTATA DA COLLEGIO DEI GEOMETRI RICHIESTE COLLEGATE	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	
CLASSIFICAZIONE PSC/RUE	
OGGETTO DELLA RICHIESTA	<p>Propongono di prevedere la possibilità di monetizzare la riduzione volumetrica in caso di dismissione alberghiera; ritengono eccessive le dotazioni richieste per il cambio d'uso; chiedono di disciplinare nel dettaglio le singole aree "riq".</p>
SINTESI DELLA RISPOSTA	<p>1) L'osservazione è parzialmente accoglibile attraverso una modifica normativa del POC. La possibilità di monetizzare la riduzione volumetrica deve essere riservata ai soli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia dimostrabile l'inapplicabilità della norma del PSC, sia per ragioni statiche che per motivazioni legate alla tipologia dell'edificio; in ogni caso la decisione, adeguatamente motivata, è assunta dall'Amministrazione comunale in relazione al caso specifico.</p> <p>2) L'osservazione è parzialmente accoglibile attraverso la disciplina della monetizzazione delle dotazioni, nel caso in cui il Comune ritenga di non acquisire (o non sia possibile cedere) le aree richieste.</p> <p>3) La disciplina di dettaglio delle aree "riq" è di competenza del RUE, ma si ritiene più consona alla natura del PSC la possibilità di utilizzare in sede di POC, sulla base delle proposte presentate, le opportunità di trasformazione e/o trasferimento di diritti edificatori previste in termini generali dal PSC.</p>
NOTE RISULTATO	<p><b>1) PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>  <b>2) PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>  <b>3) NON ACCOGLIBILE</b></p>