

COMUNE DI CATTOLICA
Assessorato all'urbanistica

**DOCUMENTO DI INDIRIZZI E DIRETTIVE PER LA
REDAZIONE DEL POC 2015**

Sommario

Parte prima - INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL POC 2015

- 1 Premessa
- 2 Obiettivi generali del nuovo POC
- 3 Le proposte pervenute a seguito dell'Avviso pubblico
- 4 Criteri per la revisione delle scelte urbanistiche relative all'attuazione dei tre Progetti Urbani previsti dal PSC
- 5 Criteri per incentivare il rinnovo e l'adeguamento del patrimonio edilizio alberghiero
- 6 Il percorso operativo per la formazione del Piano
- 7 Obiettivi e contenuti della Variante al RUE da redigere in parallelo al POC

Parte seconda - DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DEL POC 2015 E LA DEFINIZIONE DEI CONTENUTI ECONOMICI DEI RELATIVI ACCORDI CON I PRIVATI, E PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA VARIANTE AL RUE

- 8 Premessa
- 9 Contenuti e fasi dell'attività di formazione del POC
- 10 Metodologia e parametri per il calcolo del contributo di sostenibilità
- 11 Politiche abitative sociali
- 12 Applicazione nel POC 2015 dei criteri perequativi di cui all'art. 59 del PSC

1. Premessa

Il POC approvato dal Comune di Cattolica nel 2009 fu uno dei primi nella regione; il forte interesse suscitato dal nuovo strumento (124 proposte presentate, oltre ad una decina di altri temi che erano stati oggetto di pre-accordi sottoscritti prima dell'approvazione del PSC nel 2007, o di intese su specifici temi di interesse della Pubblica Amministrazione) comportò un lavoro assai complesso di messa a punto di procedure e tecniche valutative, e una laboriosa attività di concertazione con gli operatori.

Il bilancio degli interventi attuati in base al POC 2009-14 evidenzia oggi uno stato di attuazione che può essere definito modesto (6 interventi realizzati; 6 permessi di costruire rilasciati; 21 accordi sottoscritti): ma in realtà esso è tale solo se lo si rapporta all'entità numericamente eccezionale degli interventi che erano stati inseriti nel POC (anche in forma subordinata ad accordi ancora da sottoscrivere): 88 in totale (39 interventi nei tre "progetti urbani", 20 interventi di dismissione di esercizi alberghieri, 4 interventi su esercizi alberghieri nella città turistica, 13 interventi di riqualificazione, 12 interventi in altri ambiti urbanizzati). Tale numerosità e varietà testimonia di una progettualità e di una fiducia che non erano frutto di decisioni pubbliche unilaterali, ma che rappresentavano l'esito di un percorso avviato attraverso una manifestazione d'interesse ed una proposta progettuale, più o meno definite ma in ogni caso frutto di una decisione privata.

Molte novità si sono tuttavia succedute nel quinquennio successivo all'approvazione del primo POC.

La crisi economica internazionale più grave del dopoguerra ha investito in modo pesante anche il sistema delle attività turistiche su cui si impernia l'economia della città; le prospettive economiche che erano state alla base dei progetti inseriti nel POC sono mutate rapidamente, e l'incertezza sul futuro ha prevalso anche rispetto a molte decisioni già assunte.

Le ipotesi di accordi al cui perfezionamento e sottoscrizione erano state condizionate molte scelte del POC non hanno potuto essere confermate; anche alcuni impegni sottoscritti con atto d'obbligo, quindi formalmente efficaci, sono stati "congelati" per l'intero periodo di vigenza del piano.

Si sono presentate difficoltà di varia natura (non ultime quelle di carattere fiscale), che hanno reso problematica la possibilità di trasferimento di aree e diritti edificatori, tra soggetti privati e con il Comune, possibilità che era stata uno dei presupposti per la costruzione del complesso "puzzle" di azioni pubbliche e private che consentivano l'avvio dell'attuazione del POC.

E' oggi necessario tener conto in modo realistico del fatto che varie ipotesi di riqualificazione e sostituzione edilizia (a partire da quelle legate a strutture alberghiere marginali e obsolete), pur mantenendo la loro attualità, hanno visto sfumare o ridursi i margini di convenienza economica

che le avevano ispirate; alcune condizioni fissate dal primo POC, finalizzate alla promozione della qualità insediativa, si sono rivelate tuttavia troppo onerose e comunque penalizzanti rispetto alle convenienze degli investimenti, o di difficile fattibilità per cause tecniche diverse.

In parallelo, il quadro normativo nazionale e regionale si è arricchito di novità.

In particolare con la legge 6 del 2009 la Regione ha chiarito in modo esplicito la non conformatività delle previsioni del PSC rispetto al diritto di proprietà, e il carattere di indicazioni che assumono i contenuti del PSC per quanto attiene alle quantità, agli indici e parametri, assegnando al contempo al POC il compito di definire le scelte, nel rispetto del quadro di riferimento strategico sostituito dal PSC ma con i gradi di libertà necessari per definire un vero e proprio progetto/programma di trasformazione del territorio.

2. Obiettivi generali del nuovo POC

Anche alla luce dei cambiamenti del quadro economico e sociale (il peso della questione energetica; l'adeguamento/miglioramento antisismico del patrimonio edilizio esistente; le innovazioni qualitative nel campo dell'offerta turistica; la priorità da assegnare all'arresto del consumo di territorio e alla sua messa in sicurezza) il POC va oggi riformulato dall'Amministrazione secondo una nuova scala di priorità, a partire da alcune scelte di fondo in grado di orientare in modo selettivo e qualitativo gli interventi da attuare:

- **Conferma delle scelte fondamentali del PSC vigente**, da assumere - come previsto dalla legge - come riferimento strategico di medio-lungo periodo entro il quale il POC ha il compito di definire, con i necessari gradi di libertà, i progetti di trasformazione da avviare/attuare nell'arco di un quinquennio;
- Priorità assoluta assegnata ai progetti che riguardano il **sistema della città turistica**, finalizzati al consolidamento e alla qualificazione dell'offerta di strutture ricettive e dei servizi diversamente associati al turismo; particolare attenzione da porre alla qualificazione dei viali commerciali, ed alla percorrenza pedonale e ciclabile;
- Arresto del processo di nuova urbanizzazione, e **forte impulso alla ri-generazione urbanistica** attraverso la semplificazione di operazioni di riconversione di patrimonio edilizio obsoleto, a partire dalle strutture turistiche marginali, eliminando situazioni incongrue e promuovendo qualità funzionale ed estetica delle architetture private e degli spazi pubblici;
- Attivazione di alcuni interventi di **forte trasformazione urbanistica di ambiti da riqualificare**, da assumere come motori della ri-generazione dei tessuti circostanti;
- Definizione di alcuni **stralci dei progetti del PSC** (Conca – Ospedale) secondo logiche di forte concentrazione degli impegni su obiettivi di interesse pubblico, in particolare attraverso il concorso alla riqualificazione di spazi pubblici strategici: tratti stradali, aree e percorsi pedonali, rete dei percorsi ciclabili, parcheggi pubblici.

3. Le proposte pervenute a seguito dell'Avviso pubblico

Al 31 dicembre 2014 sono pervenute al Comune di Cattolica 121 comunicazioni, nelle quali sono state presentate richieste e proposte inserenti la formazione del POC; poiché molte di esse sono state ripetute nelle due fasi di avviso pubblico (2013 e 2014), ed in parte hanno fornito documentazione integrativa e/o modifiche rispetto alla proposta iniziale, abbiamo raggruppato (numerandole con -bis, -ter, ecc.) i documenti protocollati riguardanti lo stesso oggetto.

Risultano in tal modo 83 proposte, ciascuna delle quali (insieme alle rispettive integrazioni) sono state schedate in base ad un'attività istruttoria preliminare.

Abbiamo raggruppato le proposte per ambiti tematici, di cui indichiamo di seguito i dati salienti.

3.a Proposte di interventi di nuovo insediamento entro gli ambiti dei tre Progetti Urbani previsti dal PSC (in totale 18 proposte)

Parco territoriale del Conca e di Monte Vici

11 proposte: (schede A "Il Poggio" – D "Holiday Company" – F "Anelli immobiliare" – G "Bologna" – H "Cattolica Mare" – I "Parconavi" – M "Turci – Arduini" – N "Della chiara" – O "Legnimport" – P "Kariba, Montevici" – R "Galeazzi").

Si tratta di comparti tutti già inseriti nel POC 2009, per i quali si manifesta oggi l'intento di intervenire, con mutate esigenze e richieste. Per molti di essi sono già state effettuate verifiche e confronti con i proponenti, e si può ipotizzare che alcuni interventi possano essere oggi definiti e attuati nel prossimo quinquennio (in particolare gli interventi relativi alle schede D – H - I).

Progetto Diamante – Ospedale – via Larga

6 proposte (schede A "Giovanetti" – C "Galli e altri" – D "Vanni, Galli" e "via Cabral" - varie schede "Badioli e Galeazzi" - L "Eredi Foronchi").

Situazione problematica, per il forte frazionamento proprietario e la mancanza di accordo tra i soggetti interessati. Alcune sono richieste di stralcio, altre al contrario sono proposte di intervento coordinato, ma con forti limitazioni rispetto alla possibilità di attuare un disegno unitario di qualità.

Progetto Tavollo)

Una sola proposta, che chiede di mantenere la destinazione attuale di un'area (rimessaggio imbarcazioni) e di realizzare un capannone.

3.b Proposte di interventi di riqualificazione urbana (in totale 9 proposte)

Ambiti da riqualificare AR

4 proposte, relative agli ambiti AR.3 (via Emilia-Romagna, cambio d'uso di un edificio), AR.9 (via Allende, area ex Gilmar), AR.10 (via Bovio) – AR.11 (via Emilia-Romagna, SEC – Abakos – Vema).

Tre interventi – a suo tempo inseriti nel POC 2009 – potrebbero ora essere avviati, anche se parzialmente e con modifiche. Di forte interesse può essere l'intervento in via Bovio (strategico

per localizzazione), per il quale è stata presentata in dicembre una proposta coordinata dalle due proprietà interessate.

Sub-ambiti “riq” degli ambiti urbani consolidati

4 proposte, due delle quali riguardano aree dismesse in posizione strategica: ex Arena Italia ed ex Arena Mare (già inserita nel POC 2009).

Progetto S – Riqualificazione area stazione ferroviaria

Una proposta, per autonomizzare un intervento su un lotto.

3.c Proposte di trasformazioni (ristrutturazioni / demolizioni e ricostruzioni) di strutture alberghiere dismesse o da convertire in altri usi (in totale 31 proposte)

E' il gruppo più consistente, con 31 proposte, molte delle quali già inserite nel POC 2009 ma non attuate. 27 delle proposte dovrebbero rientrare nei criteri di selezione definiti dal PSC.

Di esse, 12 riguardano alberghi già chiusi, in epoca lontana o recente; la relativa dotazione di camere è di 321, su un totale di 601 camere in esercizi oggetto di richieste di cambio d'uso.

La reale nuova dismissione potrebbe quindi riguardare al massimo 15 esercizi (di cui 2 dependance), con una dotazione complessiva di 280 camere, vale a dire il 3,0% della dotazione di 9.160 camere presenti negli esercizi attivi di Cattolica a dicembre 2014.

E' da notare che soltanto 4 alberghi e una RTA che hanno fatto richiesta di dismissione sono classificati a 3 stelle (il 3,2% dei 157 esercizi esistenti), mentre gli esercizi ad 1 o 2 stelle sono 9, cioè il 14,3% dei 63 esercizi ancora attivi in queste classi.

Anche nel caso in cui tutti gli interventi sopra richiamati dovessero rientrare nel POC 2015, si può quindi considerare del tutto marginale l'impatto sull'offerta della ricettività alberghiera, mentre all'opposto sarebbe significativo per la città l'effetto di eliminazione di situazioni incongrue, di scadente qualità architettonica e ambientale, purtroppo abbastanza diffuse nel tessuto urbano anche di pregio.

Per rendere fattibili gli interventi i criteri su cui impostare il POC dovranno essere riformulati attenuando alcune condizioni, senza contraddire la finalità pubblica della qualificazione, secondo le linee indicate al successivo paragrafo 5.

3.d Proposte di interventi di ampliamento di strutture alberghiere (in totale 3 proposte)

Sono pervenute tre proposte, relative rispettivamente all'area del Park Hotel e dell'Hotel Anita (di cui si propone la fusione con incremento di SC), all'Hotel Trevi (per realizzare spazi e servizi accessori) e all'Hotel Enea (cambio d'uso con incremento di una camera).

Va ricordato che anche la proposta di intervento di riqualificazione nell'area ex Arena Mare prevede la realizzazione di una nuova struttura alberghiera (“biohotel”).

3.e Proposte di interventi in ambiti urbani consolidati: IUC – AC (in totale 10 proposte)

Si tratta di 10 proposte, per interventi di diverse caratteristiche e consistenza, tutti entro ambiti urbani consolidati, perimetrati o meno come interventi unitari convenzionati.

L'intervento dimensionalmente più significativo è quello dell'ambito APC.c nell'area tra le vie Della Chiesa e Francesca da Rimini, con realizzazione di una medio-piccola struttura commerciale.

3.f Proposte varie (in totale 12 proposte)

Ulteriori 12 proposte sono state inserite in una sezione “varie”, in quanto molto diverse tra loro e non riconducibili a nessuna classe illustrata in precedenza.

Si tratta di richieste di modifiche normative (ad es. l’inserimento di usi non ammessi dal piano vigente), di correzione di errori o di proposte di nuovi ambiti (spesso con modifica del PSC, non ammissibile attraverso POC).

4. Criteri per la revisione delle scelte urbanistiche relative all’attuazione dei tre Progetti Urbani previsti dal PSC (Parco territoriale del Conca e di Monte Vici; Progetto Diamante – Ospedale – via Larga; Progetto Tavollo)

L’art.57 del PSC definisce (commi 2.1 – 2.3) i progetti citati. Si tratta di *progetti-guida di riqualificazione ambientale e di ricomposizione urbana*, delineati in termini di indirizzi assegnati al POC in tre elaborati in scala 1:2.000 (Tavv. 7.1, 7.2 e 7.3) allegati a tre schede normative di coordinamento.

I commi contengono anche l’illustrazione degli obiettivi di fondo dei progetti (ad es., per il progetto Conca: creazione del parco fluviale come margine verde della città; creazione di un sistema di connessione e ricucitura urbana).

Rispetto a tale quadro normativo, il POC 2015 dovrà:

- Mantenere inalterato il testo normativo dell’art.57 del PSC e confermare le tavv. 7.1 – 7.3 del PSC sottolineandone il ruolo di schemi di indirizzi al POC
- Non modificare le schede normative del PSC, ma considerare gli aspetti quantitativi e quelli relativi alle modalità di intervento “riferimenti di massima circa l’assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC, senza che ciò comporti modificazione di PSC” (art. 28, c.3 della L.R. 20/2000 e smi)
- Definire un quadro di riferimento progettuale per il quinquennio di vigenza del POC: assetto insediativo e infrastrutturale, definizione degli interventi inseriti nel POC
- Applicare criteri perequativi per l’attuazione del progetto, coerenti con l’impostazione data dall’art. 59 del PSC, ma con quantità modificate in ragione della specificità della situazione in cui è programmato il POC
- Definire per ciascun intervento inserito nel POC 2015 un accordo ex art.11 L.241/1990, da approvare da parte della Giunta comunale, che costituisce parte integrante del POC da adottare e approvare (dopo la sottoscrizione che avviene prima dell’adozione del POC).

5. Criteri per incentivare il rinnovo e l’adeguamento del patrimonio edilizio alberghiero

In primo luogo è da limitare il ricorso al POC ai casi che richiedono un accordo con l'Amministrazione comunale e la gestione di trasformazioni significative dal punto di vista urbanistico. Nei limiti del possibile è il RUE, attraverso interventi diretti convenzionati, lo strumento idoneo a gestire trasformazioni che possono assumere questi indirizzi:

- per il cambio d'uso in residenziale degli edifici "marginali" (così definiti dal PRG previgente, o assimilati ad essi per cessata attività da 10 anni): eliminazione dell'obbligo di riduzione del volume e della SC, e di cessione di una quota di SF; eliminazione del contributo di sostenibilità
- eliminazione/monetizzazione dell'obbligo di cessione di una parte dell'area insediata, in caso di demolizione con ricostruzione e cambio d'uso in residenza
- eliminazione/riduzione dell'obbligo di ridurre l'impatto volumetrico dell'edificio ricostruito o ristrutturato
- eliminazione/attenuazione della riduzione della superficie complessiva SC da edificare (o ristrutturare) rispetto a quella preesistente.

In termini generali, gli interventi di dismissione/riconversione delle strutture alberghiere e quelli di trasformazione di strutture dismesse dovranno:

- non essere ammessi nell'ambito della fascia a mare M;
- essere ammessi con criteri modificati (dal POC e dal RUE) negli altri ambiti urbani;
- ridurre l'onerosità (contributo di sostenibilità) degli interventi (percentuali e valori immobiliari unitari).

In parallelo alle trasformazioni di strutture dismesse alberghiere o dismettibili (auspicabili dal punto di vista urbanistico perché in grado di eliminare situazioni critiche dal punto di vista della qualità urbana e di introdurre episodi di riqualificazione nel tessuto urbano compatto), il POC e il RUE dovranno prevedere incentivi di varia natura (premierità sotto forma di incrementi di superfici utili e volumetrie, cambi d'uso, benefici fiscali) per favorire la qualificazione delle strutture alberghiere, attraverso accorpamenti, ampliamenti, qualificazione dei servizi e degli spazi, adeguamento funzionale e strutturale.

6. Il percorso operativo per la formazione del Piano

A partire dall'attività istruttoria svolta sulle proposte e manifestazioni di interesse pervenute entro il 31 dicembre 2014 a seguito della pubblicazione dell'Avviso pubblico di cui si è detto (83 proposte, 121 atti e documenti tecnici), si possono sintetizzare i seguenti contenuti dell'attività.

• *Nuovi compiti assegnati dalla Legge 20/2000 al POC*

Le numerose integrazioni della Legge 20 costituiscono oggi il primo compito per la definizione del secondo POC. L'aggiornamento/integrazione dei contenuti tecnici del POC in base alla L.R. 6/2009 riguarda in particolare:

- La stesura del "Documento programmatico per la qualità urbana"

- La disciplina degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale - ERS
- La definizione degli obiettivi di qualità degli interventi di riqualificazione
- La valutazione di fattibilità economico-finanziaria
- L'indicazione di specifiche valutazioni e condizioni di sostenibilità.
- **• Criteri, strumenti e condizioni assunte per la formazione del POC**
 - Verifica di coerenza con gli obiettivi politico-amministrativi – Definizione della nuova Agenda delle priorità per il POC;
 - Decadenza dei diritti edificatori assegnati che, ai sensi di legge, non sono stati confermati attraverso PUA presentato o permesso di costruire richiesto; ricognizione degli impegni in essere (interventi in fase di attuazione) e obbligo di sottoscrizione di accordi ex art. 18 l.r. 20/2000 per l'inserimento nel POC, propedeutici all'adozione;
 - Definizione di una strategia aggiornata per la qualificazione delle strutture alberghiere: previsione di incentivi per la messa in sicurezza antisismica e antincendio – Introduzione di premialità per l'adeguamento energetico e per l'adeguamento funzionale delle strutture – Promozione di progetti di rinnovo, sostituzione, accorpamento;
 - Strutture alberghiere marginali: individuazione aggiornata e adeguamento della regolamentazione delle condizioni e delle modalità di trasformazione, tali da rendere fattibili ed efficaci gli interventi;
 - Definizione di un Piano strategico per la qualificazione delle attività commerciali e il rafforzamento degli assi urbani;
 - Definizione di un Piano integrato per i parcheggi di pertinenza e per i parcheggi pubblici, e meccanismi per il finanziamento e l'attuazione coordinata;
 - Verifica puntuale di progetti di intervento presentati dagli operatori e valutazione delle condizioni oggi necessarie alla loro attuazione;
 - Aggiornamenti/approfondimenti progettuali su alcune aree strategiche e definizione di accordi con i privati per il loro inserimento nel POC;
 - Consultazione degli operatori per la selezione di proposte di maggiore qualità e rilevanza, e conseguente messa a punto delle soluzioni progettuali e normative;
 - Valutazione delle condizioni di fattibilità economica degli interventi, e dell'entità e modalità del concorso – attraverso accordi con gli operatori – al miglioramento delle condizioni di sostenibilità generali;
 - Promozione di interventi diffusi di riqualificazione / rigenerazione urbana ed edilizia: requisiti di qualità e corrispondenti meccanismi premiali (cambi d'uso / incrementi di SC) a fronte del conseguimento di determinati livelli di sicurezza, qualità energetica, funzionalità, qualità architettonica e ambientale;

- Condivisione dell'attività di monitoraggio per valutare l'efficacia delle scelte e il progressivo adeguamento degli strumenti all'evoluzione dello scenario socioeconomico.

7. **Obiettivi e contenuti della Variante al RUE da redigere in parallelo al POC**

In parallelo e in forma coordinata con la formazione del POC, una **variante al RUE** si rende necessaria con i seguenti criteri per la promozione di trasformazioni diffuse e la qualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio esistente:

- a) Estendere il campo di applicazione della norma del RUE sulle possibilità di incremento della superficie complessiva negli ambiti consolidati, ad esempio introducendo la possibilità generalizzata – in aggiunta all'innalzamento di un piano – di riuso degli spazi costruiti con trasformazione di superfici accessorie in superfici utili (nel rispetto di una dotazione minima di spazi accessori);
- b) Rafforzare le possibilità di intervento diffuso negli ambiti urbani consolidati, semplificare le procedure e incrementare le premialità; a tal fine è opportuno introdurre modifiche al RUE attraverso una specifica variante, anche per recepire compiutamente le innovazioni presenti nel quadro normativo regionale;
- c) Istituire una correlazione normativa tra incentivi e qualificazione del patrimonio edilizio, in modo da innescare processi di adeguamento che producano esiti misurabili in termini di prestazioni (energetiche, funzionali, ambientali);
- d) Estendere l'ambito di applicazione di interventi non soggetti a POC ma disciplinati dal RUE, eventualmente anche attraverso intervento diretto convenzionato;
- e) Estendere e potenziare il campo applicativo di provvedimenti relativi ad interventi di maggiore complessità, la cui attuazione è affidata dal PSC al POC;
- f) Ridurre l'onerosità (contributo di sostenibilità) degli interventi.

Le **forme di premialità** sono da prevedere secondo tre possibili modalità:

- l'introduzione di usi non previsti in generale, ma prevedibili nel caso in cui si conseguano miglioramenti della qualità edilizia e urbanistica; tale possibilità dovrebbe riguardare anche l'estensione di usi che oggi sono limitati ad una quota percentuale della superficie complessiva, o subordinati all'approvazione del POC;
- l'introduzione di incrementi di superficie complessiva, con o senza incremento di volume, rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria previsto in situazione ordinaria e alle superfici e volumi esistenti; in quest'ultimo caso andrebbero privilegiati interventi di ristrutturazione "pesante", che comportino l'integrale demolizione e sostituzione dell'edificio. Gli incrementi dovrebbero essere correlati (ad esempio attraverso due livelli) all'entità dei miglioramenti da realizzare;
- l'introduzione di benefici economici, costituiti sia da riduzione del carico fiscale, sia dall'eliminazione di obblighi di monetizzazioni previste negli interventi ordinari.

Parte seconda - DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DEL POC 2015 E LA DEFINIZIONE DEI CONTENUTI ECONOMICI DEI RELATIVI ACCORDI CON I PRIVATI, E PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA VARIANTE AL RUE

8. Premessa

Il lavoro preparatorio per la redazione del nuovo POC ha evidenziato la necessità di modificare alcune disposizioni del RUE vigente che incidono sulla fattibilità di alcune proposte del POC, al fine di migliorarne l'efficacia e la semplicità di attuazione (ad esempio alcuni chiarimenti ed estensione dell'applicazione dei 150 mq di bonus art.21 c.8, l'introduzione di premialità in caso di demolizione e ricostruzione, una aggiornata definizione del Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) con l'indicazione nel RUE di criteri di applicazione del "contributo di sostenibilità anche per i suddetti PCC, ecc.)... Inoltre la Variante al RUE adeguerà lo strumento alle vigenti norme regionali.

La predisposizione del nuovo POC e della Variante al RUE sono finalizzate a:

- approvare un POC con una buona probabilità di attuazione nei 5 anni successivi anzitutto inserendo esclusivamente le "schede di POC" preventivamente sottoscritte dal soggetto proponente attraverso accordi definiti ai sensi delle norme statali e regionali vigenti in materia;
- precisare il ruolo del Comune nell'attuazione del POC quale soggetto pubblico interessato ad acquisire aree e risorse destinate e costituenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dotazioni territoriali pubbliche, escludendo qualsiasi ruolo o funzione di intermediazione immobiliare o di soggetto coinvolto in scambi e permutazioni di aree edificabili con soggetti privati (anche alla luce del nuovo scenario fiscale entrato in vigore nel gennaio 2014);
- approvare una variante al RUE che estenda le possibilità di intervento diretto convenzionato (anche con contributo di sostenibilità) in attesa dell'attuazione di un disegno complessivo di riqualificazione previsto dal PSC, a tutti quei casi – tipicamente gli ambiti da riqualificare AR – entro i quali la situazione è degradata o non migliorata (le nuove definizioni di ristrutturazione edilizia – già prevista per gli immobili in ambito AR - sembrano aprire diverse possibilità in questo senso).

9. Contenuti e fasi dell'attività di formazione del POC

1) esame analitico, istruttoria tecnica ed analisi di coerenza con le norme del PSC e del RUE vigenti, e di pre-fattibilità degli interventi proposti; valutazione di efficacia e priorità in relazione agli obiettivi e ai criteri definiti dal Documento di Indirizzi approvato dall'Amministrazione.

2) selezione degli interventi da inserire nel POC; messa a punto dei contenuti tecnici delle proposte (scheda normativa ed eventuali indicazioni cartografiche); stesura degli elaborati del POC (Documento programmatico per la qualità urbana; normativa; coordinamento con il bilancio pluriennale comunale; altri contenuti previsti dall'art. 30 della L.R. n.20/2000).

3) definizione per gli interventi da inserire nel POC di un "contributo di sostenibilità" da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PSC e da inserire nel secondo POC; la

quantificazione economica di tale contributo - aggiuntivo rispetto a quelli che costituiscono minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo di costruzione), risponde al criterio orientativo generale fissato dal PSC che il valore degli immobili ceduti e delle opere da realizzare (variabile in relazione al tipo di ambito di intervento) sia parametrato come percentuale del valore immobiliare oggetto di intervento in sede di POC, come nel seguito articolato.

I parametri tecnici da applicare sono i seguenti:

- in caso di nuovo insediamento: calcolo della valorizzazione proporzionale ai diritti edificatori assegnati ed ai relativi usi, per l'ambito territoriale interessato;
- in caso di trasformazione di sedi di attività turistico-ricettive, calcolo proporzionale al tipo e all'entità dell'intervento, tenuto conto della localizzazione.

4) sottoscrizione, per ciascuno degli interventi inseriti nel POC, di un accordo ex art.11 L.241/1990 (approvato preventivamente dalla Giunta comunale), che definisce contenuti, condizioni, impegni e garanzie propri degli interventi; l'accordo costituisce parte integrante del POC da adottare e approvare.

10. Metodologia e parametri per il calcolo del contributo di sostenibilità

a) per interventi di trasformazione di aree sedi di attività turistico-ricettive (Sistema insediativo della città turistica): contributo commisurato alla SC residenziale e terziaria realizzata, differenziato in base alla fascia ove è localizzato l'intervento. Contributo non dovuto per esercizi alberghieri marginali in base ai bandi 2002 e 2006 e per quelli non attivi da oltre 10 anni.

b) per ambiti AN.1 di nuovo insediamento residenziale e terziario: calcolo del contributo, da definire negli accordi con i privati, secondo le possibilità di cui al punto 1) delle premesse, pari al 30% della valorizzazione immobiliare generata dal POC;

c) per ambiti di riqualificazione AR: calcolo del contributo come al punto precedente, pari al 25% della valorizzazione immobiliare generata dal POC o dall'intervento di ristrutturazione con PCC sia per aumento della SC – a parità di Volume -, sia per cambio d'uso;

d) per ambiti specializzati per attività produttive in genere: calcolo del contributo, come al punto b) pari al 15% della valorizzazione immobiliare generata dal POC, e al 10% quando è destinata all'ampliamento di attività produttive in essere regolamentate dal RUE ;

e) per ambiti specializzati per attività di tipo esclusivamente terziario (commercio, direzionale): calcolo del contributo, come al punto b) pari al 30% della valorizzazione immobiliare generata dal POC o da PCC regolamentati dal RUE.

I relativi calcoli dovranno essere effettuati con i seguenti parametri di riferimento.

VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Let. a) - Interventi di trasformazione aree sedi di attività turistico-ricettive (Sistema insediativo della città turistica)

Entità del contributo di sostenibilità richiesto per l'inserimento degli interventi nel POC

(per la definizione delle fasce vedi Allegato A)

Fascia M	non è ammessa la trasformazione in residenza
Fascia I	residenza 100 €/mq. di SC usi terziari (comm., direz., uffici) 75 €/mq. di SC
Fascia TR	residenza 85 €/mq. di SC usi terziari (comm., direz., uffici) 65 €/mq. di SC
Fascia AUC e ambiti AC	residenza 75 €/mq. di SC usi terziari (comm., direz., uffici) 55 €/mq. di SC

Lettere b), c), d), e) - Interventi in ambiti AN (ambiti per i nuovi insediamenti AN.1 e AN.m) – ambiti da riqualificare AR – ambiti urbani consolidati AC)

Valori parametrici diritti edificatori assegnati dal POC in base ai quali si calcola il contributo di sostenibilità (per la definizione degli ambiti vedi Allegato B)

Residenza:

1	ambiti di particolare pregio (fasce M e I)	€	1.000,0/mq di SC
2	ambiti centrali, in prevalenza residenziali (fascia TR, fascia AUC e ambiti AC a mare della ferrovia)	€	850,0/mq di SC
3	ambiti residenziali e altri ambiti (ambiti AC e altri ambiti non produttivi a monte della ferrovia)	€	750,0/mq di SC

Terziario:

1	ambiti di particolare pregio (fasce M e I)	€	750,0/mq di SC
2	ambiti centrali, in prevalenza residenziali (fascia TR, fascia AUC e ambiti AC a mare della ferrovia)	€	650,0/mq di SC
3	ambiti residenziali e altri ambiti (ambiti AC e altri ambiti non produttivi a monte della ferrovia)	€	600,0/mq di SC

Produttivo: € 350,0/mq di SC

Valori parametrici acquisizione/cessione aree ¹:

Cessione area libera e senza opere entro fasce M e I	125 €/mq
Cessione area libera e senza opere entro ambiti residenziali centrali	100 €/mq
Cessione area libera e senza opere entro ambiti residenziali e altri	75 €/mq
Area per verde pubblico (aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime definite dal RUE, in aree per dotazioni pubbliche previste dal POC/PSC)	€ 30,0/mq
Area per attrezzature pubbliche (aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime definite dal RUE, in aree per dotazioni pubbliche previste dal POC/PSC)	€ 40,0/mq
Area per parchi territoriali, di particolare pregio paesaggistico-ambientale	€ 15,0/mq
Altre aree per parchi territoriali	€ 10,0/mq

Valori parametrici (indicativi) di opere di urbanizzazione:

Nuova strada	€ 20,0/mq
Adeguamento strada esistente	€ 60,0 /ml
Parcheggio pubblico a raso	€ 75,0/mq
Piazza pedonale pubblica	€ 150,0/mq
Pista ciclabile	€ 60,0/mq
Percorso pedonale	€ 50,0/mq
Parco pubblico	€ 40,0/mq
Area per impianti sportivi	€ 60,0/mq
Sistemazione area a verde pubblico	€ 30,0/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€ 20,0/mq
Rotatoria diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€ 400.000 €
Rotatoria diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€ 200.000 €

Rotatorie diametri minori: valutazioni specifiche.

I calcoli sono pertanto effettuati (ovviamente in forma sintetica, in assenza di strumenti urbanistici attuativi e di progetti definiti) utilizzando parametri economici di riferimento. Tali

¹ I parametri servono per definire quali opere possano costituire il "contributo di sostenibilità" richiesto per l'inserimento nel POC. La scheda di POC e l'accordo riportano i dati risultanti da questi parametri come indicazioni di massima per la definizione analitica degli impegni in sede di convenzione urbanistica, fissando fin dall'accordo l'obbligo di un impegno economico minimo nella misura definita dal POC. I valori sono dimezzati per le parti di aree acquisite che pur concorrendo all'attuazione dell'intervento previsto sono soggette a vincoli ambientali di inedificabilità e/o di utilizzo limitato. Nel caso delle trasformazioni di esercizi alberghieri l'importo economico è definito dal POC e non occorre che sia definito il corrispettivo in opere.

parametri per quanto riguarda i costi non sono il risultato di una descrizione analitica delle opere da realizzare (che potrà variare di caso in caso), ma sono desunti da esperienze recenti sviluppate a Cattolica e in ambiti prossimi, e sono da considerare attendibili, soprattutto se si tiene conto del fatto che il loro uso è limitato alla istituzione di parametri da utilizzare per rendere omogenei i criteri di calcolo nelle diverse situazioni.

Anche per quanto riguarda la valorizzazione immobiliare si è scelta una soluzione semplificata, che prevede poche categorie di situazioni, sapendo di operare una forte schematizzazione, ma nella consapevolezza che in caso contrario la ricerca di una precisione analitica condurrebbe ad una proliferazione di stime che renderebbe molto problematico il lavoro.

Si tenga presente, in conclusione, che l'obiettivo del lavoro è quello di sottoporre dapprima al privato e successivamente al Consiglio comunale una proposta di intesa volontaria, che consiste nell'assunzione di impegni relativi alla realizzazione di opere che qualificano il territorio ed anche, indirettamente, gli stessi investimenti effettuati. I parametri sono quindi da utilizzare come indicazioni per definire accordi negoziali bonari e per delineare di massima gli esiti urbanistici, che costituiscono motivazioni per l'inserimento degli interventi nel POC. L'eventuale presenza di differenze nelle intese, motivabili attraverso la considerazione di situazioni specifiche, sarebbe comunque legittima e non inficerebbe l'utilità di un'impostazione "perequativa" attraverso la quale L'Amministrazione pubblica garantisce al processo una correttezza metodologica di fondo.

11. Politiche abitative sociali

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

- concorrere alle dotazioni territoriali (cessione gratuita di aree extrastandard, realizzazione di opere extraoneri, cessione gratuita di diritti edificatori)
- concorrere all'offerta di edilizia abitativa nelle diverse forme che la legislazione regionale prevede per l'intervento pubblico nel settore abitativo.

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

- Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare.
- La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere pari al minimo al 20% del totale dell'edilizia

residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC.

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

12. Applicazione nel POC 2015 dei criteri perequativi di cui all'art. 59 del PSC

Entro gli ambiti perimetrati dal PSC per l'attuazione dei progetti urbani di trasformazione e riqualificazione di cui all'art.57 delle Norme del PSC, il POC applica per l'assegnazione dei diritti edificatori il metodo della perequazione, 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.

Il Comune può definire modalità di trasferimento parziale o totale di diritti edificatori assegnati ad un'area in altre aree idonee all'insediamento in base al PSC. Entro i limiti di sostenibilità ambientale e territoriale definiti dal PSC e specificamente valutati in sede di POC, il trasferimento dei diritti edificatori viene previsto dal POC previa sottoscrizione dei relativi accordi ex art. 11 L.241/1990 o art. 18 L.R. 20/2000 tra i soggetti interessati e il Comune.

INDICI E PARAMETRI UTILIZZATI DAL POC 2015

Indice compensativo per acquisizione aree da destinare integralmente a parco territoriale, localizzate in territorio extraurbano

Indice perequativo – base: 4 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area ceduta.

Cessione gratuita totale delle aree interessate e trasferimento del diritto edificatorio in area urbanisticamente idonea all'insediamento tramite scheda POC che ricomprenda tutte le aree ed i relativi proprietari tra i quali opererà poi una redistribuzione tra privati.

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

Nel caso in cui l'area sia considerata dal POC strategica per l'attuazione del PSC, il Piano può definire un incremento dei diritti edificatori massimi assegnati con k fino ad un massimo di 1,5 rispetto all'indice base.

Per aree di superficie inferiore a 1.000 mq. i diritti edificatori possono essere incrementati di un coefficiente $k = 1,5$

Per aree di superficie superiore a 2.000 mq. i diritti edificatori possono essere incrementati di un coefficiente $k = 1,3$.

Indice perequativo per aree in territorio periurbano

Ambiti per nuovi insediamenti, destinati a integrare le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche attraverso la cessione al Comune di una quota dell'area, con edificazione da concentrare nella parte residua.

Indice perequativo - base: 5 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (superficie territoriale comprese infrastrutture, dotazioni e altre area eventualmente da cedere).

Nel caso in cui l'area sia soggetta a vincolo di inedificabilità per motivi paesaggistico-ambientali e di sicurezza: 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 in area urbanisticamente idonea all'insediamento (nello stesso ambito, o in altro ambito tramite scheda POC che ricomprenda tutte le aree ed i relativi proprietari tra i quali opererà poi una redistribuzione tra privati).

Nel caso in cui l'area sia considerata dal POC strategica per l'attuazione del PSC, il Piano può definire un incremento dei diritti edificatori massimi assegnati con k fino ad un massimo di 1,5 rispetto all'indice base.

Indice di utilizzazione fondiaria Uf risultante sull'area privata insediata: non superiore a 0,50 mq. di SC /mq. di SF.

Per lotti di superficie inferiore a 1.000 mq. i diritti edificatori possono essere incrementati di un coefficiente k = 1,5

Per lotti di superficie inferiore a 2.000 mq. i diritti edificatori possono essere incrementati di un coefficiente k = 1,3

Indice perequativo per aree in territorio urbano

Ambiti per nuovi insediamenti destinati a integrare le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche entro ambiti urbanizzati, attraverso la cessione di una quota dell'area, con edificazione concentrata in una parte della stessa.

Indice perequativo - base: 12 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (superficie territoriale comprese infrastrutture, dotazioni e altre aree eventualmente da cedere).

Nel caso in cui l'area sia soggetta a vincolo di inedificabilità per motivi paesaggistico-ambientali e di sicurezza: 6 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (riduzione 50% rispetto all'indice-base), con obbligo di trasferimento del diritto edificatorio in area urbanisticamente idonea all'insediamento (nello stesso ambito, o in altro ambito tramite scheda POC che ricomprenda tutte le aree ed i relativi proprietari tra i quali opererà poi una redistribuzione tra privati).

Nel caso in cui l'area sia considerata dal POC strategica per l'attuazione del PSC, il Piano può definire un incremento dei diritti edificatori massimi assegnati con k fino ad un massimo di 1,3 rispetto all'indice base.

Indice di utilizzazione fondiaria Uf risultante sull'area privata insediata: non superiore a 0,60 mq. di SC /mq. di SF.

Indice perequativo – Ambiti AR da riqualificare

Si tratta dell'indice perequativo da applicare per l'attuazione degli interventi negli ambiti da riqualificare AR.

L'indice è costituito dalla somma di due componenti: 0,15 mq./mq. di superficie territoriale + 0,5 x SC esistente da demolire.

Incrementi assegnabili dal POC:

per superfici coperte inferiori al 50% k = 1,1

per riconoscimento di costi eccezionali per bonifica e/o infrastrutturazione k = 1,3

Criteri generali

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.

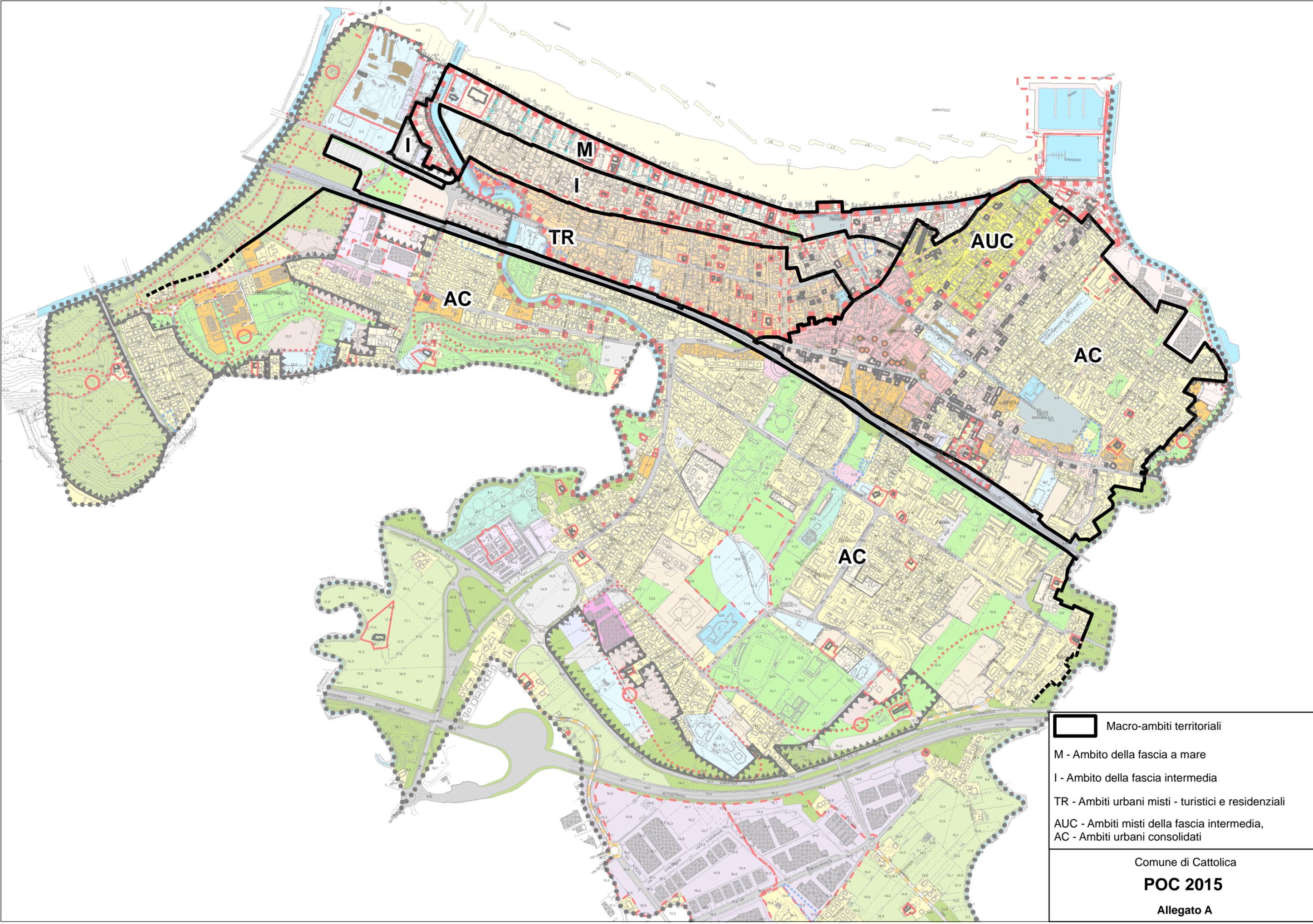
In base al comma 11 dell'art.30 della L.R.20/2000, il POC può assegnare, all'interno dei criteri di sostenibilità e delle massime capacità fissate dal PSC, quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari per l'apposizione del vincolo di destinazione per dotazioni territoriali o infrastrutture, oltre che per il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano. ²

Pertanto nel rispetto dei criteri generali definiti dal PSC, il POC può articolare e specificare la disciplina degli accordi con i privati al fine di conseguire gli obiettivi di trasformazione e riqualificazione definiti dai progetti strategici.

Gli accordi con i privati sottoscritti ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 accedono al POC e costituiscono parte integrante della sua normativa.

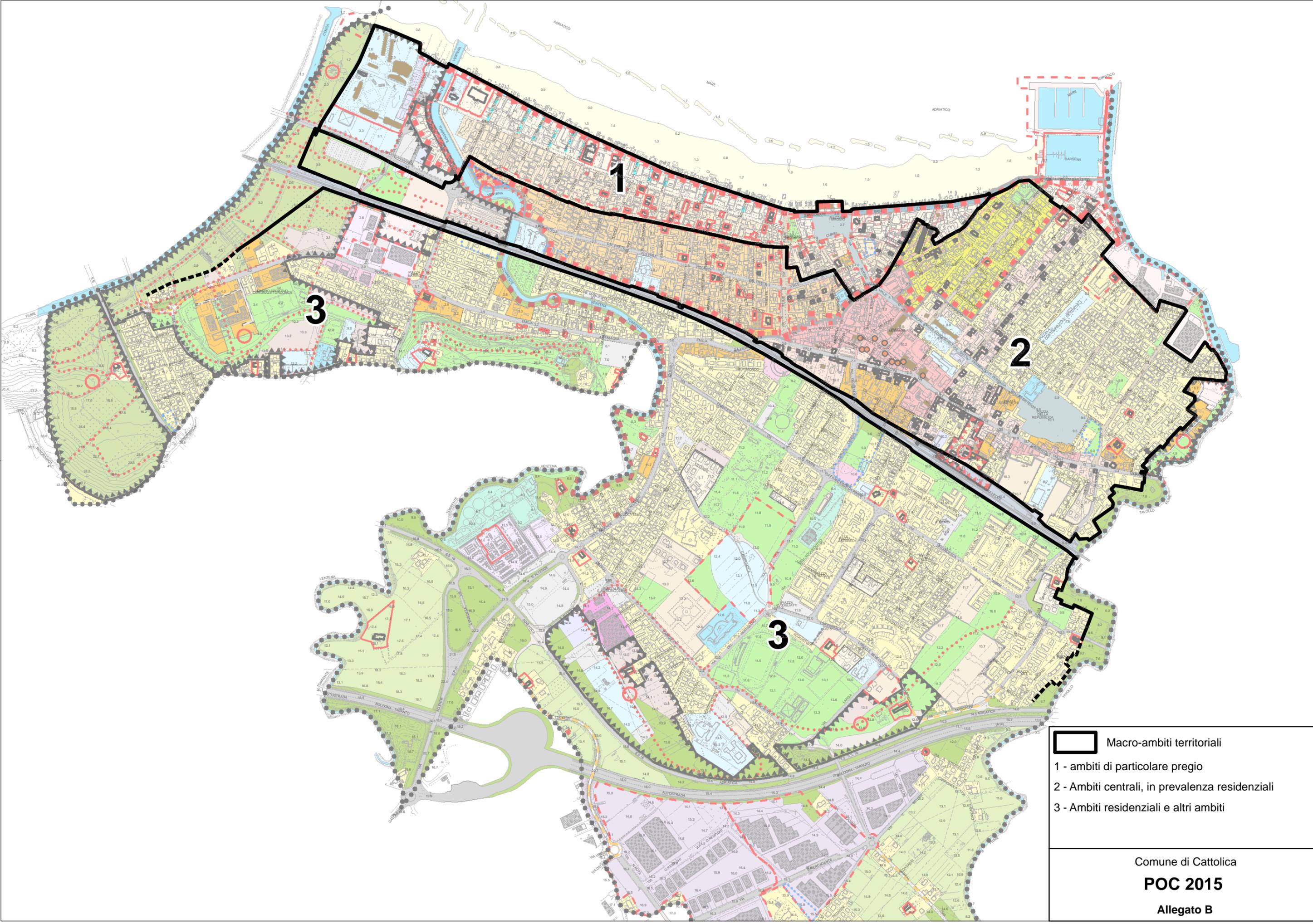
Cattolica, 13 maggio 2015

2Il POC quando definisce un vincolo preordinato all'esproprio (che è suo compito) può rimandare il calcolo dell'indennità di esproprio al momento in cui (entro i cinque anni di vigenza) il Comune procederà all'esproprio stesso; oppure – se c'è accordo con il privato – il Comune può utilizzare la possibilità che gli dà la legge, assegnando diritti edificatori ai privati soggetti al vincolo.



- Macro-ambiti territoriali
- M - Ambito della fascia a mare
- I - Ambito della fascia intermedia
- TR - Ambiti urbani misti - turistici e residenziali
- AUC - Ambiti misti della fascia intermedia,
- AC - Ambiti urbani consolidati

Comune di Cattolica
POC 2015
 Allegato A



- Macro-ambiti territoriali
- 1 - ambiti di particolare pregio
- 2 - Ambiti centrali, in prevalenza residenziali
- 3 - Ambiti residenziali e altri ambiti

Comune di Cattolica
POC 2015
 Allegato B