

ALLEGATO B alla Delibera di Giunta Comunale n. ... del 26 agosto 2015

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015 – ISTRUTTORIA DELLE PROPOSTE PRESENTATE

Proposta n. 1

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
12/06/2013	018888
<i>Localizzazione</i>	

Via Nazario Sauro – via D'Azeglio – Fg 4 mapp. 5449 – Ambito S “progetto stazione”

Sintesi della proposta

Chiede di riconfermare l'area di 1.039 mq. in ambito AC con indice di edificabilità pari a 0,50 mq./mq., eliminando gli impegni di cessione dell'area stessa a fronte di diritti edificatori da collocarsi all'interno del comparto Foronchi ed altri

Note

Vedi 1bis

Proposta n. 1 bis (74)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
03/12/2014	
<i>Localizzazione</i>	

Via Nazario Sauro fg. 4 mapp. 5449

Sintesi della proposta

Ambito inserito nel POC scaduto.

Tenuto conto che è risultato impossibile conciliare le esigenze della scrivente con le proposte formulate in sede di PUA dalla ditta lottizzante per la cessione di 2 lotti SF = 1.500 mq. (come da precedente POC)

Chiede:

- Di confermare l'area di 1.039 mq. in ambito AC con indice 0,5 mq./mq., come anche da precedente autorizzazione edilizia.
- La proprietà potrebbe realizzare all'interno del lotto uno spazio di 20-25 mq. a destinazione terziario-commerciale da cedere all'A.C. per realizzare uno spazio informazioni turistiche, a scomputo parziale degli oneri secondari.

Note

RUE art. 20 comma 17

L'area individuata dal RUE con lettera (g) in via Nazario Sauro, che rientra nel perimetro del Progetto di qualificazione dell'area della Stazione ferroviaria, è destinata a COLL-L.c, ma dispone della capacità edificatoria degli ambiti AC (Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea), che potrà essere utilizzata soltanto attraverso permuta dell'area in oggetto con altra (o altre) aree insediabili di pari capacità complessiva, cedute dall'Amministrazione

Comunale per attuare la previsione di attrezzatura collettiva in via N.Sauro. Qualora non si attui la previsione del POC, attraverso permuta delle aree e trasferimento dei diritti edificatori, si ripristinano i diritti preesistenti, ri-attribuendo all'area la capacità edificatoria degli ambiti AC. In caso di impossibilità di inserimento nel POC, il RUE può quindi consentire di definire un intervento diretto convenzionato.

1 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di **NON INSERIRE nel POC 2015**, e di procedere attraverso intervento diretto convenzionato in base al RUE, definendo in sede di convenzione con la proprietà la realizzazione e cessione di uno spazio adeguato (ad es. 40-50 mq.: NON 20-25 mq. come proposto), da destinare ad ufficio informazioni turistiche (la previsione dovrebbe essere inserita nella nuova stesura del comma 17 dell'art.20 del RUE, in sede di variante. L'ipotesi di scomputo degli oneri sarà da valutare in quella sede da parte dell'Amministrazione. a SF In relazione alla recente riduzione di superficie relativa al frazionamento del mappale al FG.4 n.5449 la superficie residua che il POC 2015 conferma in ambito AC, con indice 0,50mq./mq., è pari a mq.873 catastali.

Esito proposto: NON INSERIMENTO

Proposta n. 2

Data	Prot
20/07/2013	019821

Localizzazione

Via Torconca – Fg 2 mapp. 58 - Progetto Conca – Ambito Monte Vici - scheda R (proprietà Galeazzi)

Sintesi della proposta

Rilevano errore di calcolo della SC assegnata dal POC: i diritti edificatori sono SC = 795,50 anziché 764,00 (cfr. atto unilaterale d'obbligo in data 18/06/2013 allegato).

La Provincia di Rimini ha nel frattempo modificato la perimetrazione dell'area boschiva n.3573 del QC di unione della carta forestale, uniformando la perimetrazione di cui alla tav.3 del PSC.

Trasmette la scheda R del POC con il calcolo modificato ($SC2 = 3.050$ (anziché 3.030) $\times 0,05 \times 1,2$ (anziché $\times 1,0$) = 183 mq. (anziché 152).

Note

Vedi 2 bis

Proposta n. 2 bis (40)

Data	Prot
30/04/2014	014133.

Localizzazione

Via Torconca – Fg 2 mapp. 58 - Progetto Conca – ambito Monte Vici - scheda R (proprietà Galeazzi)

Sintesi della proposta

Chiede di inserire le aree in oggetto nel POC del prossimo quinquennio alle medesime condizioni previste nella scheda R della versione già approvata.

Vedi prot. 019821 del 20/07/2013

Note

L'intervento è riproponibile soltanto nel quadro di un complessivo progetto di realizzazione del parco pubblico di Monte Vici.

2 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di **NON INSERIRE** l'intervento nel POC 2015, in quanto non si verificano le condizioni per la realizzazione del parco di Monte Vici (vedi anche scheda 65)

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 3

Data

Prot

25/06/2013

020300

Localizzazione

Via Larga (dei Gelsi) – via Lazzari – Fg 7 mapp. 2316 - COLL-U.c

Sintesi della proposta

Chiedono inserimento in POC del lotto di 3.212 mq. con capacità edificatoria ($U_t = 0,08$) = 257 mq. di SC, da trasferire nel PUA vicino (aree di loro proprietà), con incremento della SC dagli attuali 1.652 mq. a 1.909 mq.. La particella in oggetto sarebbe ceduta all'A.C. nell'ambito della convenzione allegata al PUA.

3 Valutazione e proposta in relazione al POC

Può rientrare nel POC solo nel quadro di un intervento complessivo che riguardi l'ambito territoriale del progetto Ospedale – Diamante – via Larga; in ogni caso la richiesta di inserimento nel POC dovrebbe essere corredata dagli elaborati di variante al PUA vigente, in quanto il POC avrebbe la valenza di variante al PUA vigente.

Pertanto allo stato attuale la proposta NON PUO' ESSERE INSERITA NEL POC.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 4

Data

Prot

25/06/2013

020385

Localizzazione

Via Cabral – Fg 6 mapp. 1058, 1074, 157, 1065, 1073, 142, 1064, 1072, 1075, 1070, 1076, 1069, 1077, 1042

Fg. 7 mapp. 260, 2116, 341

Sintesi della proposta

Progetto "O" Diamante – Ospedale - Atti unilaterali sottoscritti – Schema di assetto approvato. Defezione di alcune proprietà. Si chiede di prevedere nella prossima variante al POC la possibilità di presentare PUA relativo ad uno stralcio. ST = 56.149 mq. SC = 3.07 mq. ad uso residenziale (Ut = 0,05 mq./mq.)	
<i>Note</i>	
Vedi 4 ter	

Proposta n. 4 bis

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
11/07/2013	022304

Localizzazione

Via Cabral – Fg 6 mapp.1038

Sintesi della proposta

Progetto "O" Diamante – Ospedale - Atti unilaterali sottoscritti – Schema di assetto approvato.
Ad integrazione della proposta prot. 020385 del 25/06/2013 si conferma l'adesione alle previsioni di POC vigente delle proprietà Cerri Sirio e Angelina, e la conseguente inclusione nel perimetro dello stralcio attuativo richiesto, della relativa area di proprietà (ST = 4.002 mq.) con SC = 152 mq.

Note

Vedi 4 ter

Proposta n. 4 ter (80)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
23/12/2014	042283

Localizzazione

Fg. 6 mapp. 1042, 142, 1058, 1064, 1065, 1069, 1070, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077

Sintesi della proposta

La richiesta fa riferimento anche alla proposta inoltrata a nome della proprietà dall'arch. Adele Mancini prot. N.20385 del 25.06.2013.
Le proprietà confermano di essere seriamente intenzionati a portare avanti al più presto la richiesta in oggetto alle condizioni già esposte in precedenza.

4 Valutazione e proposta in relazione al POC

La proposta è parziale e consente di conseguire solo in parte gli obiettivi del PSC (nuovo assetto infrastrutturale, acquisizione di una vasta area a parco e per attrezzature pubbliche, riordino urbanistico).

L'inserimento nel POC 2015 può avvenire alle condizioni illustrate nella SCHEDA predisposta dall'Amministrazione per l'Ambito OSPEDALE (vedi).

Per la realizzazione della "strada di gronda" che costituisce un presupposto necessario per l'attivazione della previsione occorre acquisire due piccole aree (eventualmente con vincolo apposto in sede POC) ed effettuare una compensazione attraverso l'ampliamento del parcheggio a monte dell'esercizio commerciale (su area di proprietà): vedi scheda grafica.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 5

Data

27/06/2013

Prot

020586

Localizzazione

Via Mazzini e via Trento – Fg 1 mapp. 135 - Ambito PSC AR.11

Sintesi della proposta

Chiedono suddivisione comparto AR.11 in due o più sub-comparti autonomi.

Chiedono inoltre di valutare l'ipotesi prevista dall'art. 47 del PSC per interventi complessivi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione (incremento del 20%), assegnando diritti edificatori aggiuntivi fino ad un massimo del 10% della SC (tot. 250 mq.) da destinare ad attività ricettive, eliminando il vincolo di destinazione di almeno 1.250 mq. di SC ad usi alberghieri.

Note

Art. 47 comma 6 del PSC

Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC (ed in particolare con riferimento ai "Progetti urbani" di cui all'art.60 delle presenti Norme), interventi complessivi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE fino ad un massimo del 20%, alle condizioni definite dal RUE.

5 Valutazione e proposta in relazione al POC

Al contrario di quanto previsto dall'art.47 del PSC, la proposta comporta l'attuazione di un singolo intervento, che non modifica l'assetto complessivo dell'ambito, pertanto si propone di NON inserirla nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 5bis (54)

Data

29/04/2014

Prot

014049

Localizzazione

Via Trento – Fg. 1 mapp. 135 sub 69 – AR.11 soggetto a PUA

Sintesi della proposta

Chiede stralcio della proprietà dal perimetro del comparto AR.11, per poter realizzare intervento diretto entro sagoma e volumetria con inserimento solaio intermedio (due piani idonei al ricovero auto)

Note

Vedi sopra

Proposta n. 5 ter (56)

Data

02/05/2014

Prot

014121

Localizzazione

Via Mazzini 100 – Fg 1 mapp.135 sub 50, 54, 59, 60, 61, 73, 75, 77, 22, 49

Sintesi della proposta

Ambito AR.11 soggetto a PUA. - SF = 582 mq.

Chiede perimetrazione sub-ambito.

Note

Vedi sopra

Proposta n. 5 quater (85)

Data

29/12/2014

Prot

042659

Localizzazione

Sintesi della proposta

Integrazione alla richiesta di inserimento POC presentata in data 29/04/2014 prot. 14049 (proposta n.54). Richiede applicazione Legge 164/2014 ("Sblocca Italia") per interventi di ristrutturazione anche in deroga agli strumenti urbanistici.

5 Valutazione e proposta in relazione al POC

Vedi proposta n.5 bis.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO (RUE)**

Proposta n. 5 quinquies (77)

Data

17/12/2014

Prot

041661

Localizzazione

Comparto AR.11 - Fg. 1 part. 135 sub 70 e quota parte part.47

Sintesi della proposta

Chiede di realizzare intervento sul proprio immobile anche alla luce della legge Sbocca Italia (interventi di ristrutturazione anche in deroga agli strumenti urbanistici (destinazione d'uso da artigianale ad ufficio) art. 14 commi 1bis e 3

Note

Vedi sopra – RUE intervento diretto

Proposta n. 6

Data

28/06/2013

Prot

020723

Localizzazione

Via Emilia-Romagna – via Gori – Fg ... mapp. ... - Progetto CONCA – Scheda “D”

Sintesi della proposta

ST = 56.029 mq. – Chiede:

- Aumento dell'area di intervento privato (da non cedere in perequazione ma comprensiva di dotazioni pubbliche)
- Trasformazione di tutti i diritti edificatori in residenziale con distacco dal limitrofo PP
- Sistemazione della via Gori, inserendola nel comparto
- Sistemazione lato mare di via Emilia Romagna con prosecuzione piste ciclabili e sistemazioni fino al confine verso Misano della proprietà
- Esecuzione della rotatoria di innesto di via Gori
- Trasformazione di tutto il residenziale da realizzare in edilizia convenzionata (non solo il 25%).

SCtot = 4.203 mq. – tipologie a 2 o 3 piani

Cessione area di 41.000 mq. circa, con concentrazione dei diritti edificatori in 15.000 mq. di cui 7.100 mq. verde pubblico e parcheggi.

Note

La richiesta di applicazione del coefficiente di incremento del 50% dei diritti edificatori ($k = 1,5$ anziché $k = 1,2$ come nel POC decaduto) è da riferire all'art. 59 del PSC (criteri di perequazione nell'attuazione dei progetti urbani strategici), che prevede che “nel caso in cui l'area disponesse nel PRG previgente di una destinazione urbanistica tale da costituire un valore immobiliare significativo, oppure nel caso in cui l'area sia considerata strategica per l'attuazione del PSC, il Piano definisce un incremento dei diritti edificatori massimi assegnabili dal POC con k variabile tra 1,2 e 1,5 rispetto all'indice base”.

E' molto dubbio che il Comune intenda attribuire all'intervento il carattere di massima strategicità previsto dal PSC; inoltre l'impatto urbanistico della proposta presentata è molto significativo, in termini di consumo di nuovo suolo urbanizzato.

Si ritiene la proposta meritevole di approfondimento (in particolare per il concorso all'ERS e per la possibile sistemazione della via Emilia-Romagna), e di possibile inserimento nel POC, a condizioni sostanzialmente modificate (sia in termini di alleggerimento del carico urbanistico che in quelli di rinuncia da parte del Comune ad ottenere vaste aree da destinare a parco, che possono restare in gran parte

private garantendo la percorribilità pubblica lungo percorsi pedociclabili e l'accesso all'area fluviale).

6 Valutazione e proposta in relazione al POC

L'Amministrazione ha messo a punto una proposta di inserimento nel POC (vedi SCHEDA "HOLIDAY COMPANY"); in caso di formale accettazione delle condizioni ivi contenute, l'intervento PUO' ESSERE INSERITO NEL POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 7

Data

Prot

01/07/2013

020900

Localizzazione

Via Renzi – Fg 3 mapp. 729 - Hotel IDEALE

Sintesi della proposta

19 camere – SF = 730 mq. – SC esistente = 880 mq.

Modifica scheda A5, con riduzione V = 10% - SC = SCe - P1 = 20% SC

7 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta ammissibile (vedi scheda 7 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO Vedi Scheda "HOTEL IDEALE" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 7 bis (9)

Data

Prot

29/04/2014

013927

Localizzazione

Via Renzi – Fg 3 mapp. 729 - Hotel IDEALE

Sintesi della proposta

Conferma richiesta di cui al prot. 020900 dell' 01/07/2013

Note

Vedi sopra

Proposta n. 8

Data

Prot

28/04/2014

013811

Localizzazione

Corso Italia – viale Violante – via Toscana – Fg.1 mapp. 1452, 403, 1458, 1457, 1486, 1464, 4426, 1648, 4422, 4424, 4423, 1492, 1647

Sintesi della proposta

ST = 46.837 mq. - 3 comparti: A (8.921) B (22.397) C (15.569)

Comparto A (non inserito nel POC): COLL.S.d (park) spazi attrezzature collettive – APC.t ambito produttivo di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali

Comparto B (non inserito nel POC): COLL.U.c (par) impianti e attrezzature sportive parchi e aree a verde pubblico – AN.m ambiti misti di nuovo insediamento

Comparto C (inserito nel POC ma atto unilaterale d'obbligo non sottoscritto): SF = 2.615 mq. di pertinenza del fabbricato esistente (480 mq.);

Si chiede:

l'inserimento di tutte le aree in oggetto nel POC con possibilità di realizzare parcheggi a raso e interrati e di recuperare ad attività terziaria il fabbricato esistente denominato "Ranch" (comparto C), di realizzare ex novo struttura turistico-ricettiva o terziaria (comparto A) con SC = 2.500 mq. senza obbligo di cessione di aree

8 Valutazione e proposta in relazione al POC

La proposta è di notevole interesse in quanto i suoi contenuti sono in linea con gli obiettivi dell'Amministrazione per la redazione del POC. I diritti assegnati e le modalità di intervento (in particolare l'interesse pubblico costituito dal possibile convenzionamento dell'uso dei parcheggi, oltre alla necessaria forte qualificazione progettuale dell'intervento) richiedono specifici approfondimenti, per i quali sono già state predisposte in sede tecnica alcune valutazioni.

SI PROPONE L'INSERIMENTO nel POC 2015, alle condizioni definite dalla Scheda "CATTOLICA MARE" messa a punto dall'Amministrazione (vedi).

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 8 bis

Data

Prot

01/07/2013

20902

Localizzazione

Corso Italia – viale Violante – via Toscana – Fg.1 mapp. 1452, 403, 1458, 1457, 1486, 1464, 4426, 1648, 4422, 4424, 4423, 1492, 1647

Sintesi della proposta

Vedi prot. 013811 del 28/04/2014

Note

Vedi sopra

Proposta n. 9

Data

Prot

01/07/2013

020971

Localizzazione

Via Lungotavollo 9 – Fg ... mapp.

Sintesi della proposta

Struttura marginale inserita nel POC. Chiedono di essere reinseriti nella variante al POC e di ridurre l'entità delle monetizzazioni e altri oneri richiesti. Struttura ricettiva da trasformare in tre appartamenti.

9 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta ammissibile (vedi scheda 9 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO Vedi Scheda "GIOIA MARINA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 10

Data

Prot

01/07/2013

020984

Localizzazione

Via Terracini – Fg 2 mapp. 1, 3, 4, 6, 8, 10, 91, 93, 279, 534, 536, 546, 547, 548

Sintesi della proposta

ST = 150.200 mq. – Accordo preliminare e atto d'obbligo (25.03.2009) – diritti assegnati:

prima fase ST1 = 45.075 mq. SC = 1.638 resid.

Seconda fase ST2 = 40.774 mq. SC = 1.631 resid.

Aree cedute in permuta dal Comune: via Terracini SF1 = 7.000 mq., capacità edificatoria SC = 2.799 mq.

Via Maraldi SF2 = 1.000 mq., capacità edificatoria SC = 400 mq. resid.

Chiede:

- Rettifica confini catastali
- Natura dell'intervento, riduzione SC (da 2.799 a 2.299 mq.) e individuazione di altra area per la SC in esubero (500 mq.)
- Riduzione della percentuale di permeabilità (dal 40% al 30%).

Note

Come richiesto dalla proposta vanno oggi riesaminate le condizioni definite nel POC decaduto, che nonostante la sottoscrizione di atto d'obbligo non hanno potuto essere attuate.

10 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone l'inserimento nel POC alle condizioni definite nella scheda.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 11

Data

Prot

01/07/2013

020989

Localizzazione

Via Milano – Fg 1 mapp. 612 (p) - HOTEL CITY

Sintesi della proposta

Edificio in zona Tr – Hotel City 1 stella, 19 camere – SF < 800 mq.

Chiede cambio di destinazione da turistico-ricettiva a zona residenziale TR

11 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta ammissibile (vedi scheda 11 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "HOTEL CITY" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 11 bis (29)

Data

Prot

29/04/2014

014044

Localizzazione

Via Milano – Fg 1 mapp. 612 (p) - HOTEL CITY

Sintesi della proposta

Edificio in zona Tr – Hotel City 1 stella, 19 camere – SF < 800 mq.

Chiede cambio di destinazione da turistico-ricettiva a zona residenziale TR

Vedi prot. 020989 del 01/07/2013

Note

Vedi sopra

Proposta n. 12

Data

01/07/2013

Prot

020990

Localizzazione

Via Macanno – Fg 4 mapp. 162, 835, 2011, 159, 160

Sintesi della proposta

Edificio non agibile (h = 2,20 m.), in condizioni tali da non consentire recupero.

Chiede permuta di aree di proprietà con un'area di proprietà comunale limitrofa, per poter ricostruire un edificio a tre alloggi lontano da via Macanno.

Note

Il RUE classifica l'edificio ES in classe 2.2 (edifici di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione). Le categorie di intervento ammesse sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione, attraverso intervento edilizio diretto.

12 Valutazione e proposta in relazione al POC

L'eventuale accoglimento della proposta comporta una variante al RUE, che consenta la demolizione integrale dell'edificio, e l'individuazione nel POC di un'area idonea al trasferimento dei diritti edificatori da assegnare. Ovviamente se l'area di trasferimento è di proprietà pubblica, occorre che vi sia un interesse pubblico specifico, ed una contropartita adeguata alla cessione (permuta con l'area attuale o altro).

Allo stato attuale non sussistono tali condizioni, pertanto si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 12 bis (16)

Data

29/04/2014

Prot

014005

Localizzazione

Via Macanno – Fg 4 mapp. 162, 835, 159, 160 - zona AC - ES

Sintesi della proposta

Chiede permuta con i mappali 161 e 2012 di proprietà comunale.

Vedi prot. 020990 del 01/07/2013

Note

L'area di proprietà comunale oggetto di richiesta di permuta è classificata ECO-L (dotazione ecologica di livello locale); la scelta, oltre alla modifica del RUE, richiede una valutazione dell'esito urbanistico complessivo nell'ambito urbano interessato.

Vedi sopra.

Proposta n. 13

Prot

Data

01/07/2013

020991

Localizzazione

Via Rossini – Fg 3 mapp. 808, 809 - ex ARENA ITALIA

Sintesi della proposta

Chiede inserimento nel POC con realizzazione di un piano interrato a garage privato, un secondo piano interrato a destinazione garage pertinenziale, un p.t. adibito a garage da cedere gratuitamente alla P.A., cinque piani da adibire a abitazione e/o uffici privati. Allega progetto edilizio.

Note

L'art. 22 del PSC definisce "riq" alcuni sub-ambiti funzionali ad interventi di riqualificazione e trasformazione.

Ai sub-ambiti classificati "riq" è assegnata una capacità edificatoria-base corrispondente a quella esistente all'atto dell'adozione del presente RUE, senza possibilità di cambio d'uso. In sede di POC possono essere assegnati a questi sub-ambiti diritti edificatori e destinazioni d'uso finalizzati all'attuazione degli interventi di cui ai successivi articoli 23-26 e nell'ambito dei progetti di cui agli articoli 58-60 del PSC. Salvo il caso di una ridistribuzione di volumetria edilizia per effetto di interventi di ristrutturazione urbanistica, i diritti edificatori massimi assegnabili a questi lotti sono pari a quelli esistenti ($U_f = U_{fe}$) oppure a $U_f = 0,50 \text{ mq./mq. di SF}$.

Le caratteristiche della proposta sono per varie ragioni molto lontane dalle finalità e dalle condizioni definite dal PSC vigente per l'area.

Proposta n. 13 bis (12)

Data

Prot

29/04/2014

019930

Localizzazione

Via Rossini – Fg 3 mapp. 808, 809 - ex ARENA ITALIA

Sintesi della proposta

Vedi proposta del 01/07/2013 prot. 020991. Chiede inoltre che il parcheggio interrato di pertinenza dell'Hotel Nettuno non sia incidente sulla cubatura globale del lotto, e deroga dall'art. 7 del RUE (superficie permeabile).

Chiede inoltre possibilità di trasferimento di capacità edificatoria sul lotto in oggetto, nella quantità di 800 mq. circa da aggiungere allo standard del lotto stesso di superficie mq. $1460 \times 0,5 = 730 \text{ mq. di SC}$, previa acquisizione dei diritti dall'area di proprietà di Parconavi SpA.

Note

Vedi sopra

Proposta n. 13 ter (4, 39)

Data

Prot

29/04/2014

013917

Localizzazione

Via Rossini – Fg 3 mapp. 808-809 - Ambito AC – I (ambito della fascia intermedia) – sub ambito “riq” soggetto a PUA

Sintesi della proposta

Chiede:

- CD compatibile con quelli dell'art. 21 del RUE, nelle quantità stabilite dal PSC (art.49) e dal RUE (art.22), da definire in sede di PUA.
- Previsione di un piano interrato da destinare a standard di parcheggio per l'hotel Nettuno, e piano terra libero da destinare a ulteriori parcheggi privati, privati di uso pubblico, e/o pubblici.

Note

Questa ulteriore proposta (soltanto esposta in un testo ma non illustrata da documenti tecnici) è molto diversa dalle precedenti e suggerisce l'opportunità di un approfondimento tecnico.

13 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di INSERIRE nel POC 2015 alle seguenti condizioni:

La richiesta di destinazione a parcheggio (in parte interrato a servizio dell'hotel Nettuno, in parte a raso), è ammissibile in quanto non incrementa il carico urbanistico ed al contrario apporta dotazioni pubbliche e private ad una zona urbana centrale.

La SC complessiva realizzabile non può superare l'indice massimo previsto dal PSC pari a 0,65mq./mq., pertanto l'eventuale aumento di capacità edificatoria sul lotto in oggetto con il trasferimento di 800mq. da Parconavi, non può eccedere tale indice.

La SC realizzabile è pari a 1.460mq.x0,50=730mq. SC ai quali si possono aggiungere eventuali 219mq. di SC per trasferimento da Parconavi con un massimo di mq.949mq. SC corrispondenti all'indice di 0.65mq./mq.

Si fanno salve preesistenze legittime.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 14

Data

Prot

01/07/2013

021001

Localizzazione

Via Verdi 3 – Fg 4 mapp. 5045

Sintesi della proposta

Modifica scheda POC B5.b Serenissima – via Don Minzoni: - SF = 470 mq. SCe = 397 mq. – permesso di costruire n.25 del 28/04/2011

- Riduzione della SC per la quota prevista (25%)
- Scomputo contributo economico

14 Valutazione e proposta in relazione al POC

Inserimento in POC non ammissibile in quanto l'intervento è stato parzialmente attuato a seguito di inserimento nel POC 2009 (scheda B5.b) e di rilascio di permesso di costruire n.25 del 28/04/2011 (vedi scheda documento esercizi alberghieri).

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 15

Data	Prot
01/07/2013	021002

Localizzazione

Via Del Prete – Fg 1 mapp. 526

Sintesi della proposta

Proposta di modifica della scheda di POC vigente – B.3 Villa Ombrosa – SF = 1.160 mq. SCe = 1.040 mq. – 33 camere

- Realizzazione dell'intera SCe senza riduzione
- Monetizzazione integrale P1 e cessione SF con importi di monetizzazione ribassati e più congrui.

15 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile ai sensi dei criteri approvati dall'amministrazione (vedi scheda 15 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "VILLA OMBROSA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 15 bis (43)

Data	Prot
02/03/2014	014198

Localizzazione

Via Del Prete – Fg 1 mapp. 526

Sintesi della proposta

Vedi prot. 021002 del 01/07/2013. Inoltre chiede che la scheda B.3 di POC possa essere integrata con la possibilità di acquisizione di SC tramite trasferimento di capacità edificatoria residenziale proveniente da altre proprietà.

Note

La richiesta è generica e non può essere esaminata in questi termini. Il trasferimento di diritti edificatori è una decisione del POC che si motiva con specifici interessi pubblici nel quadro delle finalità del PSC e del POC stesso.

Proposta n. 15 ter (81)

Data

23/12/2014

Prot

042376

Localizzazione

Via Del Prete, Fg. 1 mapp. 526 – Villa Ombrosa 33 camere

Sintesi della proposta

Scheda POC B3

TR – sub-ambito h

Chiede l'inserimento in POC con i seguenti nuovi parametri d'intervento:

25% riduzione volume; 25% riduzione SC e SF (monetizzabili al 100%) – P1 = 40% Sc residenziale.

Importi di monetizzazione ribassati e più congrui. Assenza limite di altezza e deroga al parametro di superficie coperta. Possibilità di acquisizione di SC da altre proprietà.

Note

La scheda B3 del POC decaduto non è un riferimento normativo per il POC 2015. I parametri definiti per l'inserimento in POC sono indicati nella scheda "VILLA OMBROSA"(vedi)

Proposta n. 16

Data

01/07/2013

Prot

021005

Localizzazione

Via Del prete 84 – Fg 1 mapp. 4.540

Sintesi della proposta

SF = 1.171 mq. – 32 camere – zona TR art. 25 RUE

Chiede possibilità di dismissione con CD e SC = SCe

16 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 16 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "HOTEL MAGDA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 16 bis (32)

Data	Prot
23/04/2014	014048

Localizzazione

Via Del prete 84 – Fg 1 mapp. 4.540

Sintesi della proposta

Vedi prot. 021005 del 01/07/2013. Aggiunge richiesta che il CD avvenga senza il pagamento di oneri dal momento che non esiste valorizzazione immobiliare nel CD.

La richiesta NON E'AMMISSIBILE in base ai criteri approvati dall'Amministrazione.

Le condizioni sono definite nella scheda "HOTEL MAGDA" (vedi).

Proposta n. 17

Data	Prot
01/07/2013	021007

Localizzazione

Via Del Prete 84 – Fg 1 mapp. 4542 – SF = 960 mq. – 8 cam.

Sintesi della proposta

Chiede possibilità di dismissione con CD e SC = SCe

Nota

Proposta parzialmente ammissibile

Proposta n. 17 bis (31)

Data	Prot
29/04/2014	014047

Localizzazione

Via Del Prete 84 – Fg 1 mapp. 4542 – SF = 960 mq. – 8 cam.

Sintesi della proposta

Vedi prot. 021007 del 01/07/2013. Aggiunge richiesta che il CD avvenga senza il pagamento di oneri dal momento che non esiste valorizzazione immobiliare nel CD.

17 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 17 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "HOTEL MAGDA DEPENDANCE" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 18

Data	Prot
01/07/2013	021008

Localizzazione

Via Comandini, via Viole e via Maaslo – Fg ... mapp.

Sintesi della proposta

Area inserita in un comparto soggetto a IUC. Chiede di portare Ut a 0,30 mq./mq. su ST = 4.100 mq. e SF = 2.000 mq.; prevedere usi U5, U6 e U19

Note

RUE – Art. 20 comma 9. *Norme specifiche con applicazione in sede di POC*

Punto 12. Il sub-ambito tra le vie Irma Bandiera e via J.Assan Maasio, angolo via Comandini, identificato con lett. (c) è perimetrato dal RUE come "sub-ambito soggetto a intervento unitario convenzionato".

Ad esso è assegnata una capacità edificatoria di 0,15 mq./mq. di ST, a condizione che venga ceduto gratuitamente al Comune il 70% dell'area per dotazioni territoriali, e l'edificazione (SC max = 1.300 mq.) sia concentrata in una superficie fondiaria di 1.300 mq.

Il PSC stabilisce (art.71 c.4) che in sede di POC possano essere modificate tali previsioni, in rapporto ad accordi con l'Amministrazione comunale per l'utilizzo dell'area di proprietà pubblica, perimetrata dal RUE, tra via Comandini e via I.Bandiera.

L'accoglimento della proposta comporta una modifica di RUE ed una nuova definizione di condizioni perequative a cui condizionare l'intervento in sede di POC.

Proposta n. 18 bis (15)

Data	Prot
29/04/2014	014004

Localizzazione

Via Comandini, via Viole e via Maaslo – Fg ... mapp.

Sintesi della proposta

Vedi prot. 021008 in data 01/07/2013.

Aggiunge proposta di realizzazione di un ampio parcheggio pubblico a servizio della biblioteca e del teatro.

Note

La proposta può essere presa in esame (vedi sopra); la richiesta applicazione dell'indice $U_f = 0,50$ mq./mq. di SC (non più di 0,30 mq./mq. come nella richiesta precedente, e 0,15 come nel RUE vigente), anche se su un'area di 2.000 mq. indicata in planimetria (anziché 4.100) appare comunque problematico.

18 Valutazione e proposta in relazione al POC

La richiesta di inserimento di medie strutture commerciali non può essere accolta (l'area non ha i necessari requisiti urbanistici), mentre l'uso U19 può essere previsto. La logica perequativa prevista dal RUE all'art.20 comma 12 (0,15 mq./mq. calcolati sull'intera area di 4.100 mq., con cessione del 70% dell'area per dotazioni territoriali) non richiede l'inserimento nel POC, ma un intervento diretto convenzionato. La SC massima assegnabile è di 615 mq.

La richiesta di superare tale valore di SC applicando l'art.71 del PSC (richiamato dal comma 13 dell'art. 20 del RUE) attraverso specifici accordi in sede di POC:

Si propone quindi di INSERIRE L'AMBITO NEL POC, a condizione che l'incremento di capacità definito dal POC rispetto al RUE (ad es. con applicazione dell'indice $U_t = 0,20$, su una SF non superiore a 1.700 mq.) sia vincolato alla realizzazione su una parte dell'area ceduta di un parcheggio pubblico come proposto dalla proprietà (l'area del parcheggio potrebbe essere quella compresa tra via Comandini e via J. Assan Maasio, nella parte nord dell'ambito).

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 19

Data

Prot

01/07/2013

021010

Localizzazione

Via Risorgimento – Fg 3 mapp. 554 - Hotel LENA

Sintesi della proposta

Scheda B.2 del POC.

Chiede di eliminare la riduzione prevista in termini di SC e volume, il contributo da cedere per la valorizzazione.

19 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 19 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO

Vedi Scheda "HOTEL LENA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 19 bis (35)

Data

Prot

29/04/2014	014051
------------	--------

Localizzazione

Via Risorgimento – Fg 3 mapp. 554 - Hotel LENA

Sintesi della proposta

Vedi prot. 021010 del 1/07/2013

Note

Vedi sopra

Proposta n. 20

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
-------------	-------------

01/07/2013	021011
------------	--------

Localizzazione

Via Manara (presso via Quarto e via Garibaldi) – Fg 4 mapp. 5070, 5071

Sintesi della proposta

ST = 2.473 per il quale è previsto un IUC (il perimetro però non comprende l'intero mappale 5070)..

Chiede:

- di estendere la perimetrazione dell'ambito in modo da collegarlo con via Crispi
- di portare l'indice Ut a 0,50 mq./mq. da calcolare su una SF incrementata a 1.150 mq.

Note

L'inserimento della porzione di mappale 5070 nel perimetro dell'IUC è certamente possibile (trattandosi di una rettifica potrebbe farlo il POC, senza modificare gli altri strumenti urbanistici).

Le condizioni (parte insediabile; indice assegnato alla parte insediabile; cessioni e opere) sono da definire in sede di POC, attraverso un approfondimento della proposta.

Proposta n. 20 bis (36)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
-------------	-------------

29/04/2014	014052
------------	--------

Localizzazione

Via Manara (presso via Quarto e via Garibaldi) – Fg 4 mapp. 5070, 5071

Sintesi della proposta

Vedi proposta prot. 021011 del 2013. Integrazione con proposta progettuale.

Note

Vedi sopra.

Proposta n. 20 ter (36)

Data

Prot

27/01/2014

02741

Localizzazione

Via Manara (presso via Quarto e via Garibaldi) – Fg 4 mapp. 5070, 5071

Sintesi della proposta

Vedi proposta prot. 021011 del 2013. Integrazione con calcolo del costo delle opere da realizzare e della monetizzazione minori aree verdi da cedere.

Note

Vedi sopra. Le integrazioni consentono di effettuare un esame approfondito della proposta.

20 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di INSERIRE nel POC 2015 alle seguenti condizioni:

Fatta salva la verifica dei dati geometrici, si rileva che Il soggetto interessato richiede una SC pari a 330mq./340mq. con una ST =2.473mq., una SF=1.150mq.(700+450) ed una SC=330mq.

La SF del RUE è circa 700mq. (misurata graficamente) mentre 70mq. è l'area che l'interessato cederebbe per realizzare la porzione di strada per accedere al "bocciodromo".

Nell'ipotesi che vengano ceduti 70 mq. per la realizzazione della strada di collegamento al "bocciodromo" si avrebbe un valore parametrico di cessione di (70mq. X 200€) = 14.000 €.

La differenza da corrispondere al Comune come contributo di sostenibilità = 1.115mq-700mq.=450mq. (incremento SF) - 70mq.(strada) = 380mq. x 100€/mq.= 38.000 – 14.000 € = 24.000€.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 21(20)

Data

Prot

01/07/2013

021012

Localizzazione

Via Umbria – Fg ... mapp. - scheda AC.a via Umbria ambito inserito nel POC decaduto

Sintesi della proposta

Chiede di modificare la scheda di POC prevedendo la monetizzazione del corrispondente valore a favore del Comune.

Note

Va completata la definizione dei nuovi parametri economici per il POC e di conseguenza stimata l'entità del contributo di sostenibilità, che sostituirebbe la cessione di una SC = 192 mq. per ERS ceduta in proprietà al Comune (su una SC complessiva assegnata pari a 1.680 mq.).

Proposta n. 21 bis (21)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
25/04/2014	021012

Localizzazione

Via Umbria – Fg ... mapp. - scheda AC.a via Umbria ambito inserito nel POC

Sintesi della proposta

Chiede di modificare la scheda di POC prevedendo la monetizzazione del corrispondente valore a favore del Comune.

Note

Vedi sopra

21 Valutazione e proposta in relazione al POC

Alle condizioni definite dalla scheda allegata, SI PROPONE DI INSERIRE l'intervento nel POC 2015.
Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 22

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
01/07/2013	021013

Localizzazione

Via Carducci – Fg 1 mapp. 405 – Ambito Fascia a mare H-ES ex Colonia Ferrarese

Sintesi della proposta

Chiede di integrare l'uso U19 all'uso U40 già in essere-

Note

E' opportuno che l'uso U19 – "Attività sanitaria e assistenziale" sia introdotto per l'ambito ES in oggetto attraverso variante al RUE

22 Valutazione e proposta in relazione al POC

La proposta è accoglibile, ma attraverso una variante al RUE: Si propone pertanto di NON INSERIRE la proposta nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 23

Data

Prot

01/07/2013

021015

Localizzazione

Lungomare Rasi Spinelli – via Marconi – Fg mapp. – PARK HOTEL E HOTEL ANITA

Sintesi della proposta

Chiede di modificare la scheda del POC vigente (proposta n.66),e in particolare di:

- concedere un incremento del 20% di tutta la SC esistente nelle due strutture alberghiere interessate dall'intervento
- intervento diretto con PdC evitando inutili strumenti attuativi
- eliminare valorizzazione immobiliare

Note

L'intervento non dovrebbe essere oggetto di POC e PUA (come oggi previsto dall'art. 23 c.3 del RUE), ma potrebbe essere disciplinato prevedendo un intervento diretto convenzionato. L'entità della premialità e le condizioni per la sua assegnazione dovranno essere definite dalla Variante al RUE.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 23 bis (34)

Data

Prot

20/04/2014

014050

Localizzazione

Via Lungomare Rasi Spinelli e via G.Marconi – Fg ... mapp.

Sintesi della proposta

Modifica scheda POC e in particolare:

- confermare aumento 20% della SC delle strutture esistenti, fatta salva l'applicazione del bonus di 150 mq. previsto per tutte le strutture ricettive.
- Escludere qualsiasi monetizzazione relativa alla valorizzazione immobiliare.

Vedi proposta prot. 021015 del 01/07/2013

Note

Vedi sopra

23 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015, ma di renderlo possibile attraverso una nuova norma di RUE (in variante al RUE vigente) che, secondo la proposta già definita, dovrebbe prevedere la possibilità di realizzare una SC superiore fino al 20% di quella esistente, senza oneri aggiuntivi (contributo

di sostenibilità) a condizione che l'intervento sia di integrale demolizione e ricostruzione e che si conseguano prestazioni di sicurezza (antisismica) e di qualità (energetica, ecologica,) definite dal RUE. Invece il bonus di 150 mq. per l'adeguamento delle strutture alberghiere (già previsto dal RUE, ma di cui va estesa con la Variante l'applicazione) è evidentemente alternativo al 20% di incremento della SC, in quando destinato appunto agli interventi di adeguamento di strutture esistenti attraverso ampliamento e ristrutturazione parziale.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 24

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
01/07/2013	021016

Localizzazione

Via E.Romagna, Ferrara, Donizetti – Fg 1 mapp. 972

Sintesi della proposta

Chiede di estendere all'intero immobile l'uso U6 per realizzare una nuova struttura di vendita al dettaglio

Note

Gli usi U6 e U7 (medie e grandi strutture di vendita) sono ammessi in base all'art. 20 del RUE negli ambiti consolidati AC previo inserimento nel POC.

Si tratta pertanto di valutare se consentire (attraverso specifica individuazione cartografica nel RUE) con intervento diretto il cambio d'uso verso il commercio al dettaglio, ed entro quali limiti dimensionali.

Le valutazioni relative devono essere incentrate sull'idoneità urbanistica, infrastrutturale e ambientale dell'area e non su considerazioni legate alla programmazione quantitativa dell'offerta commerciale.

24 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si ritiene la proposta parzialmente accoglibile e se ne propone l'INSERIMENTO nel POC 2015, limitatamente alla possibilità di insediamento di una Medio-Piccola struttura non alimentare, CONDIZIONANDO L'INSERIMENTO alla presentazione di una specifica proposta da parte di un operatore di apertura/trasferimento di esercizio commerciale, e da un progetto di sistemazione complessiva dell'area.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 25

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
01/07/2013	021017

Localizzazione

Via Fiume 9 – Fg 4 mapp. 129 - Hotel OLYMPIC

Sintesi della proposta

SF = 559 mq. - Hotel 39 camere in zona TR (art. 25 RUE) con attività cessata dal 2008
Chiede CD a residenziale previo inserimento nel POC

Note

Vedi proposta 25 bis

Proposta n. 25 bis (30)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
29/04/2014	014045

Localizzazione

Via Fiume 9 – Fg 4 mapp. 129 - Hotel OLYMPIC

Sintesi della proposta

SF = 559 mq. - Hotel 39 camere in zona TR (art. 25 RUE) con attività cessata dal 2008
Chiede CD a residenziale previo inserimento nel POC (vedi prot. 021017 del 01/07/2013)-
Aggiunge la richiesta che il CD possa avvenire senza riduzione delle dimensioni esistenti e senza il pagamento del contributo relativo alla valorizzazione immobiliare

25 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 25 del documento esercizi alberghieri). NON AMMISSIBILI le richieste di cui alla proposta 25 bis. SI PROPONE L'INSERIMENTO.
Vedi Scheda "HOTEL OLYMPIC" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.
Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 26

Data	Prot
01/07/2013	021018

Localizzazione

Via Matteotti – Fg ... mapp. – Hotel CRISTALLO

Sintesi della proposta

Struttura di 34 camere.
Chiede modifica norme scheda C4, e in particolare:

- Eliminazione riduzione volumetria e SC
- Annullamento contributo economico

26 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 26 del documento esercizi alberghieri). NON AMMISSIBILI le richieste di non riduzione delle volumetria e di annullamento del contributo economico. SI PROPONE L'INSERIMENTO.
Vedi Scheda "HOTEL CRISTALLO" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.
Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 26 bis (21)

Data	Prot
------	------

29/04/2014 014022

Localizzazione

Via Matteotti – Fg ... mapp.

Sintesi della proposta

Vedi prot. 021018 del 01/07/2013

Note

Vedi sopra.

Proposta n. 27

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
01/07/2013	021021

Localizzazione

Via Emilia Romagna – Fg 2 mapp. 14 - Scheda F Progetto Conca

Sintesi della proposta

Annullamento precedenti atti sottoscritti e modifica delle previsioni della scheda F al fine di mantenere la sede dell'azienda con lo stesso indice e classificazione di zona (D3.1)

Note

Il POC 2009 è decaduto. L'area è disciplinata dagli strumenti vigenti (PSC e RUE).

27 Valutazione e proposta in relazione al POC

La proposta è IMPLICITAMENTE ACCOLTA, in quanto il POC 2009 è decaduto, e pertanto l'intervento NON E' INSERITO NEL POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 27 bis (19)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
29/04/2014	014018

Localizzazione

Via Emilia Romagna – Fg 2 mapp. 14 - Scheda F Progetto Conca

Sintesi della proposta

Vedi proposta prot. 021021 del 01/07/2013

Note

Vedi sopra

Proposta n. 28

Data

01/07/2013

Prot

021023

Localizzazione

Via Renzi n.20 – Fg 4 mapp. 698 – 702 - scheda C.2 del POC

Sintesi della proposta

Hotel 38 camere - Modifica scheda C2:

AUC – sub h

SCe = 1647 mq. – SF = 902 mq.

Riduzione 10% SC e V

5% cessione SF (monetizzabile)

P1 = 20 mq./100 mq. SC resid. (da monetizzare il 50%)

Contributo economico: 25% valorizzazione intervento

28 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 28 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "HOTEL K2" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 29

Data

01/07/2013

Prot

021024

Localizzazione

Via Lombardia – Fg ... mapp. - Progetto Conca – scheda G (ambito AN.1)

Sintesi della proposta

ST = 11.441 mq.

Chiede Ut = 1,5 mq./mq. con SF di pertinenza = 50% della ST e il restante 50% ceduto alla P.A. con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei proprietari.

Note

L'incremento dell'indice perequativo da 0,075 mq. SC / mq. ST a 1,5 mq./mq., sul 50% della ST porta ad un valore 10 volte superiore a quello massimo ammesso dal PSC; si tratta di un incremento che va molto al di là delle possibilità che la legge attribuisce al POC di definire in dettaglio le modalità di intervento nel

quadro delle strategie del PSC.

29 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE nel POC in quanto la proposta non rientra tra i criteri definiti dall'Amministrazione per il POC 2105.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 29 bis (18)

Data	Prot
29/04/2014	014017

Localizzazione

Via Lombardia – Fg ... mapp. - Progetto Conca – scheda G

Sintesi della proposta

Vedi prot. 021024 del 01/07/2014

Note

Vedi sopra

Proposta n. 30

Data	Prot
01/07/2013	021025

Localizzazione

Lungomare Rasi Spinelli – Fg ... mapp. - ex ARENA MARE – sub ambito “riq” della fascia AC - M

Sintesi della proposta

Modifica scheda E.5 del POC; proposta progettuale allegata:

SF = 1.154 mq. Sup. coperta: 550 mq. (< 0,50)

Sup.park interrati: 1.600 mq- (50 p.a.)

Sup. per P.E.: 900 mq.

Sup. per ricettività turistica: 600 mq.

Sup. totale: 1.500 mq. (< 1,30 mq./mq.)

Altezza del fabbricato: max 30 m.

Note

Proposta di notevole interesse, anche se riguarda soltanto una parte dell'ambito “riq”. Vanno approfondite le condizioni di fattibilità e il quadro normativo entro il quale inserire un'edificazione non eccessiva ma certamente significativa in rapporto alla piccola dimensione del lotto.

30 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone l'inserimento nel POC 2015, alle condizioni definite dalla Scheda "ex ARENA MARE" messa a punto dall'Amministrazione (vedi).

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 31

Data

Prot

01/07/2013

021026

Localizzazione

Via Perugia .- Fg ... mapp. ...

Sintesi della proposta

Chiede: + 500 mq. SC – Scorporo monetizzazioni previste per dotazioni territoriali, urbanizz. 1° e 2°, costi di costruzione e standard urbanistici

31 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 31 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO

Vedi Scheda "HOTEL OASI" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 32

Data

Prot

01/07/2013

021029

Localizzazione

Via Emilia-Romagna – Fg ... mapp. ... - Progetto Conca – scheda N

Sintesi della proposta

Chiede: SC da 100 a 250 mq. su lotto di 573 mq. (50% di ST = 1.147 mq.)

Senza compensazioni perequative e monetizzazioni

Note

L'ambito del "progetto Conca" a monte di via Emilia-Romagna può trovare attuazione nel POC solo in presenza di una quantità significativa di interventi attivabili contestualmente, per consentire un effettivo ridisegno urbanistico. Tali condizioni non sembrano attualmente verificate, tanto più in presenza di richieste di esclusione dai criteri perequativi, che sono alla base della fattibilità del progetto del PSC.

32 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE nel POC in quanto la proposta non rientra tra i criteri definiti dall'Amministrazione per il POC 2105.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 32 bis (17)

Data	Prot
29/04/2014	014916

Localizzazione

Via Emilia-Romagna – Fg ... mapp. ... - Progetto CONCA – Scheda N

Sintesi della proposta

Vedi prot. 014016 del 29/04/2014

Note

Vedi sopra

Proposta n. 33

Data	Prot
01/07/2013	021030

Localizzazione

Via Carducci – Fg ... mapp. ...

Sintesi della proposta

Edificio 4 p. SF = 926 mq.; residence Hotel Royal (5 unità immobiliari)

Chiede: CD da turistico-ricettivo a residenziale (per 5 u.i., in totale 8)

Note

Proposta in ambito M (fascia mare), non ammessa dal PSC.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 33 bis (26)

Data	Prot
28/04/2014	014041

Localizzazione

Via Carducci – Fg. 1... mapp. 73 - Villa Atar (ES)

Sintesi della proposta

Vedi prot. 014041 del 28/04/2014

Note

Vedi sopra

33 Valutazione e proposta in relazione al POC

La proprietà aveva chiesto l'inserimento in POC per la trasformazione in residenza: evidentemente non perché non sapesse che l'edificio era una civile abitazione e di fatto lo è tuttora (almeno dal punto di vista tipologico), ma perché nel PRG e poi nel RUE l'edificio è classificato in sottozona "h", cioè con destinazione turistico-ricettiva, e si chiede quindi ora la nuova destinazione urbanistica.

Se adesso la proprietà chiede lo stralcio dal POC, resta in vigore il RUE che classifica l'area come "h"; a meno che la Variante al RUE non lo ri-classifichi "r" (cosa che NON SI PROPONE in quanto non è opportuno adottare criteri non omogenei, modificando senza oneri aggiuntivi con variante al RUE destinazioni di Piano che attraverso il POC sono invece onerose).

In conclusione, si propone di NON INSERIRE L'INTERVENTO NEL POC 2015.

Proposta n. 34

Data

Prot

01/07/2013

021031

Localizzazione

Normativa

Sintesi della proposta

Chiede. Modifica schede gruppo 1 sottogruppi A-B-C

- Eliminazione riduzione volumi e SC
- Annullamento contributo di sostenibilità
- Inserimento altre proposte non contenute nel POC vigente

Note

Il POC 2009 è decaduto, ai sensi della L.R. 20/2000, e l'Amministrazione comunale ha in corso la redazione di un nuovo POC.

Il contributo di sostenibilità è un contenuto essenziale del PSC, e può essere eliminato soltanto attraverso una variante al PSC stesso (in ogni caso nel rispetto delle disposizioni della L. 164/2014).

34 Valutazione e proposta in relazione al POC

NON SI TRATTA DI UNA PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015.

Le nuove condizioni proposte per la trasformazione di strutture alberghiere sono illustrate nello specifico documento approvato dall'Amministrazione.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 35 (1)*Data**Prot*

12/07/2013.

022469

Localizzazione

Corso Italia.– Fg ... mapp. ...

Sintesi della proposta

Chiede di ridistribuire le potenzialità dei diritti edificatori assegnati, al netto del comparto AN.1 (3.728 mq.):

- 700 mq. nel comparto Foronchi e altri in via Larga (prima assegnati a Prioli Maria)
- 500 mq. nel comparto Bologna
- 1.500 – 2.000 mq. come contributo per la mancata riduzione volumetrica per gli ambiti h-r previsti nel POC
- I restanti diritti edificatori mantenuti nell'ambito AN.m lungo corso Italia

Note

Premesso che il POC 2009 è decaduto, la situazione va riesaminata nella sua complessità, tenendo conto del previgente strumento attuativo di cui concludere la realizzazione.

L'orientamento per il presente POC è quello di limitare al massimo l'esigenza di trasferimento di diritti edificatori, che per varie ragioni ha mostrato di essere attuabile raramente e con notevoli difficoltà.

Proposta n. 35 bis (1ft)*Data**Prot*

08/04/2014

011493

Localizzazione

Cordso Italia.– Fg ... mapp. ...

Sintesi della proposta

Conferma quanto concordato nell'atto unilaterale, con possibilità di eventuali soluzioni alternative di "atterraggi"

Vedi prot. 011493 dell'08/04/2014

Note

Vedi sopra

35 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone l'INSERIMENTO NEL POC 2015 alle condizioni illustrate della SCHEDA predisposta dall'Amministrazione per l'Ambito PARCONAVI (vedi).

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 36 (2ft)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
19/11/2013	035943

Localizzazione

Via Don Minzoni.– Fg 4 part. 880 - scheda A7 – PENSIONE MEDUSA

Sintesi della proposta

ATTIVITA' ALBERGHIERA CESSATA NEL 1999

Chiede:

- Modifica della riduzione dell'SC dal 20% al 10%
- Modifica della riduzione del V dal 20% al 5%
- Modifica di P1 da 40 mq. /100 mq. di SC a 20 mq. di SC

Note

Proposta ammissibile (vedi scheda 36 del documento esercizi alberghieri). Le condizioni sono definite nella scheda del documento sugli esercizi alberghieri.

In base al comma 6 dell'art.3 della L.R. 28/1990 l'autorizzazione allo svincolo prevista dal POC è subordinata a specifico nulla osta rilasciato dalla Giunta regionale.

36 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 36 del documento esercizi alberghieri).

SI PROPONE L'INSERIMENTO

Vedi Scheda "PENSIONE MEDUSA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 37 (3ft)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
18/12/2013	040409

Localizzazione

Via C.A. Dalla Chiesa – Fg. 6 mapp. 74 – 1395 – 2188 – 2190

Sintesi della proposta

Chiede: SC commerciale = 2.300 mq., con trasferimento e ampliamento da altra sede sino al limite di 1.500 mq. di Sv + 800 mq. magazzini ecc.

Note

Proposta di notevole interesse, da perfezionare sia nei termini normativi che nella parte progettuale, con particolare riferimento alla sistemazione degli spazi e dei parcheggi pubblici.

37 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone l'INSERIMENTO NEL POC 2015 alle condizioni illustrate nella SCHEDA predisposta dall'Amministrazione per l'Ambito

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 38 (3)	
<i>Data</i>	<i>Prot</i>
29/04/2014	013850
<i>Localizzazione</i>	
Via Emilia-Romagna – Fg 2 mapp. 407 - Progetto CONCA – lett. “O”	
<i>Sintesi della proposta</i>	
Valutare la possibilità di permettere futuri interventi sul lotto di proprietà (ST = 11.000 mq. ; sup. coperta esistente = 4.240 mq.) garantendo un ventaglio ampio di usi e destinazioni del suolo (terziario, commerciale, residenziale, ecc.).	
<i>Note</i>	
L’ambito del “progetto Conca” a monte di via Emilia-Romagna può trovare attuazione nel POC solo in presenza di una quantità significativa di interventi attivabili contestualmente, per consentire un effettivo ridisegno urbanistico. Tali condizioni non sembrano attualmente verificate, tanto più in presenza di richieste di esclusione dai criteri perequativi, che sono alla base della fattibilità del progetto del PSC. In ogni caso, vista la disponibilità della proprietà e l’importanza dell’area, è opportuno accertare, stante l’assenza di una proposta, se la proprietà intende definire e attuare un intervento entro il prossimo quinquennio.	

Proposta n. 38bis (96)	
<i>Data</i>	<i>Prot</i>
30/12/2014	042783
<i>Localizzazione</i>	
Progetto Conca – lett. O – Fg. 2 mapp.407	
<i>Sintesi della proposta</i>	
Chiede di rivedere scelte di pianificazione	
<i>Note</i>	
Vedi proposta n.38	

38 Valutazione e proposta in relazione al POC

NON SI TRATTA DI UNA PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 40 (5)*Data**Prot*

29/04/2014

013923

Localizzazione

Via Lugo – via Torconca – Fg ... mapp. ... - Progetto Conca – sub M

Sintesi della proposta

Chiede stralcio della proprietà (ST = 14.000 mq. circa) dall'obbligo di progetto unitario con le altre proprietà inserite nel POC.

Rivedere la distribuzione territoriale dei diritti edificatori nell'AR, con una modifica grafica dell'elaborato, tenendo conto che nel frattempo è stato realizzato un intervento di DR dell'immobile limitrofo nell'area indicata di riqualificazione.

Individuare un comparto a sé stante, autonomo rispetto alle aree limitrofe, con SC = 6.000 mq. residenziali, corrispondente ad un Ut = 0,15. Per il trasferimento risulta idonea l'area acquisibile dal Comune di ST = 11.000 mq. circa, a prezzo convenzionato; per conto proprio la ditta acquisterebbe altra area limitrofa con ST = 8.000 mq. In tali aree sarà necessario prevedere una SC = 8.000 mq. circa.

Note

Il PSC non prescrive l'obbligo di un progetto unitario con le altre proprietà inserite nel POC, ma richiede che gli interventi siano coordinati per poter perseguire un risultato unitario.

Anche in questo caso si deve sottolineare che l'ambito del "progetto Conca" tra via Emilia-Romagna, via Lugo e via Torconca può trovare attuazione nel POC solo in presenza di una quantità significativa di interventi attivabili contestualmente, per consentire un effettivo ridisegno urbanistico. Tali condizioni non sembrano attualmente verificate, tanto più in presenza di richieste di esclusione dai criteri perequativi alla base della fattibilità del progetto del PSC.

Come per il sub-ambito "O", vista la disponibilità della proprietà e l'importanza dell'area, è opportuno accertare, stante l'assenza di una proposta, se la proprietà intende definire e attuare un intervento entro il prossimo quinquennio.

40 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE nel POC in quanto allo stato attuale la proposta non rientra tra i criteri definiti dall'Amministrazione per il POC 2105.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 41 (6)*Data**Prot*

29/04/2014

013924

Localizzazione

Via Curiel.– Fg 3 mapp.665 - Ambito I – sub h-r

Sintesi della proposta

Struttura declassata in data 27/12/2002 con del. C.C. n.93.

Lotto 416 mq. – 13 bilocali – Impossibile la cessione della SF e spazi pedonali. Si chiede di

valutare con attenzione la particolare condizione urbanistica del fabbricato.	
<i>Note</i>	
Proposta ammissibile (vedi scheda 41 del documento esercizi alberghieri). Le condizioni sono definite nella scheda del documento sugli esercizi alberghieri	
41 Valutazione e proposta in relazione al POC	
Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 41 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO. Vedi Scheda "RESIDENCE ELENA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015. Esito proposto: INSERIMENTO	
Proposta n. 42 (7)	
<i>Data</i>	<i>Prot</i>
14/05/2014	015552
<i>Localizzazione</i>	
Via Carducci .- Fg 1 mapp.76 – Hotel Victoria Palace Fg. 1 mapp. 218 SF = 1254 mq.	

Sintesi della proposta

Si ritira la richiesta erroneamente presentata in data 29/04/2014 prot. 13925 con la quale si richiedeva di realizzare una SC incrementata del 20% dell'esistente.

Si chiarisce che l'intendimento era ed è quello di accettare quanto previsto nella scheda E1 del POC (proposta n.12) attualmente in vigore ma in scadenza in data 01/07/2014. Si intende quindi rientrare nella previsione POC dei prossimi 5 anni con le modalità urbanistiche previste dall'attuale scheda E1.

Note

42 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di INSERIRE l'intervento nel POC 2015 alle condizioni definite nella SCHEDA (ampliamento servizi alberghieri).

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 42 bis (7bis)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
19/04/2014.	013925
<i>Localizzazione</i>	
Via Carducci .- Fg 1 mapp.76 – Hotel Victoria Palace Fg. 1 mapp. 218 SF = 1254 mq.	
<i>Sintesi della proposta</i>	

Proposta sostituita dalla prot. 015552 del 14/05/2014 (vedi)
<i>Note</i>
Vedi sopra

Proposta n. 43 (8)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
29/04/2014	013926

Localizzazione

Via Mercatore - Fg 4 mapp.2372

Sintesi della proposta

Si chiede correzione di errore cartografico del RUE (COLL-U.c (par)) rendendola coerente con quella del PSC ("ambiti già edificati"). Ciò al fine di asservire il frustolo di terreno ai fabbricati limitrofi (senza propria capacità edificatoria), destinandolo a parcheggio a raso.

Note

Le tavole del PSC e del RUE sono coerenti per quanto riguarda la classificazione dell'area in oggetto; la tavola 3 del POC 2009 "Progetto Tavollo" evidenziava invece una diversa destinazione per l'area, considerandola pertinenza dell'edificio adiacente; tale possibilità di lieve modifica in sede di POC della perimetrazioni del PSC è chiaramente ammessa dalla legge urbanistica regionale. Il POC 2009 è decaduto, pertanto sull'area restano le indicazioni del PSC e del RUE, che la destinano ad attrezzature collettive (parco fluviale). Poiché tuttavia né il PSC né il RUE hanno la possibilità di istituire vincoli preordinati all'esproprio (che è tra i compiti del POC), l'area può essere nel frattempo utilizzata dalla proprietà nei termini richiesti.

Con variante al RUE il Comune potrà eventualmente modificare, nel rispetto del PSC, la disciplina dell'area.

43 Valutazione e proposta in relazione al POC

LA RICHIESTA NON COSTITUISCE PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 44 (10)

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
29/04/2014	13928

Localizzazione

Via Corridoni 17 – Fg 3 mapp.542

Sintesi della proposta

Struttura con 15 camere, 25 posti letto; la proprietà non intende proseguire l'attività.
Chiede di inserire la struttura nel POC contenendo la previsione della riduzione del V nell'ordine del 10%, così come la SF, di non prevedere la riduzione della SC – diminuzione dei parametri per il calcolo delle dotazioni extra oneri perché parametrati con i valori di mercato di cinque anni fa.

44 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 44 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "PENSIONE STEFANIA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 45 (11)

Data	Prot
29/04/2014	013929

Localizzazione

Via Antonini – Fg 4 mapp. 773 - ristorante Marittimo

Via A. Costa – Fg 4 mapp. 778 e 779

Sintesi della proposta

Ambito fascia a mare – "riq"

Chiede stralcio dall'obbligo di progetto unitario con la proprietà Capitaneria di Porto –3 mapp. 519 e Coop. Casa del pescatore – mapp. 584, per realizzare intervento singolo (art. 22 c.3 e art. 23 del RUE)

Note

E' opportuno prevedere questa possibilità attraverso una variante normativa al RUE, che consenta di intervenire attraverso intervento diretto negli ambiti classificati "riq" anche attraverso stralci funzionali, lasciando al POC il compito di programmare interventi più complessi, anche assegnando a tal fine diritti edificatori e usi aggiuntivi.

45 Valutazione e proposta in relazione al POC

LA RICHIESTA NON COSTITUISCE PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 46 (13)

Data	Prot
29/04/2014	13936

Localizzazione

Via Marconi ang. Via Risorgimento – Fg 3 part. 4291

Sintesi della proposta

Chiede di usufruire presso il fabbricato in oggetto (con unità abitativa al 3° p. non utilizzata a causa della ridotta superficie) del diritto di trasferimento di capacità edificatoria al fine di realizzare un intervento di completamento e ampliamento dell'unità al 3° piano in deroga alla SC massima esistente.

Note

Unità edilizie di interesse testimoniale con evidenti trasformazioni. *Categorie di intervento ammesse (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):*

Manutenzione Ordinaria (art.8), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Ristrutturazione edilizia (art.13), Ripristino Tipologico (art.12), attraverso intervento edilizio diretto.

RUE – art. 20 comma 8.1 Sub-ambiti AC.s (Tessuti urbani di prima formazione in base alla lettura dell'evoluzione storica del comune a partire dagli aggiornamenti del Catasto Pontificio fino alla Seconda Guerra Mondiale, esterni al Centro storico AS, con ridotte alterazioni dell'impianto). Per interventi di demolizione e ricostruzione: $U_f = U_{fe}$ oppure $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$ (anche per nuova edificazione)

Per interventi di ristrutturazione e ampliamento residenziale, nei lotti edificati con $U_{fe} \leq 0,80 \text{ mq./mq.}$ è inoltre ammesso un incremento *un tantum* per adeguamenti igienico-funzionali pari al valore minore tra il 10% della Sc esistente e la potenzialità edificatoria residua calcolata in base a tale indice massimo.

E' opportuno valutare l'esigenza e la possibilità di una modifica normativa del RUE.

46 Valutazione e proposta in relazione al POC

LA RICHIESTA NON COSTITUISCE PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 47 (14)

Data	Prot
29/04/2014	013938

Localizzazione

Via Turismo n.9 – Fg 1 mapp. 1283

Sintesi della proposta

Chiede demolizione attuale immobile, con realizzazione di un edificio residenziale (7 piani +pt).

Realizzazione e cessione piazza ad uso pubblico, in parte coperta, e parcheggio interrato a due piani.

Propone discussione con la P.A. per la messa a punto della proposta.

Note

Trasformazione in residenza non ammessa dal PSC

47 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015, in quanto non conforme ai criteri definiti dall'Amministrazione.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 47 bis (82)

Data

Prot

23/12/2014

042446

Localizzazione

Via Turismo 9 – Hotel Diplomat - Fg. 1 mapp. 1283

Sintesi della proposta

90 camere circa – 8 piani f.t. e uno interrato

Chiede:

- La possibilità di trasformare il 50% della SC attuale dalla destinazione alberghiera alla destinazione residenziale, con disponibilità alla realizzazione di un'opera pubblica la cui entità economica verrà definita insieme all'A.C.
- La definizione dei parametri tecnici è rimandata alla definizione dell'accordo con relativa convenzione tra pubblico e privato.

Note

Vedi sopra. La possibilità di trasformazione parziale da uso alberghiero a residenziale non è stata ad oggi presa in considerazione negli strumenti urbanistici del Comune.

Proposta n. 48 (22)

Data

Prot

29/04/2014

014023

Localizzazione

Via Lamarmora e via Pantano – Fg 4 mapp. 2714 – 2735 – 2798 – 2799

Sintesi della proposta

ST = 1.150 mq.

La particella 2799 (150 mq.) è in AC, mentre le altre sono in zona ECO-U.

Chiede che venga assegnata una capacità edificatoria ai terreni ECO-U, che insieme a quella espressa dalla part. 2799 possa essere realizzata su una parte della 2798; il restante terreno viene ceduto gratuitamente alla P.A.

Note

L'accoglimento della proposta – non riferibile al POC – richiede una modifica cartografica del PSC e del RUE.

48 Valutazione e proposta in relazione al POC

LA RICHIESTA NON COSTITUISCE PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 49 (23)*Data**Prot*

29/04/2014

014024

Localizzazione

S.S. 16 - Fg ... mapp. ... - Progetto Diamante – Ospedale – via Larga, scheda D

Sintesi della proposta

Chiede:

- 1) diritti edificatori tutti residenziali
- 2) eliminazione contributo economico

Note

L'inserimento dell'area ha senso se il POC includerà almeno una parte significativa del Progetto "Diamante, Ospedale, via Larga".

Le condizioni sono definite dal POC in coerenza con il PSC.

49 Valutazione e proposta in relazione al POC

La proposta è parziale e consente di conseguire solo in parte gli obiettivi del PSC (nuovo assetto infrastrutturale, acquisizione di una vasta area a parco e per attrezzature pubbliche, riordino urbanistico).

L'inserimento nel POC 2015 può avvenire alle condizioni illustrate nella SCHEDA predisposta dall'Amministrazione.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 50 (24)*Data**Prot*

29/04/2014

014039

Localizzazione

Via Battisti 37 - Fg 3 mapp.50

Sintesi della proposta

15 camere, di cui 5 con altezza ridotta – SF = 195 mq.

Chiede CD a residenza, senza diminuzione di superficie utile o volumetria e senza contributo economico

50 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 50 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "PENSIONE NOVELLA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 51 (25)

Data

29/04/2014

Prot

014040

Localizzazione

Via E. Romagna fg. 2 mapp. 79 – 80 – 81 – 82 – 284 (ST = 2249 mq.) – zona AC e COLL.U.C (par)

Via G. Carducci 121 – Fg 1 mapp.386

Sintesi della proposta

Chiede che alla parte di terreno classificata COLL.U.C (par) siano assegnati diritti edificatori secondo i parametri della normativa vigente e che la capacità edificatoria espressa da zona AC e quella assegnata dal POC possano essere trasferite all'immobile di proprietà sito in via Carducci 121 (fg. 1 mapp. 386).

Il terreno in via E. Romagna verrà ceduto gratuitamente alla P.A.

Note

L'intervento, già inserito negli stessi termini nel POC 2009 decaduto, è riproponibile soltanto nel quadro di un complessivo progetto di realizzazione del parco pubblico di Monte Vici.

51 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015, in quanto non si verificano le condizioni per la realizzazione del parco di Monte Vici.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 52 (27)

Data

29/04/2014

Prot

014042

Localizzazione

Via Toscanini – Fg. 7 mapp. 2229

Sintesi della proposta

ST = 2351 mq. class. PSC ambito AC – class. RUE: ECO-L.

Il terreno è compreso tra via Toscanini, un comparto APS.i(P) in fase di attuazione e due zone AC.m edificate, ed è fornito di tutti i servizi primari.

Chiede applicazione indice 0,05 con coefficiente 1,2.

Note

La proposta non è pertinente al POC ma al RUE, e il suo accoglimento comporta una modifica del RUE.

52 Valutazione e proposta in relazione al POC

La richiesta NON costituisce proposta di inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 53 (28)

Data

Prot

29/04/2014

14043

Localizzazione

Via Luciona, via Toscanini – Fg ... mapp. ...

Sintesi della proposta

Comparto APS.i con PUA in coso di attuazione.

Chiedono anche a nome degli altri lottizzanti che venga assegnata anche la destinazione di commercio al dettaglio e all'ingrosso

Note

Vedi sopra. La proposta non è pertinente al POC ma al RUE, e il suo accoglimento comporta una modifica del RUE.

53 Valutazione e proposta in relazione al POC

LA RICHIESTA NON COSTITUISCE PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 55 (37)*Data**Prot*

02/05/2014

014120

Localizzazione

Via G. Marconi 37 – Fg 4 mapp. 3

Sintesi della proposta

Ambito urbano mare turistico (M) – SF = 450 mq. circa – Struttura marginale, che da tempo non esercita l'attività ricettiva. 35 camere, 55 p.l.

Chiede inserimento nel POC con riduzione volumetria del 10%, così come la SF, e mantenimento della SC.

Note

Trasformazione in residenza non ammessa dal PSC in quanto l'albergo è in fascia M (art. 49 comma 7.2 "Il PSC esclude la possibilità di cambi d'uso delle strutture alberghiere attualmente insediate in questa fascia di territorio").

55 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015, in quanto non conforme ai criteri definiti dall'Amministrazione.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 57 (39)*Data**Prot*

02/05/2014

014129

Localizzazione

Via G. Galilei – torrente Tavollo – Fg 4 mapp. 4715 - 1668

Sintesi della proposta

Conferma di NON ADERIRE AL POC e di avanzare la proposta di mantenere l'attuale uso a parcheggio e nel periodo invernale a ricovero di piccoli natanti per diportaggio.

Note

Si prende atto.

Proposta n. 57 bis (73)*Data**Prot*

.....

Localizzazione

Via Galilei – fg. 4 mapp. 1668, 4715 e 4717

Sintesi della proposta

T – presso torrente Tavollo

In parte AR e in parte AP

Chiede:

che nel POC venga inserita la possibilità di realizzare un capannone per rimessaggio e ricovero di piccoli natanti secondo le modalità ed i parametri previsti dalle normative vigenti.
(rif.to studio geom. Galari)

Note

L'area è disciplinata dall'art.58 del PSC ("AP – Ambito del Porto e delle attività cantieristiche connesse") e dalla scheda normativa di PSC "Parco fluviale del Tavollo". La possibilità di realizzare un intervento come quello proposto è prevista dal piano e può quindi essere esaminata in dettaglio ed eventualmente essere inserita nel POC.

57 Valutazione e proposta in relazione al POC

La possibilità di realizzare un intervento come quello proposto è prevista dal PSC, quindi si propone di NON INSERIRE L'INTERVENTO NEL POC 2015, ma di definire in sede di RUE i parametri dimensionali richiesti (SC, altezza dell'edificio, organizzazione dell'area,...) che dovranno essere condivisi dall'Amministrazione, insieme alle relative condizioni.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO (intervento da attuare attraverso RUE)**

Proposta n. 58 (41)

Data

Prot

02/05/2014

014163

Localizzazione

Via Cabral / via Bellini – Fg ... mapp.

Sintesi della proposta

Ambito AAP / Proposta di realizzazione di una struttura ricreativa per il tempo libero, con finanziamento pubblico

Note

L'attuazione della proposta richiede, oltre allo stanziamento di risorse economiche del Comune, una modifica al PSC che classifica l'area come ambito agricolo periurbano. Il POC deve essere redatto in conformità al PSC vigente.

58 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015, in quanto non conforme ai criteri definiti dall'Amministrazione

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 59 (42)*Data**Prot*

02/05/2014

014196

Localizzazione

Via Don Minzoni 30 angolo Via Pisacane – Fg 4 part. 493 - Villa Pozzi

Sintesi della proposta

Albergo 12 camere – ambito AUC – ES; nel RUE h-r, ES class. 3.1, unità edilizia n.498.

Chiede di effettuare la trasformazione in residenza, eliminando il vincolo di tutela storica (in subordine, l'eliminazione del vincolo ES consentirebbe di adeguare la struttura ricettiva).

59 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 59 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "VILLA POZZI" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO****Proposta n. 60 (44)***Data**Prot*

02/02/2014

014200

Localizzazione

Via Toscanini – Fg 7 part. 53 – 1943 – 1944 – 1945 – 1946

Sintesi della proposta

Ambito AAP

Chiede intervento edilizio di Social Housing, con prezzi di acquisto inferiori del 25-30% a quelli di mercato.

Note

L'attuazione della proposta richiede una modifica al PSC, che classifica l'area come ambito agricolo periurbano. Il POC deve essere redatto in conformità al PSC vigente.

60 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015, in quanto non conforme ai criteri definiti dall'Amministrazione

Esito proposto: **NON INSERIMENTO****Proposta n. 61***Data**Prot*

27/06/2014

020853

Localizzazione

Via Perugia 8 – Fg. 1 part. 4430

Sintesi della proposta

Hotel SELENE – Ambito TR – 15 camere

Chiede dismissione attività ricettiva e CD ad abitazione, mantenendo la stessa volumetria.

Note

Proposta ammissibile (vedi scheda 61 del documento esercizi alberghieri). Le condizioni sono definite nella scheda del documento sugli esercizi alberghieri.

61 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta ammissibile (vedi scheda 61 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "HOTEL SELENE" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 62

Data

Prot

30/06/2014

021015

Localizzazione

Via Luciona – Fg 7 part. 429

Sintesi della proposta

Ambito APC.i(*) inserito nel POC.

Chiedono:

- La proroga dei diritti edificatori assegnati dalla scheda c. del POC
- In caso di decadenza delle norme del POC, che l'area venga classificata ambito APC.i – parti consolidate, sature – norme specifiche, consentendo la realizzazione di insediamenti produttivi, secondo i parametri e gli usi ammessi dall'art. 38 del RUE.

Note

L'art. 65 del PSC definisce l'ambito APC.i(*) di nuovo insediamento come "parzialmente finalizzato allo stoccaggio e alla lavorazione di inerti, e si attua previo inserimento nel POC e approvazione di piano attuativo. La convenzione con l'amministrazione comunale definisce le modalità attuative, finalizzate alla soluzione di problematiche di interferenza di attività produttive e di stoccaggio nelle sedi ove sono ora insediate, che il PSC considera incongrua".

(vedi anche proposta n.68). Il POC 2009 è decaduto.

Il POC 2015 può considerare una proposta attuativa del PSC, che come previsto dal PSC deve essere estesa all'intero ambito APC.i* (non solo alla porzione "c" in oggetto, nettamente minoritaria).

La seconda richiesta di classificazione dell'area come ambito specializzato per attività produttive costituisce una variante al PSC e non può essere quindi considerata in sede di redazione del POC.

62 Valutazione e proposta in relazione al POC

LA RICHIESTA NON COSTITUISCE PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 63

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
08/08/2014	
<i>Localizzazione</i>	
Via A.Costa 35 – 35/A – Fg 4 part. 4313/1 e 4313/2	
<i>Sintesi della proposta</i>	
AUC _ Ambiti misti dell'area urbana centrale (art.26) – sub h-r Fabbricato ex albergo DOMINIQUE Chiede CD, con: - Riduzione dal 30% al 10% della cessione della SF - Monetizzazione aree cessione per funzioni pubbliche (verde, spazi pedonali, ecc.) - Diminuire dal 20% al 10% della riduzione del V, oppure diminuire la SC del 10% anziché del 20% - Monetizzare la riduzione del V oppure al riduzione della SC - Diminuire dal 100% al 50% la Sup. dei park P1.	

63 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 63 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "HOTEL DOMINIQUE" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 64

<i>Data</i>	<i>Prot</i>
20/09/2014	030475
<i>Localizzazione</i>	
Via Allende	
<i>Sintesi della proposta</i>	
Ambito AR.9 inserito nel POC. Chiedono: - L'assegnazione di diritti edificatori SC = 3.545 mq. (SC esistente), con diminuzione volumetrica di mc. 2.102 /17% Ve) - In subordine l'assegnazione di SC = 2.072 mq. (60% SCe), in armonia con altre schede AR - Specificare che gli obblighi di realizzare park pubblico su via Allende (di cui quantificare l'estensione), il collegamento con il per corso lungo il Ventena, al cessione delle aree, costituiscono ed esauriscono il contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali - Chiarire se esiste o meno l'obbligo al convenzionamento per ERS (art.52 comma 8 del PSC), e se sì, aumento della stessa quantità dei diritti edificatori - Aggiungere le funzioni: 1 – 2 -5 come definite dal RUE.	

Note

Nella scheda normativa il PSC vigente limita l'edificabilità massima dell'area a 1.450 mq. di SC; pertanto l'attuazione della proposta nei termini presentati richiede una modifica al PSC, mentre il POC deve essere redatto in conformità al PSC vigente. Dato l'interesse per la trasformazione dell'area, è opportuno accertare la disponibilità della proprietà ad attuare un intervento nel rispetto dei limiti di sostenibilità e dei criteri definiti dal PSC.

Proposta n. 64bis (95)

Data

Prot

30/12/2014

Localizzazione

Via Allende

Sintesi della proposta

Ambito AR.9 inserito nel POC.

Chiedono:

- L'assegnazione di SC = 2.072 mq. (60% S_{Ce}), in armonia con altre schede AR
- Specificare che gli obblighi di realizzare park pubblico su via Allende (di cui quantificare l'estensione), il collegamento con il per corso lungo il Ventena, la cessione delle aree, costituiscono ed esauriscono il contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali
- Chiarire se esiste o meno l'obbligo al convenzionamento per ERS (art.52 comma 8 del PSC), e se sì, aumento della stessa quantità dei diritti edificatori
- Aggiungere le funzioni: 1 – 2 -5 come definite dal RUE.

Note

Vedi proposta n.64

64 Valutazione e proposta in relazione al POC

SI PROPONE L'INSERIMENTO NEL POC - VEDI SCHEDA "AR.9 – VIA ALLENDE" PREDISPOSTA PER L'INSERIMENTO NEL POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 65

Data

Prot

22/09/2014

.....

Localizzazione

Monte Vici

Sintesi della proposta

Che siano applicati i seguenti principi:

- a) Recupero di tutte le superfici esistenti nel fabbricato ex Kariba, senza coefficienti riduttivi
- b) Applicazione indici perequativi su tutta la ST coinvolta: 0,02 mq. di SC per mq. di ST, moltiplicato per il coefficiente 1,5 stante la condizione di intervento "strategico" per l'attuazione del programma "Parco del Conca"
- c) Corretta applicazione di indici e parametri urbanistici e di quelli perequativi e la conseguente modifica della scheda di POC.

Note

I criteri per la formazione del POC sono definiti dal PSC, che espressamente richiama l'esigenza di un coordinamento delle decisioni a vari livelli istituzionali essendo l'area interessata da vincoli e tutele di tipo sovraordinato.

La decisione sulla strategicità dell'intervento rispetto alle scelte del POC è ovviamente di competenza dell'Amministrazione, e dipende dal complesso degli interventi programmati e dalla loro eventuale interdipendenza.

L'interesse pubblico che può motivare l'inserimento nel POC è unicamente quello della realizzazione di un parco pubblico che valorizzi e renda possibile la fruizione di un sito di particolare interesse paesaggistico per la città.

Proposta n. 65bis (93)

Data

Prot

Localizzazione

Monte Vici

Sintesi della proposta

Parco del Conca – sub ambito I – Monte Vici

Chiede:

- 1) Di inserire nel POC l'intervento di riqualificazione programmato in PSC con la scheda Progetto del Parco del Conca – sub-ambito I – Monte Vici
- 2) Attribuzione di tutta la capacità edificatoria in applicazione degli indici di perequazione dell'art.59 delle NTA del PSC
- 3) Individuazione di un comparto di recupero AR.n delle volumetrie esistenti, demolite quali superfetazioni, anche in applicazione delle prescrizioni stabilite dai Decreti di Vincolo del Ministero BBCC
- 4) Ubicazione delle infrastrutture pubbliche al servizio del parco e dell'ambito di recupero AR.n
- 5) Individuazione delle aree da cedere per la realizzazione del parco del Monte Vici
- 6) Prevedere la cessione al Comune della Torre di Conca e delle aree di pertinenza, dopo averla restaurata ad opera della proprietà

Note

Vedi le note alla proposta n.65. La presente formulazione della proposta rende possibile una verifica delle condizioni di fattibilità dell'eventuale inserimento nel POC, ferma restando l'esigenza di una precisazione delle condizioni giuridiche di ammissibilità di interventi rispetto al quadro delle tutele vigenti.

65 Valutazione e proposta in relazione al POC

SI PROPONE L'INSERIMENTO - VEDI SCHEDA "MONTEVICI" PREDISPOSTA PER L'INSERIMENTO NEL POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 66

Data

Prot

22/09/2014

Localizzazione

Via Bovio

Sintesi della proposta

Ambito AR.10 inserito nel POC.

Chiedono:

- Inserimento nel POC dell'ambito AR.10
- Assegnazione diritti edific. per le quantità indicate nel PSC, con l'aggiunta dell'extra bonus per realizzazione del garage interrato, stabilendo che tali superfici non siano conteggiate nella SC
- Chiarire se esiste o meno l'obbligo al convenzionamento per ERS (art.52 comma 8 del PSC), e se sì, aumento della stessa quantità dei diritti edificatori
- Aggiungere le funzioni: 1 – 2 -5 come definite dal RUE.

Note

Il riferimento normativo per la formazione del POC è la scheda AR10 del PSC; in riferimento alle questioni poste, il POC dispone ai sensi della L.R.20/2000 della flessibilità necessaria a definire una soluzione condivisa; si richiama in proposito l'importanza di definire un intervento unitario, obiettivo imprescindibile del PSC (vedi sotto: proposta 66bis).

<i>Proposta n. 66 bis (94)</i>	
---------------------------------------	--

Data

Prot

30/12/2014

042794

Localizzazione

Via Bovio - AR.10

Sintesi della proposta

Chiedono:

- inserire nel POC l'ambito AR.10
- Assegnazione diritti edificatori per le quantità più elevate (1900 mq.), con l'aggiunta dell'extra bonus per la realizzazione del garage interrato, anche eventualmente pluripiano, con superfici non conteggiate nella SC
- Possibilità di attuare per stralci funzionali, consentendo la ristrutturazione, il frazionamento e la diversa destinazione d'uso degli edifici esistenti
- Possibilità di mantenere gli usi già presenti nelle unità edilizie: U3
- Possibilità di ristrutturazione dell'edificio esistente sul lotto sud, di consentirne il frazionamento e di modificare parzialmente gli esistenti U3 in U6
- Possibilità di incrementare la dimensione delle superfici di vendita, ammettendo le strutture MP
- Inserimento dell'uso U6 oltre che al piano terra al primo piano
- Esclusione della quota di ERS

Note

Vedi proposta n.66. La presente proposta, presentata congiuntamente dai due soggetti proprietari,

presenta particolare interesse in quanto apre una possibilità di intervento unitario, nei termini previsti dal PSC.

66 Valutazione e proposta in relazione al POC

SI PROPONE L'INSERIMENTO - VEDI SCHEDA "VIA BOVIO" PREDISPOSTA PER L'INSERIMENTO NEL POC 2015.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 67

Data

Prot

30/09/2014

31534

Localizzazione

Via Vivaldi Fg 4 mapp. 1705

Sintesi della proposta

Intervento di ristrutturazione con cambio d'uso da uffici/magazzino dell' impresa edile Nicolini Tolmino a civile abitazione

Note

Il PSC prevede un intervento organico di riqualificazione (Progetto parco fluviale Tavollo), ma un intervento come quello proposto, in assenza di interventi coordinati sulle aree limitrofe, non è ammissibile non solo perché non presenta un sufficiente interesse pubblico per l'inserimento nel POC, ma in particolare perché il cambio d'uso in assenza di interventi infrastrutturali più complessivi aggraverebbe una situazione funzionale già precaria.

67 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015, in quanto non conforme ai criteri definiti dall'Amministrazione.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 68

Data

Prot

30/09/2014

31535

Localizzazione

Via Luciona – Fg 7 part. 295

Sintesi della proposta

Ambito APC.i(*) – art. 39 comma 7 del RUE: ambito soggetto a PUA, finalizzato allo stoccaggio e lavorazione di inerti.

Chiede che la zona venga destinata a insediamento di un piccolo polo artigianale per il proprio uso e per la richiesta di altri artigiani.

Note

L'art. 65 del PSC definisce l'ambito APC.i(*) di nuovo insediamento come "parzialmente finalizzato allo stoccaggio e alla lavorazione di inerti, e si attua previo inserimento nel POC e approvazione di piano attuativo. La convenzione con l'amministrazione comunale definisce le modalità attuative, finalizzate alla soluzione di problematiche di interferenza di attività produttive e di stoccaggio nelle sedi ove sono ora insediate, che il PSC considera incongrua".

(vedi anche proposta n.62). Il POC 2009 è decaduto.

Il POC 2015 può considerare una proposta attuativa del PSC, che come previsto dal PSC deve essere estesa all'intero ambito APC.i* (non solo alla porzione "c" in oggetto, nettamente minoritaria).

La richiesta di classificazione dell'area come ambito specializzato per attività produttive costituisce una variante al PSC e non può essere quindi considerata in sede di redazione del POC.

68 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015, in quanto non conforme ai criteri definiti dall'Amministrazione

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 69

Data

Prot

05/11/2014

036636

Localizzazione

Via G. Marconi angolo via Verdi fg. 4 n. 20

Sintesi della proposta

AC.s h-r

Fabbricato ad uso turistico-ricettivo (Hotel BELLAVISTA) – SF = 1.645

Chiede CD da albergo a civile abitazione

69 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 69 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "HOTEL BELLAVISTA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 70

Data

Prot

Localizzazione

Via Facchini angolo via Carducci – Hotel TREVI - Fg 1 mapp. 463 – 476 – 1867 - 1868

Sintesi della proposta

Ambito fascia a mare “M” suddiviso in due sub-ambiti: h e “riq”

Chiede:

Che venga inserita nel POC la possibilità di realizzare sul terreno censito con i mappali 1867 e 1868 individuati con sigla “riq” ampliamenti delle strutture esistenti per la realizzazione di spazi collettivi, servizi, parcheggi finalizzati alla riqualificazione dell'hotel Trevi nel rispetto degli indici fissati dalle norme.

Note

L'art. 22 del PSC definisce “riq” alcuni sub-ambiti funzionali ad interventi di riqualificazione e trasformazione. Ai sub-ambiti classificati “riq” è assegnata una capacità edificatoria-base corrispondente a quella esistente all'atto dell'adozione del presente RUE, senza possibilità di cambio d'uso. In sede di POC possono essere assegnati a questi sub-ambiti diritti edificatori e destinazioni d'uso finalizzati all'attuazione degli interventi di cui ai successivi articoli 23-26 e nell'ambito dei progetti di cui agli articoli 58-60 del PSC. Salvo il caso di una redistribuzione di volumetria edilizia per effetto di interventi di ristrutturazione urbanistica, i diritti edificatori massimi assegnabili a questi lotti sono pari a quelli esistenti ($U_f = U_{fe}$) oppure a $U_f = 0,50$ mq./mq. di SF.

La proposta deve essere meglio definita, ma può risultare conforme al PSC e pienamente coerente con le finalità del POC 2015, di sostegno alla riqualificazione dell'offerta alberghiera e in generale della città turistica.

70 Valutazione e proposta in relazione al POC

SI PROPONE L'INSERIMENTO nel POC 2015 alle condizioni definite nella SCHEDA allegata.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 71

Data

Prot

Localizzazione

Via Facchini – Fg 1 mapp. 1792 – pubblico esercizio

Sintesi della proposta

AUC _ Fascia a mare “M” – sub “riq”

Chiede:

ampliamento di 150 mq. di SC nel pubblico esercizio.

Note

La proposta appare ammissibile nel quadro normativo vigente (anche se la dimensione ridottissima del lotto richiede una verifica progettuale specifica); va verificato se – senza modificare la norma di PSC – sia possibile autorizzare un intervento diretto disciplinato dal RUE. In alternativa, si può valutare una modifica nel quadro della Variante 2015 al RUE.

71 Valutazione e proposta in relazione al POC

LA RICHIESTA NON COSTITUISCE PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 72

Data

Prot

Localizzazione

Via Dante 91 – Hotel RITTER - 37 camere - Fg 1 – mapp. 620

Sintesi della proposta

Ambito AUC – TR. - SF = 327 mq.

Chiede:

- Cambio d'uso da turistico ricettivo a residenziale e commerciale.

72 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 72 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "Hotel Ritter" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 73 (75)

Data

Prot

10/12/2014

40760

Localizzazione

Via Emilia-Romagna 65 – Fg 6 mapp. 125

Sintesi della proposta

Ambito PSC: AR.3

Fabbricato a destinazione commerciale

Chiede CD da commerciale a residenziale, per intervenire con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterate le superfici acquisite.

Note

La proposta è compatibile con le indicazioni della scheda AR3 del PSC. Poiché si tratta di un intervento su un unico lotto, vanno verificate le caratteristiche qualitative del progetto e definite le prestazioni urbanistiche e ambientali, nel rispetto della finalità del PSC, vale a dire senza compromettere ma al contrario innescando l'attuazione della progressiva riqualificazione dell'ambito.

73 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di INSERIRE L'INTERVENTO NEL POC 2015. Parametri e condizioni devono da definire (vedi scheda) ti a partire ad una specifica proposta di intervento. Vedi nota sopra.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 74 (76)

Data

Prot

Localizzazione

POC Diamante – Ospedale – via larga Fg. 6 mapp. 2403 – 2404 – 2405 – 2406 – 1523 – 1186

Fg 6 mapp. 1044 -1352

Fg. 6 – mapp. 1384 – 2794 - 2753

Sintesi della proposta

Chiedono:

- Stralcio dal POC e inserimento in un contesto commerciale.

Vantaggi pubblici:

- Spostamento linea elettrica AT che passa vicino all'ospedale
- Costruzione rotonda sulla circonvallazione, con accesso alla struttura ospedaliera e riduzione velocità
- Cessione gratuita terreno per rotonda e trasformazione terreno attualmente destinato a commercio di automezzi pesanti in parcheggio a servizio degli albergatori
- Miglioramento dell'uscita e ritorno degli automezzi in città dopo il rifornimento presso il nuovo distributore della ditta Celi ora molto difficoltoso
- Entro al nuova struttura commerciale si potrebbero ricavare ulteriori spazi destinati ad attività collegate alla struttura ospedaliera e alla vicina RSA.

Note

L'intervento proposto rientra in parte (sistemazione parcheggio) nel "Progetto Diamante – Ospedale .- via Larga", ma nella parte edificata (edificio commerciale) interessa un vasto ambito classificato dal PSC COLL-U.c (attrezzature sportive).

L'eventuale attuazione richiede quindi una modifica sostanziale del PSC e non è inseribile nel POC 2015.

74 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC 2015, in quanto non conforme ai criteri definiti dall'Amministrazione

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 75 (78)

Data*

Prot

19/12/2014

042067

Localizzazione

Via Ferrara 35 – Hotel ENEA

Sintesi della proposta

Chiede:

- La possibilità di recuperare a camera il locale attualmente adibito a ripostiglio (circa 25 mq.),

dotato di bagno indipendente

Note

Si tratta di un intervento da autorizzare (eventualmente attraverso adeguamento normativo) in sede di RUE, che non richiede l'inserimento nel POC.

75 Valutazione e proposta in relazione al POC

La richiesta NON costituisce proposta di inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 76 (79)

Data

Prot

22/12/2014

.....

Localizzazione

Via Mazzini 40 – 44 – 48

Sintesi della proposta

Chiede il cambio d'uso del negozio per poter aprire una struttura di vendita di prodotti alimentari di medie dimensioni con superficie fino a 1.500 mq. di SU (uso U6.1a del RUE)

Parcheggio coperto esistente, ed eventualmente uno ulteriore in via Mazzini di fronte all'immobile (ex Hotel Moro). La legge 164/2014, c.d. "Sblocca Italia", all'art. 23 ter c.3 consente il cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.

Anche la Del. 1253/99 consente di realizzare complessi commerciali attraverso interventi di recupero e ristrutturazione edilizia.

Se non attraverso il POC si chiede che la richiesta sia considerata proposta di variante al RUE.

Note

Le medie strutture di vendita sono autorizzate dal Comune in base alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nel rispetto dei requisiti definiti dalla DAL 1253/99. Le categorie di intervento di recupero e riuso di edifici esistenti sono ovviamente quelle richiamate nella proposta.

La legge 164 estende le possibilità di cambio d'uso nel rispetto delle previsioni delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici locali.

In base all'art. 20 comma 4 il RUE può individuare nuove localizzazioni di esercizi commerciali di media dimensione; la proposta viene quindi esaminata in sede di variante al RUE.

76 Valutazione e proposta in relazione al POC

LA RICHIESTA NON COSTITUISCE PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 76bis (86)

Data

Prot

29/12/2014

042690

Localizzazione

Via Mazzini 40 – 44 – 48

Sintesi della proposta

Proposta di cambio d'uso del negozio per realizzare una struttura di vendita alimentare di 1.500 mq. di SU
Documentazione integrativa rispetto alla richiesta n.76

Note

Vedi sopra

Proposta n. 77 (83)

Data

29/12/2014

Prot

042682

Localizzazione

Via Fiume 31 Fg. 1 mappp- 123 – Meubl   “New Prophet”

Sintesi della proposta

Ambiti urbani misti turistici residenziali TR – sub-ambito h

Chiede:

di poter essere inserito nuovamente nel POC prevedendo per il sub-ambito una normativa simile al sub-ambito “h-r”, rivedendo fortemente le penalizzazioni esistenti, superando l'attuale sub-ambito “h”, al fine di poter riqualificare l'immobile.

77 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 69 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda “NEW PROPHET” che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 78 (84)

Data

29/12/2014

Prot

042683

Localizzazione

Via Perugia 6 – Hotel AMOHA – Fg. 1 part. 1025

Sintesi della proposta

Chiede:

- inserimento nel POC per declassamento alberghiero con CD da attivit   turistico-ricettiva a residenziale.
- Deroga ai parametri relativi alla cessione gratuita all'AC di una porzione di lotto ed in deroga ai

parametri di riduzione dell'impatto volumetrico. La trasformazione proposta comporterebbe: - Una riesecuzione integrale dell'impiantistica - Installazione di impianti a pannelli fotovoltaici - Ottimizzazione del fabbisogno energetico - Sostituzione infissi In via subordinata si resta a disposizione dell'AC per qualsivoglia proposta di trasformazione.
--

78 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 78 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "AMOA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 79 (87)

Data	Prot
30/12/2014	042721

Localizzazione

Fg. 5 part. 2826, 2827, 2830

Sintesi della proposta

ECO-U (art.68 RUE)

Chiede l'inserimento nel POC della variazione di destinazione urbanistica dei lotti, per realizzare un parcheggio.

Note

RUE art. 68

3. Sono classificate con sigla ECO-U le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale, per le quali l'attuazione del PSC avviene attraverso il POC.

4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di SC. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.

5. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.

6. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

Nel rispetto delle disposizioni sopra riportate può essere esaminato un progetto di sistemazione dell'area

79 Valutazione e proposta in relazione al POC

Si propone di NON INSERIRE l'intervento nel POC ma di consentirne la realizzazione attraverso un progetto convenzionato in applicazione delle norme del RUE.

Esito proposto: **NON INSERIMENTO (VARIANTE RUE)**

Proposta n. 80 (88)*Data*

30/12/2014

Prot

042722

Localizzazione

Ambito Diamante – via Larga - Ospedale

Sintesi della proposta

Conferma della proposta di inserimento nel POC della proposta precedente approvata (scheda lett. A proprietà Giovanetti)

Note

La proposta può rientrare nel POC 2015 solo nel quadro di un intervento complessivo che riguardi l'ambito territoriale del progetto Ospedale – Diamante – via Larga

80 Valutazione e proposta in relazione al POC

La proposta è parziale e consente di conseguire solo in parte gli obiettivi del PSC (nuovo assetto infrastrutturale, acquisizione di una vasta area a parco e per attrezzature pubbliche, riordino urbanistico).

L'inserimento nel POC 2015 può avvenire alle condizioni illustrate nella SCHEDA predisposta dall'Amministrazione per l'Ambito OSPEDALE.

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 81 (89)*Data*

30/12/2014

Prot

042750

Localizzazione

Via Buoizzi – Fg. 3 part. 754 sub 3 3 sub4 – Hotel LABRADOR

Sintesi della proposta

Chiede conferma della proposta inserita nel POC 2009, con CD della struttura Hotel Labrador in residenza – Attività cessata nel 2006

81 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 81 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "LABRADOR" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 82 (90)*Data*

30/12/2014

Prot

042770...

Localizzazione

Fg 7 mapp. 2338

Sintesi della proposta

Ambito ECO-U

Chiede di inserire l'area (mq. 1950), prevedendo di realizzare un piccolo deposito attrezzi in legno appoggiato al suolo ed una piccola serra.

Note

Si tratta di un intervento da autorizzare (eventualmente attraverso adeguamento normativo) in sede di RUE, che non richiede l'inserimento nel POC.

82 Valutazione e proposta in relazione al POC

LA RICHIESTA NON COSTITUISCE PROPOSTA DI INSERIMENTO nel POC 2015

Esito proposto: **NON INSERIMENTO**

Proposta n. 83 (91)*Data*

30/12/2014

Prot

042791

Localizzazione

Via Belvedere – pensione LISBOA - Fg. 4, part. 642 sub 1

Sintesi della proposta

AUC – AC.s sub-ambito h

24 camere, attività cessata nel 2006

SC = 680,95 mq. su 5 piani

V = 2.965,87 mc.

Chiede CD, con applicazione art.49 coma 10 delle NTA del PSC

con applicazione della possibilità prevista per le strutture alberghiere dismesse ad 10 anni.

83 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 83 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "LISBOA" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 84 (92)*Data**Prot*

Localizzazione

Via Cabral, Fg. 6, mapp.1038

Sintesi della proposta

Ambito Ospedale – Diamante – via Larga – O - Scheda D

COLL – U.a-c - ECO

Chiede:

- Applicazione indice perequativo 0,05 mq./mq. su tutta la ST coinvolta, anche quella definita ST2 (fascia di rispetto stradale)
- Possibilità di procedere nel periodo di validità del POC trasferendo la capacità edificatoria su aree messe a disposizione del Comune, senza doversi rapportare alle proprietà coinvolte nel progetto Ospedale Diamante via Larga
- Disponibilità a concordare con l'A.C. i termini dell'accordo necessario all'attuazione del programma per quanto di loro competenza.

Note

La proposta può rientrare nel POC 2015 solo nel quadro di un intervento complessivo che riguardi l'ambito territoriale del progetto Ospedale – Diamante – via Larga

84 Valutazione e proposta in relazione al POC

La proposta è parziale e consente di conseguire solo in parte gli obiettivi del PSC (nuovo assetto infrastrutturale, acquisizione di una vasta area a parco e per attrezzature pubbliche, riordino urbanistico).

L'inserimento nel POC 2015 può avvenire alle condizioni illustrate nella SCHEDA predisposta dall'Amministrazione per l'Ambito OSPEDALE (vedi)

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 85 (97)

Data

Prot

30/12/2014

042830

Localizzazione

Via Del Prete 89 – Hotel SOUVENIR – fg. 1part.55

Sintesi della proposta

Albergo 34 camere, due stelle – SF = 675 mq. – Fg. 1 part. 55

Chiede dismissione attività alberghiera e trasformazione dell'immobile a destinazione residenziale

85 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 85 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO.

Vedi Scheda "SOUVENIR" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**

Proposta n. 86 (98)*Data**Prot*

31/12/2014

042908

Localizzazione

Via Fiume – Residence ARNO

Sintesi della proposta

Chiede che nel POC sia inserita una scheda progetto che preveda il CD in civile abitazione dell'immobile

86 Valutazione e proposta in relazione al POC

Proposta parzialmente ammissibile (vedi scheda 86 del documento esercizi alberghieri). SI PROPONE L'INSERIMENTO. Vedi Scheda "RESIDENCE ARNO" che contiene le condizioni per l'inserimento nel POC 2015

Esito proposto: **INSERIMENTO**