

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE
dott. Paolo Russomanno

IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Mara Minardi



Comune di Cattolica
Provincia di Rimini



**VERBALE
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 69 del 11/12/2015

Copia della presente deliberazione nr. 69 del 11/12/2015 è pubblicata, ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii., in data odierna all'Albo Pretorio on-line, di cui alla Legge 18/06/2009 n. 69, e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Comunale, li 17/12/2015

Istruttore Amministrativo
Cinzia Vincenzetti

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune, per quindici giorni consecutivi, senza reclami, (Art.124, co.1, del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.).

La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Dalla Residenza Comunale, li

Istruttore Amministrativo
Cinzia Vincenzetti

PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) 2015 - ADOZIONE

L'anno duemilaquindici, il giorno undici del mese di dicembre, nella Residenza Municipale – Palazzo Mancini – il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria in prima convocazione.

Alle ore 21:10 il Presidente procede all'appello dal quale risultano presenti e assenti i seguenti consiglieri:

| Cognome Nome | Pr. | Cognome Nome | Pr. |
|----------------------|-----|----------------------|-----|
| CECCHINI PIERO | P | TONTI TIZIANO | P |
| RUSSOMANNO PAOLO | P | DEL PRETE ENRICO | P |
| BENELLI GASTONE | P | DEL CORSO PIERANGELO | P |
| FILIPPINI EMILIO | P | LORENZI FABIO | P |
| ERCOLESSI LUCA MARIA | P | GAUDENZI SIMONA | P |
| SABATTINI LAURA | P | CECCHINI MARCO | P |
| PICCIONI GIOVANNA | P | CASANTI FILIPPO | P |
| CAVOLI ALBERTO | P | LATTANZIO GIUSEPPE | P |
| GALLI SEVERINO | P | | |

PRESENTI N 17

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio Comunale dott. Paolo Russomanno. Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale d.ssa Mara Minardi.

Il presidente, constatato che il numero dei Consiglieri intervenuti è legale, dichiara la seduta valida, aperta e pubblica.

Sono presenti gli assessori:, CIBELLI LEO, SIGNORINI FABRIZIO, UBALDUCCI GIOVANNA.

Gli Assessori SANCHI ANNA MARIA E GALVANI GIAMPIERO sono assenti giustificati.

Sono nominati scrutatori:

Visti i PARERI previsti dall'art. 49 – 1° comma – del T.U. EE.LL. di cui al Decreto Leg.vo 18.8.2000 n. 267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di delibera n. 80 (proponente: Assessore Ubalducci Giovanna) predisposta in data 16/11/2015 dal Dirigente arch. Gilberto Facondini;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 49, comma 1, (allegati all'originale del presente atto):

- a) - Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 18/11/2015 dal Dirigente Responsabile del SETTORE 02 dott. Gilberto Facondini;
- b) - Parere favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 25/11/2015 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari d.ssa Cinzia Farinelli;

Prima dell'inizio della discussione il segretario comunale comunica che i Consiglieri che abbiano sull'argomento un interesse diretto, o dei propri parenti o affini entro il quarto grado, devono astenersi sia dalla discussione che dal voto ai sensi dell'art.78, comma 2 del D.lgs 267/2000.

Per tale motivo escono dall'aula i Consiglieri Cavoli Alberto, Giovanna Piccioni e l'Assessore Giovanna Ubalducci

Consiglieri rimasti in aula: quindici

Il Sindaco introduce l'argomento sottolineando la valenza politica del POC e del RUE quali strumenti per lo sviluppo della città.

“Il prossimo punto all'ordine del giorno (nuovo POC 2015) è strettamente correlato con quello successivo (RUE 2015). Appare abbastanza evidente che la particolare congiuntura economica, finanziaria e immobiliare sta stringendo questa città, al pari delle altre realtà, in una morsa dalla quale occorre liberarsi. Oggi affrontare il tema della “pianificazione”, della “riqualificazione” della “rigenerazione urbana” o dello “sviluppo” in senso lato, rischia di essere un terreno scivoloso o per meglio dire “arido di ascolto” se non incentrato sulle effettive condizioni di fattibilità. Il lavoro che è stato fatto sia nella variante al RUE che nel POC 2015 che proponiamo stasera è tutto teso non solo a garantire condizioni di sostenibilità sociale, ambientale o infrastrutturale, ma anche la fattibilità economica degli interventi di trasformazione (o rigenerazione) previsti dagli strumenti di cui si discuterà. L'obiettivo non è, pertanto, quello di adottare strumenti che si fermano alla regola, ma quello di stimolare la rigenerazione e la rivitalizzazione del nostro territorio attraverso nuove opportunità. L'Amministrazione ha l'ambizione, presentando questi due strumenti, di fare la sua parte, mettendo a disposizione gli strumenti necessari per creare, ancora prima degli interventi, la fiducia di investire in questa città. Un nuovo ottimismo non più fondato su improbabili “bolle speculative”, ma su un sano rapporto pubblico-privato, dove l'Amministrazione aiuta e asseconda quei processi fondati sulla sostenibilità (sociale, ambientale ed economica) per la miglior crescita della comunità intera.

Una manovra, pertanto, strettamente integrata e a tutta orientata a sciogliere i nodi dell'inerzia: con la variante al RUE sono introdotti incentivi edilizi, incentivi urbanistici e il recepimento delle discipline sovraordinate (tese ad implementare l'attività edilizia), così come all'interno del POC sono state recepite tutte quelle trasformazioni, sostenibili, il cui grado di "progettualità" era sufficientemente avanzato per essere attuate nel periodo di validità del POC (5 anni). Una manovra, pertanto, generale che cerca di cogliere tutte le opportunità. A tal proposito si vuole precisare che l'auspicio è che anche altre proposte, magari pervenute nell'ambito della consultazione pubblica, oggi escluse dall'adozione, possano maturare le condizioni di sostenibilità e quindi fare parte di una possibile variante allo strumento operativo una volta approvato.

Un capitolo a parte merita il tema della riqualificazione alberghiera. Chiariamo subito un punto: per questa Amministrazione è fondamentale non solo garantire gli standard ricettivi e qualitativi esistenti ma implementarli, nella consapevolezza che la nostra realtà può giocare un ruolo importante nel sistema metropolitano costiero solo se costituisce una eccellenza (e non solo in termini di servizi offerti). Le dismissioni delle strutture ricettive previste nel POC sono, pertanto, contrarie a tale auspicio ma si inseriscono in un discorso molto più articolato. Se da un lato, attraverso gli incentivi messi a disposizione con la variante al RUE, si propende per l'implementazione dei servizi e della ricettività attraverso, la riqualificazione urbana ed edilizia delle nostre strutture, dall'altro non possiamo fare finta che alcune di queste strutture appaiono oltre che non più competitive anche del tutto decontestualizzate e concorrono al detrimento dell'immagine urbano-paesaggistica (di qualità), che si vuole perseguire nella nostra località. Quindi una doppia leva: da un lato un'offerta al sistema ricettivo estremamente interessante (RUE) per chi vuole mantenere la propria attività alberghiera e dall'altro un sistema di disincentivazione (POC) per coloro che, nell'ambito della consultazione pubblica aperta a suo tempo intende (o intendeva) uscire da mercato turistico (tanto più gravoso quanto più viene giudicata la struttura potenzialmente recuperabile al sistema ricettivo). Non solo quindi un POC per le dismissioni (come appare su qualche organo di stampa che evidentemente ha raccontato una verità a metà) ma una manovra composita (RUE e POC) che offre opportunità diversificate, dove gli incentivi offerti dal RUE (che possono arrivare fino al 30% della Superficie complessiva preesistente) assumono, quanto meno negli auspici dell'Amministrazione, un deterrente per la dismissioni (oltre che forte incentivo per gli investimenti nel settore principale della nostra economia). Ciò detto, elenco molto brevemente e sommariamente quelli che sono gli ulteriori temi trattati dai due strumenti, dando atto che per gli ulteriori approfondimenti ci saranno i tecnici a disposizione per chiarire ogni aspetto al riguardo. Per ciò che attiene il RUE: sono introdotti adeguamenti normativi sopravvenuti (ricordiamo che negli ultimi anni abbiamo visto una profonda rivisitazione della legislazione regionale e statale in materia), viene previsto uno snellimento del testo (come peraltro auspicato non solo dagli addetti del settore) e implementati gli interventi diretti (riconducibili ad alcune proposte emerse in sede di POC). Per ciò che attiene al POC: viene garantito il soddisfacimento dei requisiti ERS (contribuiscono a tale scopo gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbana), le nuove dotazioni di servizi per la città pubblica (differenziati in tutti gli ambiti) e la corresponsione del contributo di sostenibilità (in misura ridotta rispetto al precedente POC). Pare in questo senso doveroso precisare che costituisce una precisa scelta dell'Amministrazione destinare i suddetti contributi, alla manutenzione e all'infrastrutturazione delle aree pubbliche relative agli ambiti di trasformazione, stimolando in questo modo l'operatività del proponente secondo la logica più sopra cennata del più corretto rapporto tra pubblico e

privato. Ovviamente non tutti avranno la stessa visione (per questo il periodo che avremo di fronte delle osservazioni e delle riserve che dovrà esprimere la Provincia sugli strumenti ci aiuterà a traguardare meglio la manovra) e sinceramente pensiamo di aver fatto tutto il possibile per dare a Cattolica gli strumenti necessari per guardare al futuro con fiducia.”

Dà quindi la parola al Dirigente del settore arch. Facondini il quale è presente in aula insieme all'estensore del Piano ing. Roberto Farina per illustrare i principali contenuti.

L'arch. Facondini ricorda l'iter di formazione del Piano volto a garantire la massima partecipazione della cittadinanza attraverso avvisi pubblici che invitavano i cittadini a presentare le proprie proposte di intervento da inserire nel nuovo strumento urbanistico. Sono pervenute 83 proposte sulla base delle quali la Giunta ha approvato il documento di indirizzo e le direttive per la redazione del POC. A seguito di approfondita istruttoria sono state selezionate oltre quaranta proposte, ma non su tutte è stato acquisito l'atto unilaterale d'obbligo. Si tratta di uno strumento molto complesso con una struttura impostata per schede ben definite di cui 22 interessano la dismissione di strutture alberghiere e 10 sono riferibili agli ambiti di trasformazione territoriale. Propone, quindi di entrare nel merito della discussione su eventuali domande dei Consiglieri.

Il Presidente ricorda che è stato presentato un emendamento a firma dei Consiglieri Casanti e Del Prete (all. A), sul quale è stato espresso il parere del dirigente arch. Facondini (all. B). Dà, quindi, la parola al Consigliere Casanti.

Il Consigliere Casanti riferisce che ieri, dopo le riunioni delle ultime settimane, è stato presentato un emendamento specifico riguardante il comparto Conad Macanno. Infatti, non essendo stato Consigliere nelle precedenti Amministrazioni, solo nell'ultima riunione, è venuto a conoscenza che esiste un ricorso al TAR presentato dallo stesso soggetto avverso un diniego dell'intervento richiesto in occasione del precedente POC. Non avendo potuto accedere agli atti, invero la richiesta è stata presentata solo due giorni fa, non ha avuto la possibilità di verificare in che modo la nuova proposta superi i limiti di quella precedente e rimane un dubbio sul fatto che il Comune stia contraddicendo la propria posizione precedente. Se così fosse bisogna capire se il Comune abbia sbagliato allora o stia sbagliando ora. L'emendamento è stato proposto al fine di approfondire meglio l'argomento e consentire al Consiglio di pronunciarsi con cognizione di causa. Chiede se l'eventuale approvazione dell'emendamento, di cui è stata data precedente lettura, (all. Sub. A)) comprometta la possibilità di ripresentare tale proposta.

Il Consigliere Lorenzi condivide la richiesta di chiarimenti del Consigliere Casanti.

Risponde il Dirigente del settore arch. Facondini il quale afferma di non capire la consequenzialità tra l'approvazione di uno strumento urbanistico ed un giudizio pendente il quale non è un tema tecnicamente rilevante ai fini della proposta. Infatti, se la proposta risponde alle aspettative di trasformazione del territorio, allora, può essere accolta, in caso contrario potrà sempre essere ripresentata in una variante di POC

Il Consigliere Lorenzi afferma che se l'oggetto del contendere fosse il quantum, la decisione inciderebbe sul futuro sviluppo di quell'area;

L'arch. Facondini nel confermare la non collegabilità della proposta su cui si sta discutendo con il ricorso pendente, ribadisce che sul ricorso dovrà decidere il giudice mentre, ad oggi, come da PSC, è ammessa una capacità insediativa massima di 2.300 mq. di superficie complessiva.

L'ing. Farina precisa che nel 2007-8 la normativa era diversa, soprattutto nel conteggio delle superfici accessorie. La liberalizzazione delle attività commerciali ha avuto conseguenze anche sotto il profilo urbanistico: oggi l'atteggiamento verso le medie strutture di vendita deve essere più aperto, l'adeguamento alla normativa europea rende non più legittimo il contingentamento dell'offerta commerciale.

Il Consigliere Lorenzi afferma di capire che togliere o meno la scheda di cui all'emendamento non influisce sul Piano.

Il Consigliere Del Prete sottolinea che, indipendentemente dall'esito del voto sul POC, qualora l'emendamento non venisse accolto, è necessario comprendere le motivazioni del contenzioso in essere. Sui Consiglieri grava una precisa responsabilità anche di carattere penale, ed è quindi necessario essere messi nelle migliori condizioni per esprimersi sulla questione.

Il Consigliere Del Corso dichiara che, da quanto emerso dalla discussione, sembra che ciò su cui si è chiamati a votare, l'emendamento o la proposta della Giunta, non abbia nulla a che vedere con l'esito del procedimento giurisdizionale, ma si chiede anche se le due questioni si intersechino e quali sarebbero le conseguenze.

Il Consigliere Ercolessi dichiara di ritenere che il ricorso debba essere tenuto in considerazione e, visto che lo stralcio della scheda non ne pregiudica un successivo possibile accoglimento, chiede di fare una riflessione più tranquilla sull'argomento. Chiede inoltre, all'arch. Facondini, cosa significhi la condizione apposta sul parere di regolarità tecnica sull'emendamento.

L'arch. Facondini risponde precisando che, qualora l'emendamento venisse approvato e la scheda venisse stralciata dal POC, sarà necessario modificare di conseguenza tutti gli elaborati tecnici allegati.

Il Consigliere Casanti ribadisce che, per essere sicuri di fare la cosa giusta, è ragionevole un approfondimento per capire fino in fondo lo stato dell'arte. Trattandosi di una scheda da riguardare con più calma, conferma la proposta di emendamento.

Il Consigliere Ercolessi condivide l'opinione di Casanti.

Il Consigliere Tonti chiede 5 minuti di sospensione che vengono concessi dal Presidente.

Alla ripresa della seduta il Presidente propone di mettere al voto prima l'emendamento e poi la proposta di adozione del POC.

Il Consigliere Del Corso, a nome dei gruppi PDL e Lega Nord, sottolinea il fatto che tutta la documentazione di POC e RUE è stata portata a conoscenza dei Consiglieri in

tempi molto ridotti tanto che le schede sono state consegnate solo lo scorso 9 novembre. Pur avendo cercato di approfondire non è stato possibile consultare tecnici di fiducia, per tali motivi dichiara di attenersi alla proposta pervenuta con i pareri di conformità tecnica e urbanistica.

Dichiara la volontà dei due gruppi di andare a discutere le schede ed i punti secondo l'ordine del giorno e preannuncia il voto contrario sulla proposta di emendamento. In merito alla votazione sul POC afferma che avrebbe ritenuto opportuno una votazione scheda per scheda.

Chiede spiegazioni in merito alla distinzione in tre categorie degli alberghi ed ai motivi per i quali vengono autorizzati alla trasformazione oltre agli alberghi inattivi anche alcuni ancora attivi.

L'ing. Farina spiega quali siano le condizioni di marginalità che giustificano la trasformazione la quale è condizionata da una serie di compensazioni graduate diversamente a seconda delle categorie individuate.

Il Consigliere Del Prete dichiara che il suo intervento è di carattere politico: non condivide il modus operandi seguito per arrivare all'adozione di POC e RUE e la ristrettezza dei tempi per l'esame, ridotti a circa una ventina di giorni. Si dichiara d'accordo sulle strutture marginali, ma ci sono anche alberghi con caratteristiche diverse, uno, ad esempio, in via Dante. Si tratta di cambiare destinazione d'uso a ventidue strutture ricettive: il percorso doveva essere condiviso, in tal modo è stato svilito il ruolo del Consiglio comunale.

Quale proponente è favorevole all'emendamento e fa riserva di dichiarare il voto sul POC dopo l'esito sulla votazione su l'emendamento.

Il Consigliere Casanti condivide le osservazioni del Consigliere Del Prete.

Il Consigliere Lorenzi ribadisce che mentre l'Amministrazione lavora sul POC da due anni, le minoranze hanno avuto solo venti giorni per esaminarlo.

Il Consigliere Del Corso ribadisce il voto contrario di PDL e Lega Nord sulla proposta di emendamento e si riserva di fare successivamente la dichiarazione di voto sulla proposta di adozione del POC.

Il Presidente pone in votazione l'emendamento presentato dai Consiglieri Casanti e Del Prete (all. Sub. A)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il parere favorevole del Dirigente del Settore 2 arch. Gilberto Facondini in merito alla regolarità tecnica della proposta di emendamento ai sensi dell'art. 49 del D.lgs n. 267/20000

Con voti:

favorevoli 7

contrari 6 (Cecchini Piero, Tonti Tiziano, Del Corso Pierangelo, Lorenzi Fabio, Gaudenzi Simona, Marco Cecchini)

astenuti 2 (Benelli Gastone e Galli Severino)

DELIBERA

Di approvare l'emendamento presentato dai Consiglieri Filippo Casanti ed Enrico Del Prete, pervenuto in data 10.12.2015 prot. N.43190, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale (All. A)

Successivamente, il Presidente pone in votazione la proposta di adozione del POC con la precisazione che, a seguito dell'accoglimento dell'emendamento, così come evidenziato anche nel parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente competente, è necessario modificare gli elaborati allegati ed occorre pertanto dare mandato al Dirigente stesso di adeguare gli elaborati in conformità a quanto approvato dal Consiglio.

Il Consigliere Del Corso dichiara che, da un lato, il POC, nel suo insieme, permette di attivare una serie di iniziative che possono dare impulso all'economia locale costituendo una buona opportunità e inoltre ci sono situazioni che, obiettivamente, necessitano di un cambiamento, per contro i tempi avuti per l'esame sono stati troppo ridotti e non hanno consentito i dovuti approfondimenti. Per tali motivi, a nome dei gruppi PDL e Lega Nord, dichiara di astenersi dal voto.

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione n.80/2015, così come emendata

Con voti:

favorevoli 8

contrari 3 (Casanti Filippo, Lattanzio Giuseppe, Del Prete Enrico)

astenuti 4 (Del Corso Pierangelo, Lorenzi Fabio, Gaudenzi Simona e Cecchini Marco)

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione dando mandato al Dirigente del settore 2 di provvedere a rettificare ed adeguare gli elaborati di cui al punto 1 del dispositivo e procedere alla pubblicazione non appena ultimata la stesura coordinata degli elaborati stessi

Successivamente il Presidente, al fine di accelerare i tempi di pubblicazione del Piano pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione

Con voti:

favorevoli 8

contrari 3 (Casanti Filippo, Lattanzio Giuseppe, Del Prete Enrico)

astenuti 4 (Del Corso Pierangelo, Lorenzi Fabio, Gaudenzi Simona e Cecchini Marco)

DELIBERA

Di non approvare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione poichè non ha ottenuto il voto favorevole della maggioranza dei consiglieri assegnati ai sensi dell'art.



**Comune di Cattolica
Provincia di Rimini**



**PROPOSTA
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE**

N. 80 del 16/11/2015

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che nell'ambito del processo di adeguamento della pianificazione comunale ai contenuti della Legge regionale 20/2000 e s.m., avente ad oggetto la “disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, l'Amministrazione ha approvato con delibera del C.C. n. 65 del 30/07/2007 il Piano strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) definendo così i caratteri strategici della pianificazione e quelli più strettamente attinenti agli ambiti consolidati del territorio comunale;

Riconosciuto che successivamente si è provveduto a completare tale processo di adeguamento attraverso l'approvazione de Piano Operativo Comunale (POC), avvenuto con delibera del C.C. n. 44 del 21/04/2009, con ciò disciplinando, per le porzioni ivi inserite, la restante parte del territorio comunale destinata agli ambiti di nuova trasformazione;

Rilevato che, ai sensi dell'Art 30 della LR.20/00 e s.m, l'efficacia di tale strumento si è conclusa in data 01/07/20014 (per il decorrere del termine quinquennale dalla data di pubblicazione sul BUR);

Riconosciuto che:

- il POC è lo strumento urbanistico operativo che consente all'Amministrazione comunale ed agli operatori economici interessati di attuare le principali strategie urbane contenute nel PSC - Piano Strutturale Comunale - e che quindi è necessario dotarsi di un nuovo POC per attuare, una volta approvato lo strumento, gli interventi più complessi nelle porzioni di territorio in cui lo strumento generale rimanda appunto allo strumento operativo le relative trasformazioni;

- il P.O.C., applicando il principio della perequazione urbanistica, prevede la stipula tra l'Amministrazione e i soggetti proponenti gli interventi di trasformazione specifici accordi previsti dall'art.30 della L.R.20/2000, così da pervenire a risultati trasparenti e condivisi e dare certezza all'attuazione del Piano nell'arco temporale dei cinque anni stabiliti dalla legge;

- il POC, nell'ambito dei procedimenti espropriativi di cui all'art.23 della L.R. 37/2002, consente di prevedere "la possibilità di attuare misure compensative"....in cui a fronte di cessione di aree sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso comune ed i soggetti interessati....";

Atteso che l'Amministrazione comunale, allo scopo di garantire la massima informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione del POC 2015 ha provveduto, ai sensi dell'art.30 comma 10 della L.R.20/2000, a pubblicare, prima in data 15/05/2013 e poi in data 04/03/2014, due avvisi volti ad acquisire le proposte di intervento private per l'eventuale loro inserimento nel nuovo strumento urbanistico operativo;

Constatato che entro il termine assegnato dall'ultima evidenza pubblica, ovvero entro il 31/12/2014, sono state presentate 83 proposte in vari ambiti del territorio comunale tese a manifestare all'Amministrazione l'interesse dei relativi proprietari a rientrare nella formazione del nuovo POC;

Riconosciuto che per la predisposizione delle valutazioni preliminari e per la formazione del POC 2015 è stato incaricato, prima in data 28/01/2013 e poi in data 26/08/2014, l'Ing. Roberto Farina dello studio OIKOS Ricerche, con sede a Bologna in Via Galliera n.12, già redattore del PSC-RUE e del POC ormai decaduto;

Atteso che la ristesura del nuovo strumento avviene in un quadro normativo nazionale e regionale che, dal momento della sua prima formazione, si è profondamente evoluto dopo l'entrata in vigore della LR 6/2009, che oltre ad introdurre nuovi adempimenti e valutazioni in seno alla pianificazione operativa, ha chiarito in modo non equivoco il carattere delle previsioni non conformative del PSC nonché i contenuti indicativi dello strumento generale per quanto attiene agli indici edificatori e agli usi ammissibili, assegnando invece al POC il compito di definire, nel rispetto del quadro di riferimento strategico, le specifiche scelte (che puntualmente determinano i diritti edificatori e gli usi ammessi) affinché il Piano Operativo Comunale, sia un vero e proprio progetto/programma di trasformazione del territorio calato sulla concreta fattibilità dell'operazione;

Rilevato che in conseguenza dell'acquisizione delle proposte è stato approvato, con delibera della Giunta Comunale n.68 del 20/05/2015, il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC" per determinare i criteri di valutazione delle proposte e i relativi contributi che avrebbero dovuto sostenere i proponenti (in ragione della tipologia d'intervento e della localizzazione degli ambiti territoriali da

trasformare), qualora i progetti fossero stati ritenuti di interesse (ovvero concorressero) alla formazione della “città pubblica”;

Riconosciuto che con delibera della Giunta Comunale n.109 del 26/08/2015 si è provveduto ad approvare il lavoro istruttorio prodotto sulle proposte pervenute, ad integrare il “Documento di indirizzi e direttive per la formazione del POC 2015” di ulteriori indicazioni necessarie per la formazione del POC e a determinare le proposte accoglibili qualora vi fosse stato, da parte dei soggetti selezionati, la disponibilità ad aderire alle condizioni replicate dall'Amministrazione;

Rilevato che l'Amministrazione, in base agli indirizzi intrapresi, alla coerenza con gli obiettivi del PSC, alla tutela dei valori ambientali riconosciuti e al grado di progettualità delle proposte ha selezionato n.46 proposte di cui n.26 relative alle trasformazioni/sostituzioni alberghiere (con conseguente cambio di destinazione d'uso da albergo a civile abitazione) e n 20 relative a trasformazioni previste in vari ambiti del territorio comunale (con conseguente attribuzione dei relativi diritti edificatori);

Atteso che, dopo aver espletato con i proponenti le ripetute concertazioni di rito, ha notificato agli stessi la disponibilità dell'Amministrazione all'inserimento della proposta nel processo di formazione del POC, conferendo per evidenti motivi tecnici, legati alla tempistica di elaborazione del piano, il termine del 21/09/2015 per la sottoscrizione degli specifici atti unilaterali d'obbligo attraverso i quali si sarebbero impegnati a realizzare gli interventi previsti nella specifica scheda predisposta dall'Amministrazione;

Riconosciuto che entro il termine conferito per la sottoscrizione degli atti, hanno sottoscritto l'impegno a realizzare gli interventi proposti n.33 soggetti di cui n.22 relativi ad interventi di dismissione alberghiera e n.11 relativi ad ambiti del territorio comunale dando atto che, tra le proposte selezionate, non hanno sottoscritto il relativo atto unilaterale d'obbligo le seguenti proposte:

1)di dismissione alberghiera denominate 11.Hotel CITY – 26.Hotel CRISTALLO - 50.Pensione NOVELLA - 77.Hotel NEW PROPHET;
2)di trasformazione degli ambiti denominate 4.4bis.4ter Galli – 8.Cattolica Mare – 10. Montalbano – 13.13bis.13ter Arena Italia – 18.18bis IUC Via Comandini – AC via Emilia-Romagna/via Ferrara – Hotel Victoria - 49.Vanni – 65.Montevici – 70.Hotel Trevi

Di dare atto che, tra le proposte sottoscritte:

1)la proposta denominata - 64. Ex Gilmar (AR.9) - risulta significativamente diversa da quella proposta dall'Amministrazione in ragione della mancata sottoscrizione della proposta - 65.Montevici, - dal cui ambito dovevano “decollare” i relativi diritti edificatori per atterrare nell'ambito AR 9 di PSC a cui ci si riferisce;
2)la proposta denominata - 66.Via Bovio (AR.10) - risulta significativamente diversa da quella proposta dall'Amministrazione in ragione del nuovo assetto edilizio che viene proposto solo parzialmente sull'ambito di riqualificazione AR 10 del PSC;
3)la proposta denominata - 30 BiHotel-Arena Mare (Ambito “riq”) - risulta significativamente diversa per la determinazione di un contributo di sostenibilità calcolato solo sulla porzione non alberghiera del diritto edificatorio conferito;

4)le restanti proposte sottoscritte contengono comunque, in alcuni casi, precisazioni e/o correzioni di errori materiali;

Ritenuto che con riferimento al punto precedente:

1) la proposta denominata – 64. EX Gilmar (AR.9) - debba trovare accoglimento nel POC da adottare in quanto, pur limitando le previsioni edificatorie al solo ambito di riqualificazione AR9 anziché ricomprendere anche i diritti edificatori provenienti da “Montevici”, diminuisce significativamente il carico insediativo complessivo di un ambito già densamente edificato che diverrebbe, con l'ulteriore edificabilità, inadeguato rispetto alle vulnerabilità infrastrutturali e ambientali che manifesta;

2) la proposta denominata - 66.Via Bovio (AR.10) - non debba trovare accoglimento in ragione della mancata unitarietà del progetto che si propone solo su una parte dell'ambito di riqualificazione. Va rilevato peraltro che la progettazione unitaria dell'intero ambito AR.10 costituisce un obiettivo preciso del PSC vigente che appare, nel caso di specie, non superabile, pena il detrimento della qualificazione complessiva della zona;

3) la proposta denominata -30. BiHotel-Arena Mare (Ambito “riq”) - debba essere accolta esentando dalla determinazione del contributo di sostenibilità l'uso alberghiero, (motore principale dell'economia locale) così come gli interventi che in futuro dovessero implementare tale uso negli ambiti “riq”;

4) le restanti proposte sottoscritte, pur con lievi modifiche, precisazioni o correzioni debbano essere accolte, mentre debbano essere rigettate quelle istanze pervenute non formalizzate con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, tese ad ampliare i tempi della concertazione oltre i termini conferiti dall'Amministrazione.

Riconosciuto, per quanto appena esposto, che il POC da adottare interessa n.32 zone perimetrate come da allegato 1 dello strumento urbanistico, n.22 delle quali interessano la dismissione delle relative strutture alberghiere, mentre n.10 sono riferibili agli ambiti di trasformazione territoriale così come dettagliatamente disciplinati negli elaborati del POC;

Rilevato che la sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo da parte dei soggetti selezionati non conferisce loro alcun diritto, anche in termini risarcitori, nei confronti dell'Amministrazione qualora le relative proposte di pianificazione, così come adottate, non siano confermate anche nel piano approvato;

Riconosciuto che, ai fini della predisposizione dello strumento urbanistico, in data 12/11/2015 è stato conferito un incarico specialistico al dott. Samuel Sangiorgi con Studio a Dozza (BO), via Valsellustra n.32 per l'espletamento delle valutazioni geologiche e di vulnerabilità afferenti agli ambiti inseriti;

Riconosciuto che in data 17/11/2015 il professionista ha prodotto quanto richiesto ovvero la relazione geologica e le necessarie valutazioni correlate a supporto dello strumento urbanistico;

Atteso che in data 17/11/2015 l'Ing. Roberto Farina ha prodotto tutti gli elaborati grafici e normativi necessari per l'adozione dello strumento urbanistico costituiti da:

1) Relazione - Documento programmatico per la qualità urbana – norme - schede normative relative agli interventi - .

allegato 1) Individuazione cartografica degli interventi inseriti nel POC
scala 1:5.000

allegato 2a Tavole dei vincoli

allegato 2a.1 Assetto ambientale - scala 1:10.000

allegato 2a.2 Tutela del patrimonio paesaggistico - scala 1:10.000

allegato 2a.3 Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali -
scala 1:10.000

allegato 2a.4 Rischi ambientali - scala 1:10.000

allegato 2a.5 Altre tutele e rispetti - scala 1:5.000

allegato 2b Schede dei vincoli

allegato 3) Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – Rapporto
ambientale ai fini del procedimento integrato di VALSAT-VAS

allegato 4) Atti d'obbligo sottoscritti per gli interventi inseriti nel POC

allegato 5a) Relazione geologico-sismica

allegato 5b) Relazione geologico-sismica. Allegati: Indagini

allegato 5c) Stralci cartografie geologico-sismiche

Riconosciuto che gli elaborati che costituiscono il POC sono redatti in formato digitale ai sensi del D.Lgs 85/2005 e s.m.e e in conformità alle disposizioni regionali in materia;

Rilevato che nell'ambito degli interventi previsti dal POC non vi sono previsioni di opere pubbliche che devono essere attivate mediante la procedura espropriativa così che il presente strumento non appone vincoli conformativi;

Richiamata la L.R. 20/2000 e s.m. e i. con particolare riferimento agli artt.30 e 34 e ritenuto opportuno procedere alla adozione del secondo Piano Operativo Comunale;

Visto il parere favorevole espresso da Responsabile del Settore n.2, ai sensi dell'art.49 del Dlgs.267/2000 in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

Visto il Dlgs 267/2000 e s.m. e i.;

Vista la L.R. 20/2000 e s. m. e i.;

Vista la L.R. 31/2000 e s. m. e i.;

Vista la L.R.37/2002 e s.m. e i.;

Vista la L.R. 23/2004 e s. m. e i.;

Tutto ciò visto e considerato,

P R O P O N E

1) di adottare, a norma dell'art 34 della LR 20/00, la proposta relativa al P.O.C. 2015 del Comune di Cattolica, così come contenuta negli elaborati tecnico-grafici e normativi redatti dall'ing. Roberto Farina dello studio OIKOS srl di Bologna depositati agli atti, che, anche se non materialmente allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto e sono costituiti da:

A) Relazione - Documento programmatico per la qualità urbana - norme - schede normative relative agli interventi - .

allegato 1) Individuazione cartografica degli interventi inseriti nel POC
scala 1:5.000

allegato 2a Tavole dei vincoli

allegato 2a.1 Assetto ambientale - scala 1:10.000

allegato 2a.2 Tutela del patrimonio paesaggistico - scala 1:10.000

allegato 2a.3 Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali
- scala 1:10.000

allegato 2a.4 Rischi ambientali - scala 1:10.000

allegato 2a.5 Altre tutele e rispetti - scala 1:5.000

allegato 2b Schede dei vincoli

allegato 3) Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – Rapporto
ambientale ai fini del procedimento integrato di VALSAT-VAS

allegato 4) Atti d'obbligo sottoscritti per gli interventi inseriti nel POC

allegato 5a) Relazione geologico-sismica

allegato 5b) Relazione geologico-sismica. Allegati: Indagini

allegato 5c) Stralci cartografie geologico-sismiche

2) di dare atto che gli elaborati che costituiscono il POC sono redatti in formato digitale ai sensi del D.Lgs 85/2005 e s.m.e e in conformità alle disposizioni regionali;

3) di dare mandato al responsabile del procedimento arch. Luca Gamucci di provvedere alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avvenuta adozione del P.O.C. che sarà depositato presso il Comune per 60 gg. decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R. ed alla pubblicazione dell'avviso di deposito sul sito Internet del Comune (tramite pubblica affissione), dando atto che nei termini stabiliti per il deposito potranno essere presentate le osservazioni allo strumento;

4) di trasmettere, contemporaneamente al deposito, il presente atto, unitamente agli elaborati del P.O.C. sopra indicati, alla Provincia affinché esprima le proprie riserve ai sensi dell'art.34, comma 6 della L.R.20/2000 e s.m. e i. ed agli enti indicati al comma 3 dell'art.34 della medesima legge;

5) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/00 per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.