



**COMUNE DI CATTOLICA**  
**(Provincia di Rimini)**



**PIANO OPERATIVO COMUNALE – L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.**  
**– art. 30**

**ALLEGATO 3**

**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

**Rapporto ambientale ai fini del procedimento integrato di ValSAT - VAS**

VERSIONE CONTRODEDOTTA - STESURA CON REVISIONI

ADOZIONE: Del. C.C. n. 69 dell'11.12.2015

APPROVAZIONE: Del. C.C. n..... del .....

**MARZO 2018**





**COMUNE DI CATTOLICA**  
**(Provincia di Rimini)**

# POC 2015

**PIANO OPERATIVO COMUNALE – L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. – art. 30**

## ALLEGATO 3

**VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**  
**Rapporto ambientale ai fini del procedimento integrato di ValSAT - VAS**

ADOZIONE: Del. C.C. n. 69 dell'11.12.2015

APPROVAZIONE: Del. C.C. n..... del .....

<b>Il Sindaco</b>	<b>L'Assessore all'Urbanistica, Lavori Pubblici, Patrimonio, Demanio, Protezione Civile</b>	<b>Il Segretario Generale</b>
Mariano GENNARI	Fausto BATTISTEL	Silvia SANTATO

**OIKOS Ricerche srl:**

Progettista responsabile: Roberto FARINA

Gruppo di lavoro:

Alessandra CARINI, Antonio CONTICELLO

**Comune di Cattolica:**

Alessandro COSTA (dirigente Urbanistica)

Luca GAMUCCI (Urbanistica)

Raffaella BOGA (Ambiente)

**MARZO 2018**



## INDICE

1.	RIFERIMENTI NORMATIVI .....	1
2.	OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL POC 2015 DEL COMUNE DI CATTOLICA .....	4
2.1.	Contenuti del POC 2015	6
2.2.	Obiettivi per la formazione del POC 2015	7
2.2.1.	Premessa	7
2.2.2.	Obiettivi generali del nuovo POC	8
2.2.3.	Dimensionamento residenziale del POC	10
3.	VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE DELL'ATTUAZIONE DEL POC 2015 .....	13
3.1.	L'OBIETTIVO DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE	13
3.1.1.	LA DIRETTIVA EUROPEA 42/2001/CE E IL SUO RECEPIMENTO A LIVELLO NAZIONALE E REGIONALE	13
3.1.2.	Lo sviluppo sostenibile nel Piano Territoriale Regionale dell'emilia-Romagna	13
3.1.3.	Le principali strategie del PTCP	14
3.1.4.	Progetto Gestione Integrata delle Zone Costiere	15
3.1.5.	Lo strumento Valsat	16
4.	CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ DEL TERRITORIO: OBIETTIVI DEL PSC.....	18
4.1.	Obiettivi di sostenibilità del PSC	18
5.	LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL POC 2015 .....	20
5.1.	Le scelte del POC 2015	20
5.2.	Il confronto con gli indicatori del PSC	22
5.3.	Situazione ambientale e possibili emergenze o criticità degli interventi – VALUTAZIONI SPECIFICHE	24
6.	ELEMENTI SALIENTI DELLA VALUTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS. N. 152/2006 E DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000.....	31
7.	SINTESI IN LINGUAGGIO NON TECNICO .....	32
7.1.	Contenuti del POC 2015	32
7.2.	Il confronto con gli indicatori del PSC E VALUTAZIONE della situazione ambientale degli interventi	34



## 1. RIFERIMENTI NORMATIVI

La legge regionale 20 del 2000 introduce tra i documenti costitutivi di tutti i piani la “Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale” (ValSAT), finalizzata a considerare gli effetti derivanti dalla attuazione del piano stesso. La ValSAT deve valutare la coerenza delle scelte di piano rispetto agli obiettivi generali di pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani redatti dagli enti di livello superiore e dalle disposizioni normative di livello comunitario, nazionale e regionale.

In particolare è utile richiamare l’art. 5 della LR 20/2000 (come sostituito da art. 13 L.R. 6 luglio 2009 n. 6) *Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani*, per i primi tre commi.

*“1. La Regione, le Province e i Comuni, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, nell’elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull’ambiente e sul territorio che possono derivare dall’attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa.*

*2. A tal fine, nel documento preliminare e in un apposito documento di Valsat, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all’articolo 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato danno conto, con la dichiarazione di sintesi, degli esiti della Valsat, illustrano come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indicano le misure adottate in merito al monitoraggio.*

*3. Per evitare duplicazioni della valutazione, la Valsat ha ad oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l’attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni. Ai fini della Valsat sono utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell’ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite. L’amministrazione procedente, nel predisporre il documento di Valsat dei propri piani può tener conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti. “*

Analogamente a quanto sancito dalla Direttiva CE 42/2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la valutazione del piano è concepita come un documento in cui sono evidenziati i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee ad impedirli.

La fase di valutazione deve essere effettuata anteriormente all'approvazione del piano o del programma, durante la fase di predisposizione dello stesso. Essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione. Sino all'entrata in vigore di specifica legge regionale, la valutazione ambientale per i piani territoriali ed urbanistici previsti dalla L.R. n. 20 del 2000 è costituita dalla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) integrata dagli adempimenti e fasi procedurali previsti per la VAS dal D.Lgs. n. 152 del 2006 non contemplati dalla L.R. n. 20 del 2000. Per gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di cui alla L.R. n. 20 del 2000 il Rapporto ambientale richiesto dalla VAS nazionale è assimilabile infatti al documento di ValSAT così come delineato nella delibera del Consiglio regionale n. 173 del 2001 ("Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione").

Le modalità di adempimento della VAS in caso di POC si possono far ricondurre alla circolare della Giunta Regionale Regione Emilia-Romagna del 12.11.2008 (paragrafo 2.1, punto d.3) :

*"Quanto ai contenuti degli elaborati previsti dalla procedura di VAS e alle modalità di svolgimento degli adempimenti procedurali appare importante richiamare (oltre ai generali principi di semplificazione, efficacia, adeguatezza e tempestività) il principio di non duplicazione di cui all'art. 9 della Direttiva 42/2001/CE e agli artt. 11, comma 4 e 13, comma 4, del Decreto, nei quali si stabilisce che "la VAS viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni". Pertanto, in caso di più piani e programmi gerarchicamente ordinati, si dovrà tener conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per i piani e programmi sovraordinati, nonché di quelle che potranno meglio essere svolte in piani e programmi di maggior dettaglio.*

*Sempre nell'osservanza del medesimo principio di non duplicazione, il rapporto ambientale o il rapporto preliminare può trarre informazioni ed approfondimenti da altri livelli decisionali o documenti, e l'autorità chiamata ad approvare il piano o programma potrà evidenziare nella Dichiarazione di sintesi, da una parte, che il piano o programma in esame non comporta nuovi ed ulteriori effetti ambientali, rispetto a quelli già esaminati dal piano sovraordinato (rinviandosi dunque ai contenuti della VAS del*



*suddetto piano, in quanto adeguato a considerare anche gli effetti del piano o programma in esame); dall'altra potrà fare rinvio, in tutto o in parte, alla VAS dei piani o programmi sottordinati per quelle analisi e valutazioni che necessitano di essere svolte alla luce di un maggiore dettaglio progettuale (art. 13, comma 4).*

Ne consegue che, a regime, per l'insieme dei piani e programmi attuativi di processi generali di programmazione e pianificazione già sottoposti a valutazione ambientale, la procedura di valutazione cui sono comunque assoggettati (VAS e Verifica di assoggettabilità) dovrà limitarsi ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati; ovvero dovrà dimostrare che il piano o programma attuativo non comporta alcun ulteriore effetto significativo sull'ambiente.”

La normativa regionale (L.R 9/2008 e relativa Circolare esplicativa relativa alle “Prime indicazioni in merito all’entrata in vigore del D.Lgs 16 gennaio 2008, n. 4”), elaborata in seguito al recepimento formale della direttiva europea n. 42/2001 in quella italiana (D.Lgs 4/2008), introduce la procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) e la verifica di assoggettabilità a VAS. ~~Nel caso del POC, è quindi necessario procedere, oltre che alla ValSAT, alla verifica di assoggettabilità a VAS.~~

Il presente documento di ValSAT del POC costituisce quindi anche Rapporto preliminare ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 4/2008.

## 2. OBIETTIVI, CRITERI DI REDAZIONE E CONTENUTI DEL POC 2015 DEL COMUNE DI CATTOLICA

Il POC è uno strumento urbanistico generale, cioè esteso all'intero territorio, i cui contenuti e caratteristiche sono fissati dall'art.30 della L.R.20/2000: il POC è "lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni". Il POC viene quindi "predisposto in conformità con il PSC e non può modificarne i contenuti"; rispettando quindi le condizioni e misure di sostenibilità per esso individuate nella ValSAT.

Il POC, pur non disciplinando direttamente le componenti ambientali in attuazione del quadro normativo vigente, ha quindi un ruolo fondamentale nel perseguimento dello sviluppo sostenibile attraverso il recepimento e la declinazione delle condizioni e misure di sostenibilità già individuate dalla ValSAT del PSC. Nell'ambito di quanto già previsto dal PSC, il POC specifica infatti le modalità di uso del suolo delle aree interessate dalle trasformazioni previste.

Tra gli aspetti più rilevanti, si ricorda che il POC:

- conferisce i diritti edificatori
- appone vincoli preordinati all'esproprio
- definisce previsioni che perdono di efficacia se alla scadenza dei cinque anni non saranno state attivate
- delimita gli ambiti di intervento e ne definisce l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, in conformità alle previsioni del PSC; può apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti del PSC (tranne che a quelli soggetti a tutela)
- contiene il Documento programmatico per la qualità urbana, che individua i fabbisogni di abitazioni, di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, perseguendo obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile
- individua e disciplina gli interventi di edilizia residenziale sociale
- contiene una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi da realizzare, nonché un'agenda attinente all'attuazione del piano
- definisce gli interventi negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità, e ne descrive dettagliatamente gli interventi da realizzare e le risorse pubbliche e private da investire
- può assumere il valore e gli effetti dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane e dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica
- disciplina i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale.

In particolare i contenuti essenziali del Piano Operativo Comunale sono individuati al

comma 2 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, come integrato dalla L.R.6/2009:

“Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:

- a) *la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;*
- a-bis) *un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;*
- b) *le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;*
- c) *i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;*
- d) *l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 del presente articolo per eventuali spostamenti di edificabilità;*
- e) *la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;*
- e-bis) *l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;*
- f) *la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.*
- f-bis) *una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.”*

È quindi per tali contenuti, laddove specificano il PSC (i cui contenuti sono già stati valutati da una sua propria ValSAT), che la valutazione di sostenibilità deve considerare i potenziali impatti delle scelte operate e definire le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali criticità.

La ValSAT del POC deve garantire la coerenza degli interventi da esso previsti rispetto a quelli definiti dal PSC e agli obiettivi di sostenibilità.

Il POC 2015 del Comune di Cattolica non include alcun intervento che non sia previsto nel PSC vigente, e che pertanto non sia stato oggetto di analisi di criticità nel Quadro conoscitivo, e di ValSAT – Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale ai sensi della L.R.n.20/2000, sia in sede preliminare di formazione del PSC che in sede definitiva di adozione e approvazione dello strumento

## 2.1. CONTENUTI DEL POC 2015

I contenuti essenziali del POC sono quelli individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., vale a dire la definizione, per ciascun intervento, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il metodo di elaborazione del POC è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati:

- Bando pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa, Documento programmatico per la qualità urbana
- Schede urbanistiche, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale, e normative relative agli ambiti inseriti nel POC. Esse contengono:
  - Requisiti della progettazione urbanistica
  - Usi ammessi
  - Potenzialità edificatorie assegnate dal POC in base ai criteri di perequazione
  - Modalità di intervento e alternative disponibili
  - Aree di cessione e dotazioni da realizzare
  - Modalità di organizzazione del rapporto tra operatori e amministrazione pubblica, e indicazioni per il convenzionamento
  - Eventuali norme edilizio-urbanistiche specifiche per l'ambito.

Come noto il POC non può costituire variante del PSC vigente, né del RUE.

## 2.2. OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL POC 2015

### 2.2.1.. *PREMESSA*

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

Il bilancio degli interventi attuati in base al POC 2009-14 evidenzia oggi uno stato di attuazione che può essere definito modesto (6 interventi realizzati; 6 permessi di costruire rilasciati; 21 accordi sottoscritti): ma in realtà esso è tale solo se lo si rapporta all'entità numericamente eccezionale degli interventi che erano stati inseriti nel POC (anche in forma subordinata ad accordi ancora da sottoscrivere): 88 interventi in totale, di cui

- 39 interventi nei tre "progetti urbani",
- 20 interventi di dismissione di esercizi alberghieri,
- 4 interventi su esercizi alberghieri nella città turistica,
- 13 interventi di riqualificazione,
- 12 interventi in altri ambiti urbanizzati.

Tale numerosità e varietà testimonia di una progettualità e di una fiducia che non erano frutto di decisioni pubbliche unilaterali, ma che rappresentavano l'esito di un percorso avviato attraverso una manifestazione d'interesse ed una proposta progettuale, più o meno definite ma in ogni caso frutto di una decisione privata.

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

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

Si sono presentate difficoltà di varia natura (non ultime quelle di carattere fiscale), che

hanno reso problematica la possibilità di trasferimento di aree e diritti edificatori, tra soggetti privati e con il Comune, possibilità che era stata uno dei presupposti per la costruzione del complesso “puzzle” di azioni pubbliche e private che consentivano l'avvio dell'attuazione del POC.

E' oggi necessario tener conto in modo realistico del fatto che varie ipotesi di riqualificazione e sostituzione edilizia (a partire da quelle legate a strutture alberghiere marginali e obsolete), pur mantenendo la loro attualità, hanno visto sfumare o ridursi i margini di convenienza economica che le avevano ispirate; alcune condizioni fissate dal primo POC, finalizzate alla promozione della qualità insediativa, si sono rivelate tuttavia troppo onerose e comunque penalizzanti rispetto alle convenienze degli investimenti, o di difficile fattibilità per cause tecniche diverse.

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

### 2.2.2. OBIETTIVI GENERALI DEL NUOVO POC

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

- **Conferma delle scelte fondamentali del PSC vigente**, da assumere - come previsto dalla legge - come riferimento strategico di medio-lungo periodo entro il quale il POC ha il compito di definire, con i necessari gradi di libertà, i progetti di trasformazione da avviare/attuare nell'arco di un quinquennio;
- **Priorità assoluta assegnata ai progetti che riguardano il sistema della città turistica**, finalizzati al consolidamento e alla qualificazione dell'offerta di strutture ricettive e dei servizi diversamente associati al turismo; particolare attenzione da porre alla qualificazione dei viali commerciali, ed alla percorrenza pedonale e ciclabile;
- **Arresto del processo di nuova urbanizzazione**, e forte impulso alla rigenera-

zione urbanistica attraverso la semplificazione di operazioni di riconversione di patrimonio edilizio obsoleto, a partire dalle strutture turistiche marginali, eliminando situazioni incongrue e promuovendo qualità funzionale ed estetica delle architetture private e degli spazi pubblici;

- **Attivazione di alcuni interventi di forte trasformazione urbanistica** di ambiti da riqualificare, da assumere come motori della rigenerazione dei tessuti circostanti;
- **Definizione di alcuni stralci dei progetti del PSC** (Conca – Ospedale) secondo logiche di forte concentrazione degli impegni su obiettivi di interesse pubblico, in particolare attraverso il concorso alla riqualificazione di spazi pubblici strategici: tratti stradali, aree e percorsi pedonali, rete dei percorsi ciclabili, parcheggi pubblici.

A seguito della pubblicazione dell'avviso per manifestazione di interesse, sono pervenute al Comune di Cattolica 121 comunicazioni, nelle quali sono state presentate richieste e proposte inserenti la formazione del POC; in realtà una parte di esse sono state ripetute nelle due fasi di avviso pubblico (2013 e 2014), e/o hanno fornito documentazione integrativa o modificativa rispetto alla proposta iniziale, le **proposte effettive sono 83**, ciascuna delle quali è stata valutata nel corso dell'attività istruttoria preliminare.

L'istruttoria di valutazione delle proposte ha portato alla proposta di inserimento nel POC delle seguenti proposte:

A) TRASFORMAZIONE E DISMISSIONE DI ESERCIZI ALBERGHIERI (22 PROPOSTE)

proposta n.	esercizio alberghiero	ambito PSC / RUE
7	HOTEL IDEALE	AUC - h-r
9	GIOIA MARINA	M (I) - h-r
15	VILLA OMBROSA	TR - h
16	HOTEL MAGDA	TR - h
17	HOTEL MAGA DEPENDANCE.	TR - h
19	HOTEL LENA	I - h
25	HOTEL OLYMPIC	TR - h
28	HOTEL K2	AUC - h
31	HOTEL OASI	TR - riq
36	PENSIONE MEDUSA	AUC - h
41	RESIDENCE ELENA	I - h-r
44	PENSIONE STEFANIA	TR - h-r
59	VILLA POZZI	AUC (ES) - h-r
61	HOTEL SELENE	TR - h-r
63	HOTEL DOMINIQUE	AUC - h-r
69	HOTEL BELLAVISTA	AUC (AC.s) - h-r
72	HOTEL RITTER	TR - h

78	HOTEL AMOHA	TR - h
81	HOTEL LABRADOR	AUC - h
83	HOTEL LISBOA	AUC (AC.s) - h
85	HOTEL SOUVENIR	TR - h-r
86	RESIDENCE ARNO	TR - h-r

## B) INTERVENTI IN AMBITI DEL PSC

10 PROPOSTE

proposta n.	denominazione proposta	ambito PSC / RUE
6	HOLIDAY COMPANY	AN
20	COLL-L.c VIA QUARTO	AC - COLL-L.c
21 (21bis)	AC.a VIA UMBRIA	AC.a
30	AMBITO "RIQ" - BIOHOTEL	"riq"
35	PARCONAVI	
64	AR.9 VIA ALLENDE	AR.9
73	AR.3 VIA EMILIA-ROMAGNA	AR.3
80	DIAMANTE-OSPEDALE (Giovanetti)	AN
84	DIAMANTE-OSPEDALE (Cerri)	AN

## 2.2.3 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL POC

Interventi in ambiti del PSC	SC residen- ziale	Num. alloggi	SC com- merciale	SC terziario alberghiero	SC altro terziario	TOTALE
HOLIDAY COMPANY	3.476,00	43	-	-	-	3.476,00
COLL-L.c via Quarto	- <sup>1</sup>	-	-	-	-	-
<b>AC.a via Umbria</b>	<b>1.680,00</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.680,00</b>
AMBITO "RIQ" - BIOHOTEL	-	-	-	960,00	1.440,00	2.400,00
PARCONAVI	1.000,00	13	-	-	-	1.000,00
AR.9 via Allende	2.165,40	27	-	-	-	2.165,40
AR.3 via Emilia-Romagna	492,00	6	-	-	-	492,00
DIAMANTE.OSPEDALE (Giovanetti)	84,00	1	-	-	-	84,00
<b>DIAMANTE-OSPEDALE (Cerri)</b>	<b>165,30</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>165,30</b>
TOTALI	<b>7.217,40</b> <b>9.062,70</b>	<b>90</b> <b>113</b>	0	960,00	1.440,00	<b>9.617,40</b> <b>11.462,00</b>

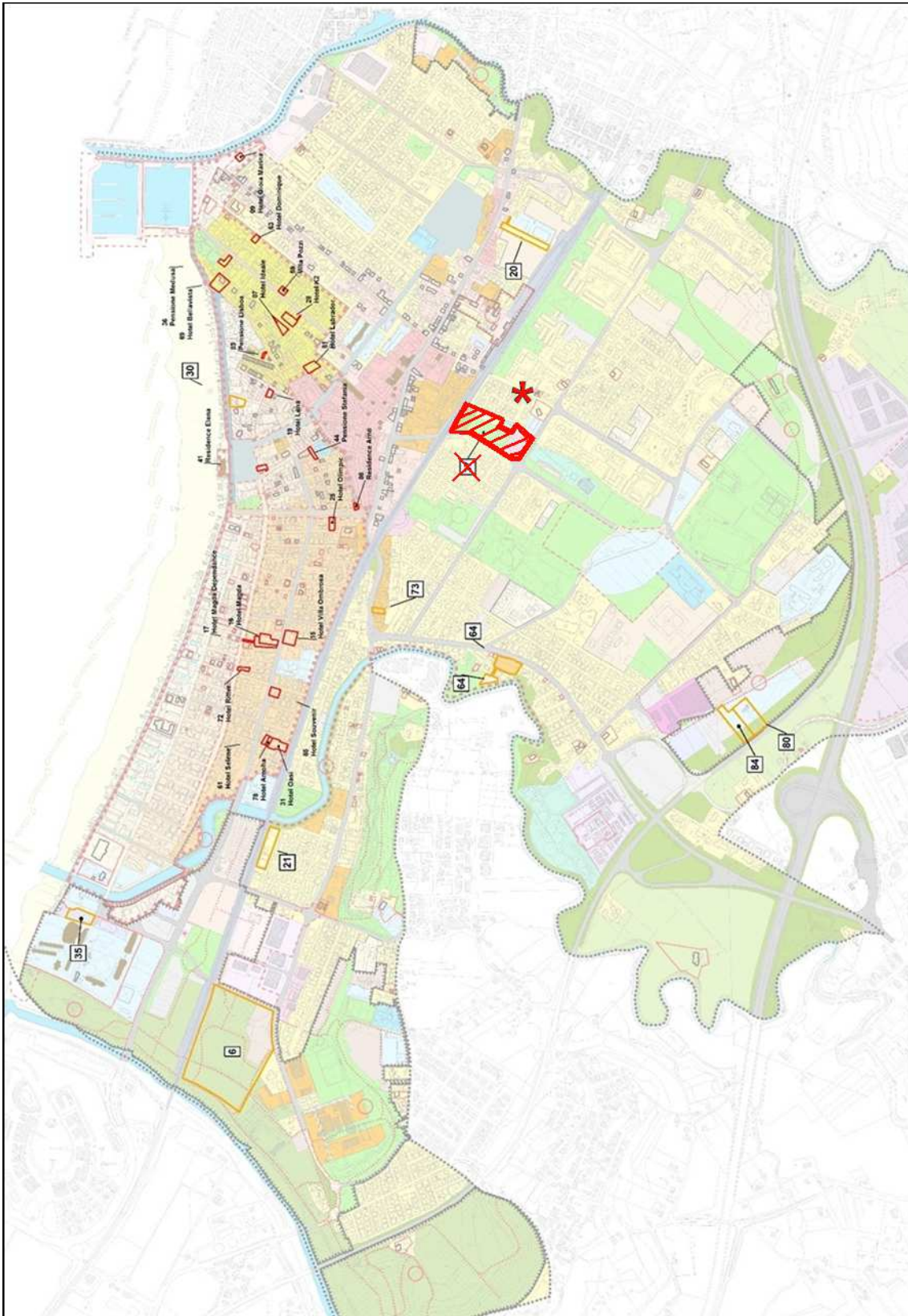
<sup>1</sup> Nessun incremento di SC assegnata dal POC rispetto al RUE vigente, solo incremento di SF



<b>Trasformazione e dismissione di esercizi alberghieri</b>	SC residen- ziale	Num. <u>teorico</u> <u>max.</u> alloggi
Hotel ideale	880,00	11
Hotel Gioia Marina	850,00	11
Hotel Villa Ombrosa	884,00	11
Hotel Magda	833,00	10
Hotel Magda Dependance	153,00	2
Hotel Lena	637,50	8
Hotel Olympic	1.232,50	15
<del>Hotel K2</del>	<del>1.400,00</del>	<del>18</del>
Hotel Oasi	538,30	7
Pensione Medusa	2.100,00	26
Residence Elena	671,00	8
Pensione Stefania	782,00	10
<del>Villa Pozzi</del>	<del>431,00</del>	<del>5</del>
Hotel Selene	495,00	6
Hotel Dominique	912,00	11
Hotel Bellavista	395,00	5
Hotel Ritter	807,50	10
Hotel Amhoa	671,50	8
Hotel Labrador	1.020,00	13
Hotel Lisboa	680,00	9
Hotel Souvenir	985,00	12
Residence Arno	397,00	5
TOTALE	<u>15.924,30</u> <u>17.755,30</u>	<u>199</u> <u>222</u>

Alloggi <u>teorici entro in</u> -ambiti	<u>90 413</u>
Alloggi <u>teorici max</u> in ex esercizi alberghieri	<u>199 222</u>
	<u>289 335</u>

È necessario osservare che il numero di alloggi indicati è da considerare **teorico**, in quanto deriva dall'ipotesi di una trasformazione integrale di tutti gli esercizi alberghieri in residenza, senza inserimento di usi terziari, commerciali e di pubblici esercizi. Negli interventi in ambiti di PSC sono state infatti indicate anche le quantità di SC ammissibili per altri usi – ed inoltre non tutti gli interventi prevedono residenza – mentre nel caso della dismissione di alberghi la SC **massima** realizzabile è ammessa sia per la residenza sia per altri usi compatibili, senza indicazione di quota minime dell'una o degli altri.



Sintesi grafica degli interventi inseriti nel POC 2015

### **3. VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE DELL'ATTUAZIONE DEL POC 2015**

#### **3.1. L'OBIETTIVO DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

##### **3.1.1. LA DIRETTIVA EUROPEA 42/2001/CE E IL SUO RECEPIMENTO A LIVELLO NAZIONALE E REGIONALE**

A partire dalla Conferenza delle Nazioni Unite sull'ambiente umano, tenutasi a Stoccolma nel 1972, è maturato un processo di sensibilizzazione internazionale sul tema dello sviluppo sostenibile. Il concetto di sviluppo sostenibile, definito per la prima volta nel 1987 con il rapporto Brundtland (Our Common Future), è più volte stato ripreso e approfondito dalla comunità internazionale.

Il principio di sostenibilità si basa sempre più sull'integrazione della questione ambientale nei processi decisionali, con l'adozione di procedure di valutazione ambientale nei piani e programmi.

A livello di Istituzioni europee, momento fondante è stata l'approvazione, il 27 giugno 2001, della Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. La Direttiva individua la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali nei piani e programmi.

L'obbligo di recepimento della Direttiva Comunitaria è stato ottemperato dallo Stato Italiano con l'emanazione del decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4. Con tale decreto sono quindi state approvate le nuove norme in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione ambientale strategica (VAS), autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e rifiuti.

La Regione Emilia-Romagna, all'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. promuovere lo sviluppo sostenibile, nell'elaborazione ed approvazione dei piani, e indica nella Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – ValSAT lo strumento idoneo a individuare, descrivere e valutare i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento.

##### **3.1.2. LO SVILUPPO SOSTENIBILE NEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DELL'EMILIA-ROMAGNA**

In coerenza con gli indirizzi internazionali e nazionali, la Regione Emilia-Romagna assume l'obiettivo di sviluppo sostenibile per guidare l'azione di governo.

Lo sviluppo sostenibile viene visto dal Piano Territoriale Regionale come elemento integrato dei seguenti aspetti:

- *sostenibilità ambientale*: mantenere nel tempo qualità e riproducibilità delle risorse naturali e l'integrità dell'ecosistema per evitare che l'insieme degli elementi da cui dipende la vita sia modificato oltre le capacità rigenerative o degradato fino a determinare una riduzione permanente della sua capacità produttiva; preservazione della diversità biologica;
- *sostenibilità economica*: generare, in modo duraturo, reddito e lavoro attraverso la promozione e il sostegno di un sistema economico regionale capace di garantire sviluppo, uso razionale ed efficiente delle risorse, riduzione dell'impiego di quelle non rinnovabili;
- *sostenibilità sociale*: garantire condizioni di benessere umano e accesso alle opportunità (sicurezza, salute, istruzione, ma anche divertimento, serenità, socialità), distribuite in modo equo tra strati sociali, età e generi, ed in particolare tra le comunità attuali e quelle future;
- *sostenibilità istituzionale*: coniugare il processo di decentramento dei poteri (sussidiarietà) con lo sviluppo di forme di coordinamento e cooperazione inter istituzionale capaci di costruire programmi condivisi, impegni vincolanti e tempi certi di attuazione.

L'integrazione della sostenibilità ambientale con la sostenibilità economica e sociale porta alla necessità di incorporare nelle scelte degli obiettivi di sviluppo del sistema regionale il reale valore dell'ambiente e delle sue risorse. In estrema sintesi si tratta di definire strategie di evoluzione programmata e coordinata tra sviluppo economico, trasformazioni territoriali e uso delle risorse ambientali.

### 3.1.3. LE PRINCIPALI STRATEGIE DEL PTCP

Gli obiettivi strategici principali perseguiti dal PTCP sono:

- **sostenere una provincia dinamica** dal punto di vista socio – economico, favorendo la capacità del tessuto produttivo locale di “fare sistema” in tutti i campi, a cominciare da quello del turismo, che svolge un ruolo essenziale sia come economia direttamente prodotta che come indotto. Dopo la fase di stagnazione attraversata dal settore a partire dagli anni Ottanta, si è assistito ad una fase di miglioramento dovuto alle politiche di diversificazione dell'offerta e dell'affermazione di “tanti turismi”: turismo congressuale, fieristico, culturale, termale, sportivo, enogastronomico, ecc., fase che è stata però interrotta dalla grave crisi economica degli anni più recenti;
- **privilegiare la sostenibilità come condizione dello sviluppo**, rendendola sinonimo della qualità dello sviluppo stesso, di cui costituisce parametro di controllo e

- misura; in particolare, nel campo della pianificazione territoriale, operare con il criterio della sostenibilità significa non rincorrere il soddisfacimento di ogni domanda emergente dal sistema sociale ed economico-produttivo, ma sapere comprendere qual è la “offerta” di sviluppo che un territorio è in grado di esprimere senza generare ulteriori squilibri al suo interno, e ad essa ancorare il proprio sistema di previsioni, partendo dal concetto di fondo che il territorio è risorsa esauribile e non riproducibile;
- **arrestare il consumo di territorio**, riqualificare l’assetto territoriale ed urbano, per fronteggiare lo stato di forte saturazione insediativa in cui si trova il territorio provinciale oggi, non più solo lungo la costa, ma anche nell’entroterra, dove le strutture urbane di vallata tendono anch’esse a saldarsi fra loro in nuove conurbazioni lineari; la riqualificazione urbana e territoriale rappresenta il nuovo asse strategico del sistema della pianificazione, da svilupparsi in un rapporto di stretta complementarità con quello dell’arresto della crescita senza limiti della città. In questa direzione, emergono poi importanti esigenze di riorganizzazione in vari campi, e in particolare nel sistema delle grandi funzioni produttive, logistiche e terziarie. Attraverso le Norme Tecniche di Attuazione del PTCP si dettano i criteri per attuare una reale riqualificazione urbana e territoriale: ai Comuni si chiede di verificare e ridistribuire le previsioni insediative vigenti secondo i principi della crescita dei centri più dotati di servizi, più accessibili con il trasporto collettivo e/o a piedi e in bicicletta, e più protetti rispetto alle varie fonti di inquinamento; in questa direzione un notevole supporto di indirizzo è fornito dal Titolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione – Disposizioni riguardo la sostenibilità degli insediamenti – nel quale si esplicitano le prestazioni qualitative che sono richieste per una concreta qualità della città e del territorio.
  - **incentivare forme di perequazione territoriale** tra i comuni interessati dalle principali scelte di sviluppo e i comuni con territori più fragili e con potenzialità di sviluppo essenzialmente nella direzione della valorizzazione ambientale.

#### 3.1.4. *PROGETTO GESTIONE INTEGRATA DELLE ZONE COSTIERE*

Raccogliendo le indicazioni elaborate dall’Unione Europea la Regione Emilia-Romagna ha promosso nel 2002 il progetto Gestione Integrata delle Zone Costiere (G.Z.I.C. ) per analizzare le diverse componenti della costa indirizzando tutte le attività del sistema costiero verso la sostenibilità ambientale, economica e sociale.

Le linee guida elaborate dalla Regione, attraverso la concertazione con le Province e i 14 Comuni della fascia costiera, sono state approvate dal Consiglio Regionale (deliberazione n. 645 del 20 gennaio 2005) e dal Consiglio Provinciale di Rimini (66/2005).

Attraverso il G.Z.I.C. viene assicurato un approccio integrato e partecipato per consen-

tire che la gestione delle zone costiere dell'Adriatico possa avere caratteristiche di sostenibilità economica ed ambientale, ma allo stesso tempo caratteristiche di equità e coesione sociale. Il G.I.Z.C. ha dunque tra gli obiettivi fondamentali una migliore concertazione tra i diversi soggetti che concorrono ad uno sviluppo sostenibile; una concertazione capace di dare un'informazione completa e comprensibile, da parte dei soggetti coinvolti, sulla causa dei mutamenti che esso subisce, sulle implicazioni delle politiche e delle misure ai vari livelli e sulle opzioni disponibili. Auspicando meccanismi e metodi di lavoro per il dialogo tra i soggetti dei diversi settori nonché uno scambio continuo di informazioni tra i vari livelli di competenza territoriale, dal livello locale, al nazionale a quello comunitario e viceversa, basandosi sulla "ripartizione delle competenze, il principio della sussidiarietà".

### 3.1.5. LO STRUMENTO VALSAT

Con la legge regionale 20/2000 e ss.mm.ii. il tema della sostenibilità delle scelte di trasformazione del territorio viene assunto organicamente con uno specifico documento: la Valsat, elaborato che costituisce parte integrante del PSC.

Al punto 3 dell' "Atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione" (Delibera del Consiglio Regionale n. 173 del 04.04.2001) vengono precisati i contenuti essenziali della Valsat. In particolare, la VALSAT nel corso delle diverse fasi del processo di formazione dei piani opera come segue:

- *analisi dello stato di fatto*: "acquisisce attraverso il quadro conoscitivo, lo stato e le tendenze evolutive dei sistemi naturali e antropici e le loro interazioni";
- *definizione degli obiettivi*: "assume gli obiettivi di sostenibilità ambientale, territoriale e sociale, di salubrità e sicurezza, di qualificazione paesaggistica e di protezione ambientale stabiliti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata, nonché gli obiettivi e le scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione precedente intende perseguire con il piano";
- *individuazione degli effetti del piano*: "valuta, anche attraverso modelli di simulazione, degli effetti sia delle politiche di salvaguardia sia degli interventi significativi di trasformazione del territorio previsti dal piano, tenendo conto delle possibili alternative";
- *localizzazioni alternative e mitigazioni*: "individua le misure atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte di piano ritenute comunque preferibili, sulla base di una prima metodologia dei costi e dei benefici per un confronto tra le diverse possibilità";
- *valutazione di sostenibilità*: "illustra in una dichiarazione di sintesi le valutazioni in

ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale dei contenuti dello strumento di pianificazione, con l'eventuale indicazione: delle condizioni, anche di inserimento paesaggistico, cui è subordinata l'attuazione di singole previsioni; delle misure e delle azioni funzionali al raggiungimento delle condizioni di sostenibilità indicate, tra cui la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione”;

- *monitoraggio degli effetti*: “definisce gli indicatori necessari al fine di predisporre un sistema di monitoraggio degli effetti del piano, con riferimento agli obiettivi ivi definiti ed ai risultati prestazionali attesi”.

## 4. CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ DEL TERRITORIO: OBIETTIVI DEL PSC

### 4.1 OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ DEL PSC

Obiettivi generali del Piano relativamente alle risorse naturali sono:

- Contenimento del consumo di risorse strategiche
- Gestione delle risorse idriche:
  - protezione delle falde
  - contenimento dei consumi delle risorse idropotabili
- Conservazione della biodiversità (protezione della flora e della fauna autoctone)
- Miglioramento della qualità delle acque superficiali, sotterranee e marine
- Riduzione del rischio idraulico.

In una ottica di stretta integrazione degli obiettivi di tutela e riqualificazione ambientale all'interno delle politiche urbanistiche, il PSC individua alcuni ulteriori obiettivi specifici di sostenibilità ambientale:

- riduzione del traffico veicolare, con conseguente attenuazione del rumore e dell'inquinamento atmosferico;
- efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione con attuazione della separazione delle reti bianche e nere;
- miglioramento del regime idraulico dei corsi d'acqua in ambiente urbano;
- ruolo ecologico e di attrezzatura del verde urbano, a terra e pensile;

Particolare attenzione merita il tema del Parco del Conca, che oltre ad assumere un grande rilievo ambientale dovrà svolgere un ruolo strategico per la riqualificazione di una parte significativa del territorio urbano.

Nel complesso tra gli obiettivi del PSC la salvaguardia e valorizzazione degli aspetti paesaggistici assume un ruolo fondamentale. Vengono affrontati i temi paesaggistici e di tutela dell'ambiente su due scale.

- Il territorio comunale nel suo insieme, nella totalità dei suoi aspetti tenendo in considerazione le capacità e le potenzialità presenti. In un'ottica generale di messa a sistema delle risorse dell'intero territorio, il PSC si pone soprattutto l'obiettivo di recuperare e valorizzare quelle aree che non sono state coinvolte nelle diverse forme di urbanizzazione, connotandosi attualmente come aree di margine periurbane, ritagli di territorio semiabbandonati, "retri" di elementi urbani o territoriali, aree di risulta intercluse da infrastrutture, ecc.
- Gli elementi caratterizzanti che possono rappresentare caratteri identitari con forte attrazione ricettiva e qualificanti per aree attualmente degradate. Tra gli elementi di



massimo rilievo per la caratterizzazione qualitativa del territorio, ora trascurati ma in prospettiva da valorizzare con concrete azioni di riappropriazione e fruizione da parte della comunità, vi sono i corsi d'acqua e gli spazi e le pertinenze relative.

In un territorio già densamente insediato la valutazione del rischio sismico è tema prioritario, e la relazione geologica affronta in maniera specifica la questione. Lo studio sul rischio sismico mira all'individuazione del settore prossimo alla fascia costiera e nei pressi delle foci fluviali caratterizzato da litologie medio-fini, immerse in falda, che, in caso di evento sismico, può incorrere nel fenomeno della liquefazione.

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

1. La dimensione mirata al rafforzamento del sistema urbano e del sistema socioeconomico, per rendere più complessa e strutturata la natura della città permanente per i propri abitanti ed operatori economici (Cattolica città dei cittadini). Va ad esempio ripensato il modello socioeconomico, per valorizzare le componenti sia storiche (la pesca, la cantieristica) che recenti (le attività produttive, i servizi) che costituiscono fattori di identità e devono trovare nella programmazione urbanistica spazi e progetti adeguati ai rispettivi pesi economici e culturali.
2. La dimensione mirata ad una sempre più marcata connotazione di Cattolica come centro turistico (città temporanea) dotato di una propria identità e di forte riconoscibilità, capace di valorizzare le peculiarità locali nelle sue componenti ambientali e in quelle della struttura dell'offerta turistica (Cattolica città dei turisti). La sfida degli anni futuri sarà sempre più quella di conciliare grandi numeri, eventi, industria dello svago, con una qualità della vita ed una qualità ambientale di livello superiore rispetto ai competitori.

Va saldato il necessario processo di riqualificazione e innovazione delle attrezzature turistiche, ricettive e non, ad un contestuale processo di forte riqualificazione degli aspetti urbanistici ed edilizi consolidati, così da restituire, col tempo, una città turistica non solo rinnovata nell'immagine, ma anche più efficace nel rendere attraenti e fruibili i molteplici ingredienti della sua offerta.

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

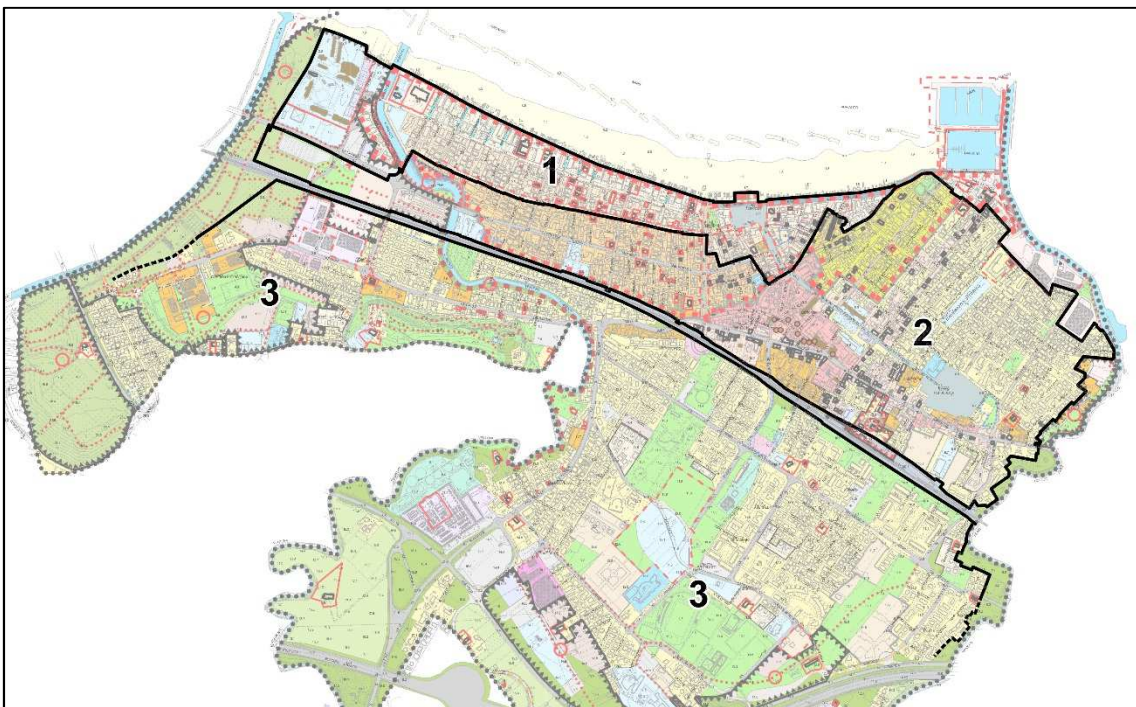
- Qualificazione e diversificazione dell'offerta abitativa
- Messa a punto di risposte efficaci al bisogno sociale, in particolare per rendere possibile l'accesso alla casa a categorie di persone che oggi ne sono respinte, ma evitando che ciò si traduca in una ghettizzazione e in progressivo degrado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

## 5. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL POC 2015

### 5.1. LE SCELTE DEL POC 2015

Nella definizione dei criteri per la selezione e la valutazione delle proposte da inserire nel POC 2015. È stata definita una macro-classificazione del territorio comunale – riportata nella figura che segue – in:

1. Ambiti di particolare pregio
2. Ambiti centrali, in prevalenza residenziali
3. Ambiti residenziali e altri ambiti



Se si confronta questa macro classificazione con la tavola di sintesi degli interventi inseriti nel POC 2015 (riportata alla fine del capitolo 1), si può osservare che:

- Per quanto riguarda la dismissione di strutture alberghiere, la maggior parte di esse (179 proposte su 202 ammissibili e inserite nel POC) si concentra nella fascia 2, vale a dire in ambiti che hanno perso la connotazione spiccatamente turistica – conservata invece nella zona 1;
- Per quanto riguarda gli ambiti di PSC, la maggior parte degli interventi si concentra nella fascia 3 (a sud della ferrovia) e gli altri distribuiscono tra la fascia 1 (2 interventi) e la fascia 2 (1 intervento).

È quindi la fascia intermedia – quella che, come si è detto, ha perso la connotazione turistica per trasformarsi in ambito sostanzialmente residenziale e di servizio – la parte del territorio urbanizzato maggiormente interessata da interventi (sia dal punto di vista

del numero sia della quantità di superficie complessiva interessata).

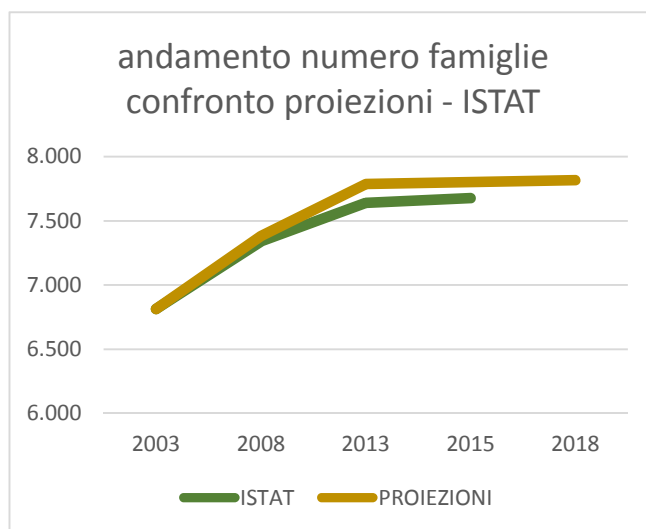
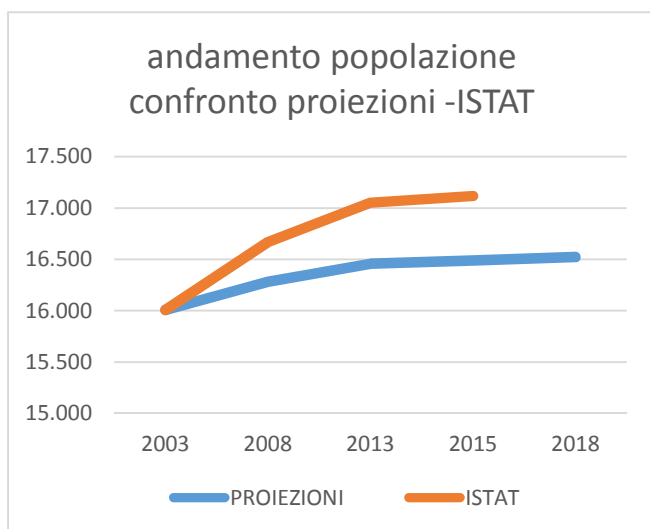
Infatti, dei 289335 alloggi teorici in interventi inseriti nel POC, 174.197 (pari al 6059 % del totale) si concentrano in questa fascia, 77400 alloggi teorici sono nella fascia 3 (26,630%) e solo il 134%, pari a 38 alloggi teorici, è collocato nella fascia 1.

Questo mostra la sostanziale tenuta della fascia “a mare” come luogo privilegiato della collocazione alberghiera, vuoi per la facilità di accesso diretto alla spiaggia senza la necessità di uso dell’auto vuoi per la concentrazione di servizi e attività commerciali orientate all’utenza turistica.

Parallelamente, si può osservare che tutti gli interventi in fascia 2 riguardano la riconversione di esercizi alberghieri (l’unico intervento “non alberghiero” riguarda infatti l’incremento di superficie fondiaria a parità di superficie complessiva) evidenziando la tendenza già descritta in precedenza di trasformazione di questa fascia.

I 335 alloggi teorici derivanti dalla SC ad uso residenziali assegnata dal POC si renderanno disponibili sul mercato a partire dal 2017; i relativi PUA o permessi di costruire potranno essere presentati entro la scadenza del POC (2020) e quindi la disponibilità sul mercato di nuovi alloggi si protrarrà almeno fino al 2022 – 2023.

Se si confrontano i dati dell’andamento della popolazione e delle famiglie derivanti dalle proiezioni sviluppate per la formazione del PSC con i dati reali di fonte ISTAT, si può notare che, a fronte di un incremento effettivo della popolazione maggiore di quanto indicato dalle proiezioni (+628 abitanti, pari al 4%), si è verificata una contrazione nel numero di famiglie (-124 unità, pari al 2%) che hanno peraltro aumentato la dimensione.



Il numero di componenti all’1/1/2015 è infatti di 2,23 –valore comunque in calo rispetto al 2003 e al 2008 – a fronte di una proiezione di 2,13 per il 2013 e di 2,11 per il 2018. Allo stesso tempo sono cresciuti i residenti in convivenze: rispetto al dato di 21 unità nel

2003, 62 unità nel 2008, 41 nel 2013 e 44 nel 2015 (più del doppio della proiezione 2018, pari a 21 unità).

La minor propensione alla formazione di nuove famiglie si verifica in particolare nel biennio 2013-2015 ed è imputabile, con ogni probabilità, alla situazione di crisi economica. Nell'ipotesi di soluzione della crisi si ritiene quindi positiva la graduale messa a disposizione, a partire dal 2017-2018, di nuovi alloggi per nuove famiglie.

## 5.2. IL CONFRONTO CON GLI INDICATORI DEL PSC

La VALSAT del PSC ha definito un set di indicatori utili a valutare le scelte di Piano nell'obiettivo della sostenibilità. Rispetto alla griglia di indicatori individuata possono essere sviluppate oggi alcune valutazioni di carattere qualitativo relativamente agli effetti delle scelte effettuate dal POC 2015.

**INDICATORE:** *Salvaguardia della risorsa suolo (Contenimento del consumo di suolo a fini insediativi)*

La prevalenza di interventi di riconversione di strutture alberghiere, e comunque di interventi nel territorio urbanizzato (70% degli interventi), ha come conseguenza il riuso di aree già insediate e il parallelo contenimento dell'espansione della città

Questo comporta anche un migliore utilizzo dei servizi e delle attrezzature esistenti.

**INDICATORE:** *Uso ottimale della risorsa idrica (Risanamento delle reti disperdenti - Efficienza generale della rete scolante)*

Tutti gli interventi concorrono al miglioramento generale delle reti, sia nei casi della riqualificazione dell'esistente sia in quelli di realizzazione di nuovi interventi e quindi di nuove reti di qualità superiore.

**INDICATORE:** *Favorire il risparmio energetico (Riduzione consumo energetico negli insediamenti)*

Anche in questo caso la riqualificazione di patrimonio esistente porta all'innalzamento delle prestazioni energetiche; allo stesso tempo, i nuovi interventi sono realizzati secondo criteri energetici di qualità nettamente superiore.

**INDICATORE:** *Protezione del territorio dal rischio idraulico*

Lo studio idraulico consente di individuare quelle situazioni per le quali è necessario prescrivere, in sede attuativa, l'esecuzione di specifiche analisi di approfondimento con indicazione delle mitigazioni eventualmente necessarie.

**INDICATORE:** *Miglioramento della qualità urbana (in senso lato)*

Tutti gli interventi sul patrimonio esistente contribuiscono all'incremento della qualità urbana complessiva. Allo stesso tempo, tutti gli interventi inseriti nel POC contribuiscono, attraverso il contributo di sostenibilità, alla realizzazione di dotazioni (parchi, percorsi

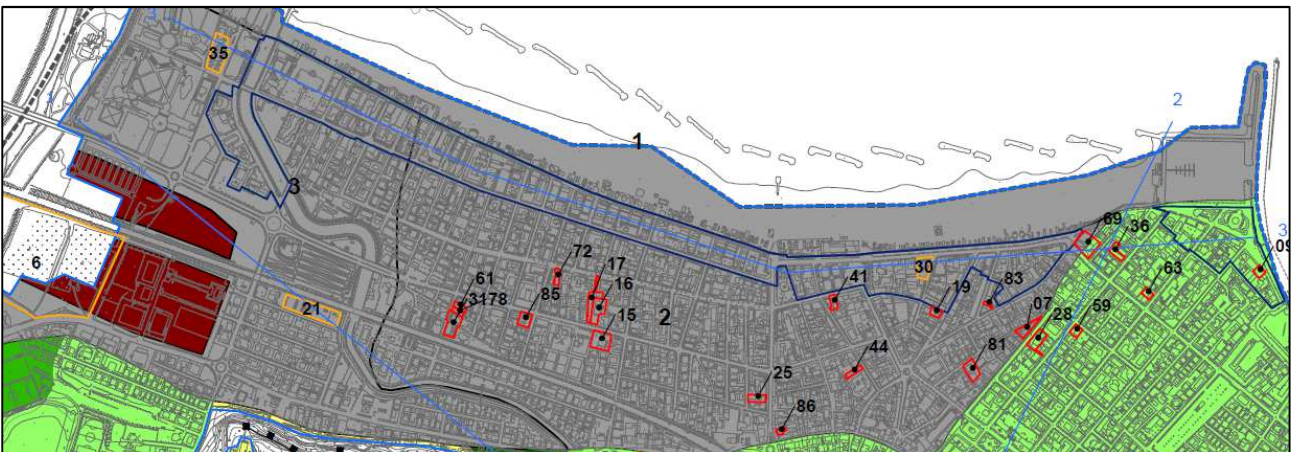
ciclopeditoni, ecc.) oltre alle quote di standard di legge.

Infine, nella relazione geologica allegata al POC sono approfonditi gli aspetti conoscitivi di carattere geologico e sismico per gli interventi inseriti in questo Piano. In particolare, per gli aspetti sismici, la relazione recepisce gli esiti dello studio di microzonazione sismica di 2° livello (con approfondimenti di 3° livello per gli ambiti "fascia a mare e arenile") effettuato nel 2013. Le eventuali prescrizioni sono recepite nelle schede degli interventi.

La maggior parte degli interventi di riconversione di strutture alberghiere (perimetro giallo nella figura sottostante) è compresa nella sottozona 2 delle Aree soggette a fenomeni di instabilità: questi interventi, poiché si tratta di riconversione di strutture esistenti, devono effettuare gli approfondimenti geologici e sismici previsti dalle Norme Tecniche per le costruzioni.

In questa fascia sono compresi anche 3 interventi in ambiti del PSC (oggetti a PUA), per i quali è invece prescritta l'effettuazione dello studio di microzonazione sismica di 3° livello, così come per l'intervento lungo il Conca, inserito in parte in un'area nella quale si verifica la sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti (aree suscettibili di liquefazioni con tombamenti di ex cava).

I restanti interventi in ambiti del PSC sono nella sottozona 2 delle Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, nella quale sono attese amplificazioni del moto sismico: per queste aree è sufficiente l'approfondimento di livello 2.



## 5.3. SITUAZIONE AMBIENTALE E POSSIBILI EMERGENZE O CRITICITÀ DEGLI INTERVENTI – VALUTAZIONI SPECIFICHE

## INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E DISMISSIONE DI ESERCIZI ALBERGHIERI

<i>Caratteristiche degli interventi</i>	Riqualificazione con cambio d'uso di edifici esistenti
<i>Principali caratteri dell'ambito</i>	Ambito consolidato
<i>Principali aspetti di tutela</i>	L'ambito in cui sono inseriti gli interventi è limitrofo alla fascia di tutela del sistema costiero (art. 11 del PSC, art. 1.3 del PTCP), ma non è direttamente interessato dalla tutela.
<i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i>	Questi interventi sono tenuti ad espletare gli approfondimenti geologici e sismici ai sensi delle Norme tecniche per le Costruzioni (NTC), in relazione alle effettive caratteristiche prestazionali dei manufatti di progetto (vita nominale; classe d'uso, periodo di riferimento per l'azione sismica, ecc.). Tali interventi sono altresì tenuti a riferirsi alla pericolosità definita nello studio di microzonazione sismica 2013. Gli interventi ricadenti nelle "zone suscettibili di instabilità" devono essere preventivamente inclusi nella categoria aggiuntiva "S2" come previsto dalle NTC vigenti. Si vedano le prescrizioni specifiche introdotte al cap. 8 "Schede di sintesi" dell'Allegato 5° del POC "Relazione geologico-sismica".
<i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i>	La trasformazione da uso ricettivo a residenza non comporta incremento di carico urbanistico, anzi vengono ridotte le "punte" di presenza turistica estiva. Le compensazioni sono definite attraverso la corresponsione del contributo di sostenibilità, da destinare, laddove non ancora attribuito alla costruzione della città pubblica.

## AMBITO AN – HOLIDAY COMPANY

<i>Caratteristiche dell'intervento</i>	Inserito nell'Ambito D – "Porta del Parco" del PSC. L'edificazione si concentra su una fascia pari al 30% della ST, entro la quale sono ricavati i parcheggi pubblici (il verde pubblico rientra nella cessione delle aree per il parco territoriale).
<i>Principali caratteri dell'ambito</i>	L'intervento è definito strategico in quanto finalizzato alla realizzazione di un tratto significativo del parco pubblico del Conca, e in quanto concorre con il

	100% della SC all'obiettivo dell'edilizia residenziale sociale
<i>Principali aspetti di tutela</i>	Lato nord dell'area in fascia di rispetto ferroviario Lato est in zona di Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, art. 5.4 del PTCP
<i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i>	<i>Geologia – Sismica:</i> vedi Allegato 5A - Relazione geologico-sismica – Cap. 8 – SCHEDE N.6 Approfondimenti sismici di “Livello 3” (verifiche di liquefazione/densificazione; cedimenti post-sisma; analisi numeriche di RSL). Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani. <i>Idraulica:</i> Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione. Adeguamento Classificazione acustica (vedi proposta approvata in sede di controdeduzione).
<i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i>	Realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra via Emilia-Romagna e via Gori Realizzazione di pista ciclabile, percorso pedonale e sistemazione stradale lato nord via Emilia-Romagna Fascia verde di mitigazione lungo via Emilia-Romagna (clima acustico insediamento residenziale) e fascia verde di mitigazione paesaggistica lungo la linea ferroviaria. Cessione di aree per il parco territoriale del Conca.

#### .AMBITO AC – COLL-L.c di via Quarto

<i>Caratteristiche dell'intervento</i>	Ampliamento della SF attuale ferma restando la capacità edificatoria. Il POC non assegna diritti edificatori.
<i>Principali caratteri dell'ambito</i>	Intervento unitario con concentrazione dei diritti edificatori su una parte dell'area e cessione gratuita della parte restante al Comune per integrazione area a parco pubblico.
<i>Principali aspetti di tutela</i>	Assenti
<i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i>	<i>Geologia – Sismica:</i> vedi Allegato 5A - Relazione geologico-sismica – Cap. 8 – SCHEDE n.20 Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani

<i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i>	L'incremento di SF consente il miglioramento della circolazione e degli accessi
--	---

#### AMBITO AC.a di via Umbria

<del><i>Caratteristiche dell'intervento</i></del>	<del>Intervento unitario coordinato, con realizzazione di opere di sistemazione stradale e arredo di spazi pubblici, da definire in sede di convenzione. In particolare si prevede la nuova sistemazione della rotonda all'intersezione tra via Del Prete e via Toscana.</del>
<del><i>Principali caratteri dell'ambito</i></del>	<del>I lotti sono collocati in prossimità della linea ferroviaria.</del>
<del><i>Principali aspetti di tutela</i></del>	<del>Fascia di rispetto ferroviario</del>
<del><i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i></del>	<del>In fase attuativa: — dovrà essere posta attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici di altezza superiore a 4 piani. — dovrà essere eseguita l'analisi idraulica locale con valutazione degli interventi di mitigazione.</del>
<del><i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i></del>	<del>In fase attuativa dovrà essere garantito il rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica del territorio, e in generale il complesso di interventi di risanamento delle eventuali situazioni ambientali critiche che interessano attualmente l'ambito o che possano derivare al contesto dagli interventi previsti dal POC. <i>Geologia – Sismica:</i> vedi Allegato 5A – Relazione geologico-sismica – Cap. 8 – SCHEDA n.21 Approfondimenti sismici di “Livello 3” (verifiche di liquefazione/densificazione; cedimenti post-sisma; analisi numeriche di RSL). Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici &gt;4 piani. <i>Idraulica:</i> Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione.</del>

#### AMBITO “riq” BIOHOTEL

<i>Caratteristiche dell'intervento</i>	Riqualficazione di un'area dismessa già adibita a cinema all'aperto con inserimento dell'uso ricettivo e di pubblici esercizi e ristorazione
<i>Principali caratteri dell'ambito</i>	Ambito consolidato della fascia a mare



<i>Principali aspetti di tutela</i>	L'area è inserita nelle "Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica" (Art. 5.7 del PTCP e art. 11.30 del PSC).
<i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i>	<i>Geologia – Sismica:</i> vedi Allegato 5A - Relazione geologico-sismica – Cap. 8 – SCHEDA n.30 Permesso di costruire subordinato a verifiche di liquefazione/densificazione; cedimenti post-sisma; analisi numeriche di RSL). Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani, con valutazione degli interventi di mitigazione. <i>Idraulica:</i> Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione.
<i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i>	Opere di manutenzione e qualificazione degli spazi pubblici adiacenti all'ambito da riqualificare

#### AMBITO PARCONAVI

<i>Caratteristiche dell'intervento</i>	L'area è inserita nell'Ambito H Parco Le Navi del più vasto Progetto del Parco del Conca, che rappresenta uno dei progetti strategici del PSC
<i>Principali caratteri dell'ambito</i>	L'area è considerata non idonea all'edificazione, pertanto il POC assegna diritti edificatori da trasferire
<i>Principali aspetti di tutela</i>	L'area è inserita nelle "Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica" (Art. 5.7 del PTCP e art. 11.30 del PSC).
<i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i>	<i>Geologia – Sismica:</i> vedi Allegato 5A - Relazione geologico-sismica – Cap. 8 – SCHEDA n.35 Permessi di costruire subordinati a verifiche di liquefazione/densificazione; cedimenti post-sisma; analisi numeriche di RSL). Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani.
<i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i>	Il POC prevede l'acquisizione dell'area da parte del Comune. Le opere pubbliche per la sistemazione dell'area saranno definite con uno specifico progetto.

AMBITO AR9 di via Allende	
<i>Caratteristiche dell'intervento</i>	Progetto di ridisegno complessivo dell'area, con trasformazione degli usi e creazione di un punto qualificato di attestamento verso il percorso del Ventena
<i>Principali caratteri dell'ambito</i>	Ambito consolidato al margine del territorio comunale
<i>Principali aspetti di tutela</i>	Vincolo di tutela definito dal PTCP (art.5.4: Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua): l'intervento può avvenire attraverso demolizione e ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente. Parte dell'area è soggetta alla tutela di cui all'art. 2.3 del PTCP "Aree esondabili".
<i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i>	<i>Geologia – Sismica:</i> vedi Allegato 5A - Relazione geologico-sismica – Cap. 8 – SCHEDA n.64 Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani. <i>Idraulica:</i> Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione.
<i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i>	Valutazione del clima acustico – requisiti classe acustica III Valutazione del traffico lungo via Allende; studio di traffico per ottimizzare accessi/uscite. Sistemazione area retrostante e tratto del percorso pedonale lungo il Ventena. Realizzazione di opere pubbliche per la valorizzazione della "Porta di accesso" alla città; opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorso pedonale lungo via Allende e percorso lungo il Ventena) Opere di sistemazione del tratto di via Emilia-Romagna ad est della rotatoria su via Allende

AMBITO AR3 di via Emilia-Romagna	
<i>Caratteristiche dell'intervento</i>	Riordino e miglioramento dell'immagine urbana lungo un asse di accesso prossimo al centro città, attraverso un intervento edilizio di ristrutturazione e CD entro un ambito da riqualificare, per il quale il PSC prescrive l'inserimento nel POC
<i>Principali caratteri dell'ambito</i>	Ambito consolidato a sud della linea ferroviaria

<i>Principali aspetti di tutela</i>	Assenti
<i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i>	<p><i>Geologia – Sismica:</i> vedi Allegato 5A - Relazione geologico-sismica – Cap. 8 – SCHEDA n.73</p> <p>Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici &gt;4 piani</p>
<i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i>	<p>Qualificazione del percorso pedonale lungo via Emilia-Romagna</p> <p>Adeguamento reti</p>

#### AMBITO AN DIAMANTE – OSPEDALE – Proprietà Giovannetti

<i>Caratteristiche dell'intervento</i>	Finalità del PSC per l'ambito Diamante-Ospedale è definire il nuovo assetto viabilistico di collegamento tra SS16, viabilità urbana e polo logistico-produttivo, e realizzare un nuovo disegno urbanistico di aree marginali attraverso una quota di interventi residenziali e in parte terziario, completato da attrezzature di quartiere e da una fascia verde boscata di mitigazione.
<i>Principali caratteri dell'ambito</i>	Ambito di nuovo insediamento del PSC
<i>Principali aspetti di tutela</i>	<p>L'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale nonché dalle fasce di rispetto di un elettrodotto MT in direzione est / ovest e da un elettrodotto AT in direzione nord-ovest / sud-est</p> <p>Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati: L'intero ambito ricade tra le isopieze 12 e 14. In prossimità dell'ambito, a nord, è presente un pozzo freatico. Sulla base dei dati riportati nel quadro conoscitivo sistema ambientale del PTCP della Provincia di Rimini, sulla concentrazione dei nitrati, l'area ricade tra 10 e 20.</p>
<i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i>	Non si rilevano elementi geologico-sismici escludenti o limitativi. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici di altezza superiore a 4 piani.
<i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i>	<p>I diritti edificatori assegnati dal POC possono essere utilizzati per ampliamento dell'edificio esistente, oppure possono essere trasferiti in altra area idonea all'insediamento (art. 13 POC).</p> <p>Realizzazione e cessione di una fascia verde di mitigazione.</p>

**AMBITO AN DIAMANTE — OSPEDALE — Proprietà Cerri**

<i>Caratteristiche dell'intervento</i>	Finalità del PSC per l'ambito Diamante-Ospedale è definire il nuovo assetto viabilistico di collegamento tra SS16, viabilità urbana e polo logistico-produttivo, e realizzare un nuovo disegno urbanistico di aree marginali attraverso una quota di interventi residenziali e in parte terziario, completato da attrezzature di quartiere e da una fascia verde boscata di mitigazione.
<i>Principali caratteri dell'ambito</i>	L'area è non edificabile, pertanto i diritti edificatori assegnati dal POC devono essere trasferiti in altra area idonea all'insediamento (art. 13 POC)
<i>Principali aspetti di tutela</i>	L'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale nonché dalle fasce di rispetto di un elettrodotto MT in direzione est / ovest e da un elettrodotto AT in direzione nord-ovest / sud-est Vulnerabilità idrogeologica e presenza di nitrati: L'intero ambito ricade tra le isopieze 12 e 14. In prossimità dell'ambito, a nord, è presente un pozzo freatico. Sulla base dei dati riportati nel quadro conoscitivo sistema ambientale del PTCP della Provincia di Rimini, sulla concentrazione dei nitrati, l'area ricade tra 10 e 20.
<i>Prescrizioni relative alla sicurezza sismica e idraulica</i>	<i>Geologia — Sismica:</i> vedi Allegato 5A — Relazione geologico-sismica — Cap. 8 — SCHEDA n.80 Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani.
<i>Altre prescrizioni, mitigazioni e compensazioni</i>	Cessione dell'intera area. Nella parte nord del lotto che viene acquisito dal Comune è previsto il passaggio della "strada di gronda" del nuovo assetto infrastrutturale dell'ambito "Diamante — Ospedale".

## **6. ELEMENTI SALIENTI DELLA VALUTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 13 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ, IN BASE ALL'ALLEGATO 1 ALLA PARTE II DEL D.LGS. N. 152/2006 E DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000**

In base ai criteri per la valutazione~~verifica di assoggettabilità~~, di cui all'~~allegato 1 alla parte II~~ del D.Lgs. n. 152/2006, si ~~possono~~può considerare elementi salienti del presente Rapporto Preliminare i seguenti.

1. Le caratteristiche e i contenuti specifici del POC sono ampiamente illustrati nei capitoli 1. *Riferimenti normativi* e 2. *Obiettivi, criteri di redazione e contenuti del POC 2015 del comune di Cattolica* del presente Rapporto Ambientale.

Il piano costituisce quindi un quadro di riferimento per l'attuazione dei progetti edilizi, urbanistici infrastrutturali e relativi alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste.

2. Il POC non disciplina direttamente le componenti ambientali in attuazione del quadro normativo vigente; ha comunque un ruolo fondamentale nel perseguimento dello sviluppo sostenibile attraverso il recepimento e la declinazione delle condizioni e misure di sostenibilità già individuate dalla ValSAT del PSC.

Pur non costituendo il diretto quadro di riferimento per la gestione delle risorse ambientali, gli interventi in esso previsti possono prevedere impatti su tali aspetti; che vengono specificati nelle valutazioni specifiche (paragrafo 5.3. *Situazione ambientale e possibili emergenze o criticità degli interventi*). Il POC specifica le modalità di uso del suolo delle aree interessate dalle trasformazioni previste; in considerazione degli impatti esaminati (e delle mitigazioni approntate), gli effetti sinergici per tali interventi appaiono non significativi.

3. In conformità con quanto richiesto dall'allegato I al D.Lgs 4/2008, per le aree oggetto di progetti di trasformazione, le valutazioni specifiche hanno rappresentato, per le matrici ambientali interessate, i principali elementi di verifica degli effetti e delle relative aree interessate. Nella valutazione si è tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- entità ed estensione nello spazio (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo.

## 7. SINTESI IN LINGUAGGIO NON TECNICO

### 7.1. CONTENUTI DEL POC 2015

Il POC 2015 del Comune di Cattolica contiene gli interventi riportati nella tabella che segue, selezionati, fronte della pubblicazione dell'avviso per manifestazione di interesse, tra le proposte pervenute. Gli proposte selezionate riguardano la trasformazione e dismissione di esercizi alberghieri e la realizzazione di interventi in ambiti del PSC.

#### TRASFORMAZIONE E DISMISSIONE DI ESERCIZI ALBERGHIERI (22 PROPOSTE)

proposta n.	esercizio alberghiero	ambito PSC / RUE
7	HOTEL IDEALE	AUC - h-r
9	GIOIA MARINA	M (I) - h-r
15	VILLA OMBROSA	TR - h
16	HOTEL MAGDA	TR - h
17	HOTEL MAGA DEPENDANCE.	TR - h
19	HOTEL LENA	I - h
25	HOTEL OLYMPIC	TR - h
<del>28</del>	<del>HOTEL K2</del>	<del>AUC - h</del>
31	HOTEL OASI	TR - riq
36	PENSIONE MEDUSA	AUC - h
41	RESIDENCE ELENA	I - h-r
44	PENSIONE STEFANIA	TR - h-r
<del>59</del>	<del>VILLA POZZI</del>	<del>AUC (ES) - h-r</del>
61	HOTEL SELENE	TR - h-r
63	HOTEL DOMINIQUE	AUC - h-r
69	HOTEL BELLAVISTA	AUC (AC.s) - h-r
72	HOTEL RITTER	TR - h
78	HOTEL AMOHA	TR - h
81	HOTEL LABRADOR	AUC - h
83	HOTEL LISBOA	AUC (AC.s) - h
85	HOTEL SOUVENIR	TR - h-r
86	RESIDENCE ARNO	TR - h-r

#### INTERVENTI IN AMBITI DEL PSC 10 PROPOSTE

proposta n.	denominazione proposta	ambito PSC / RUE
6	HOLIDAY COMPANY	AN
20	COLL-L.c VIA QUARTO	AC - COLL-L.c
<del>21 (21bis)</del>	<del>AC.a VIA UMBRIA</del>	<del>AC.a</del>
30	AMBITO "RIQ" - BIOHOTEL	"riq"
35	PARCONAVI	

64	AR.9 VIA ALLENDE	AR.9
73	AR.3 VIA EMILIA-ROMAGNA	AR.3
80	DIAMANTE-OSPEDALE (Giovanetti)	AN
84	DIAMANTE-OSPEDALE (Gerri)	AN

La superficie complessiva complessivamente assegnata è pari a:

Intervento	Mq SC residenziale	Mq SC commerciale	Mq SC ricettiva	Mq SC altri usi terziari
Trasformazione alberghi	<u>15.923,80</u> <u>17.754,80</u>			
Ambiti PSC	<u>7.217,40</u> <u>9.062,70</u>	0,00	960,00	1.440,00

Alla superficie complessiva per usi residenziali corrispondono 289335 alloggi (alloggio medio, SC = 80 mq). È necessario però osservare che il numero di alloggi indicati è da considerare **teorico**, in quanto deriva dall'ipotesi di una **trasformazione integrale di tutti gli esercizi alberghieri in residenza**, senza inserimento di usi terziari, commerciali e di pubblici esercizi. Negli interventi in ambiti di PSC sono state infatti indicate anche le quantità di SC ammissibili per altri usi – ed inoltre non tutti gli interventi prevedono residenza – mentre nel caso della dismissione di alberghi la SC **massima** realizzabile è ammessa sia per la residenza sia per altri usi compatibili, senza indicazione di quota minime dell'una o degli altri.

I 289335 alloggi teorici derivanti dalla SC ad uso residenziali assegnata dal POC si renderanno gradualmente disponibili sul mercato a partire dal 20197; i relativi PUA o permessi di costruire potranno essere presentati entro la scadenza del POC (20230) e quindi la disponibilità sul mercato di nuovi alloggi si protrarrà almeno fino al 20242 – 20230.

Se si confrontano i dati dell'andamento della popolazione e delle famiglie derivanti dalle proiezioni sviluppate per la formazione del PSC con i dati reali di fonte ISTAT, si può notare che, a fronte di un incremento effettivo della popolazione maggiore di quanto indicato dalle proiezioni (+628 abitanti, pari al 4%), si è verificata una contrazione nel numero di famiglie (-124 unità, pari al 2%) che hanno peraltro aumentato la dimensione.

Il numero di componenti all'1/1/2015 è infatti di 2,23 –valore comunque in calo rispetto al 2003 e al 2008 – a fronte di una proiezione di 2,13 per il 2013 e di 2,11 per il 2018. Allo stesso tempo sono cresciuti i residenti in convivenze: rispetto al dato di 21 unità nel 2003, 62 unità nel 2008, 41 nel 2013 e 44 nel 2015 (più del doppio della proiezione 2018, pari a 21 unità).

La minor propensione alla formazione di nuove famiglie si verifica in particolare nel biennio 2013-2015 ed è imputabile, con ogni probabilità, alla situazione di crisi economica.

Nell'ipotesi di soluzione della crisi si ritiene quindi positiva la graduale messa a disposizione, a partire dal 2017-2018, di nuovi alloggi per nuove famiglie.

## 7.2. IL CONFRONTO CON GLI INDICATORI DEL PSC E VALUTAZIONE DELLA SITUAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

La ValSAT del PSC ha definito un set di indicatori utili a valutare le scelte di Piano nell'obiettivo della sostenibilità. Rispetto alla griglia di indicatori individuata possono essere sviluppate oggi alcune valutazioni di carattere qualitativo relativamente agli effetti delle scelte effettuate dal POC 2015.

<i>indicatore</i>	<i>Commento</i>
Salvaguardia della risorsa suolo (Contenimento del consumo di suolo a fini insediativi)	La prevalenza di interventi di riconversione di strutture alberghiere, e comunque di interventi nel territorio urbanizzato (70% degli interventi), ha come conseguenza il riuso di aree già insediate e il parallelo contenimento dell'espansione della città. Questo comporta anche un migliore utilizzo dei servizi e delle attrezzature esistenti.
<i>Uso ottimale della risorsa idrica (Risana-mento delle reti disperdenti - Efficienza generale della rete scolante)</i>	Tutti gli interventi concorrono al miglioramento generale delle reti, sia nei casi della riqualificazione dell'esistente sia in quelli di realizzazione di nuovi interventi e quindi di nuove reti di qualità superiore.
<i>Favorire il risparmio energetico (Riduzione consumo energetico negli insediamenti)</i>	Anche in questo caso la riqualificazione di patrimonio esistente porta all'innalzamento delle prestazioni energetiche; allo stesso tempo, i nuovi interventi sono realizzati secondo criteri energetici di qualità nettamente superiore.
<i>Miglioramento della mobilità urbana e territoriale con modalità sostenibili</i>	La progressiva concentrazione delle strutture ricettive nella fascia prossima al litorale favorisce – nel periodo di maggior concentrazione di presenze – la diminuzione dell'uso dell'auto privata a favore della mobilità pedonale e ciclabile.
<i>Miglioramento della qualità urbana (in senso lato)</i>	Tutti gli interventi sul patrimonio esistente contribuiscono all'incremento della qualità urbana complessiva. Allo stesso tempo, tutti gli interventi inseriti nel POC contribuiscono, attraverso il contributo di sostenibilità, alla realizzazione di dotazioni (parchi, percorsi ciclopedonali, ecc.) oltre alle quote di standard di legge.



Dalla valutazioni specifiche di ciascun intervento non emergono aspetti di criticità: gli interventi sono infatti congruenti con le previsioni del PSC, le cui scelte erano già state valutate ammissibili.

Inoltre, tutti gli interventi inseriti nel POC 2015 contribuiscono, attraverso il contributo di sostenibilità, alla costruzione della città pubblica, per un importo complessivo di 1.916.089,00 ~~2.455.269,00~~ euro, così ripartiti:

— interventi per il verde	€ 103.875,00	
— interventi per la mobilità pedonale e ciclabile	€ 117.000,00	
— sistemazione piazze e aree pubbliche	€ 364.875,00	
— viabilità	€ 200.000,00	
— acquisizione di aree al demanio pubblico	€ <u>310.105,00</u> <del>350.125,00</del>	
— <u>quota del contributo costituita da ERS aggiuntiva edilizia residenziale sociale</u>		€
	189.054,00	
— altri interventi da definire	€ <u>631.180,00</u>	
	<del>1.130.340,00</del>	

producendo una positiva ricaduta sulla qualità complessiva dell'ambiente urbano.