

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

# PUA di R

Piano Urbanistico Attuativo di Recupero  
(art. 31, comma 2°, lettera d) della LR 24-03-2000,  
n. 20 e successive modif. ed integr.)

**COMPARTO: "AR.9 - VIA ALLENDE**

**Proprieta': NUOVA MODA IMMOBILIARE SPA**

47841 CATTOLICA - P.ZZA E. BERLINGUER 28/8  
TELEFONO 0541/958890  
E-mail: studiopr Primavera@libero.it

**Dr. GIANCARLO PRIMAVERA**  
**ARCHITETTO**



**1**

**STRALCIO:**  
**PSC e RUE VIGENTI: Planimetria e NTA**  
**POC 2015**

**DATA**

**29/07/2019**



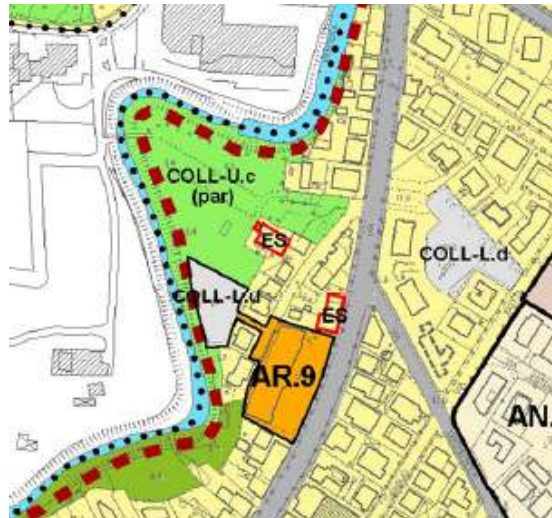
PSC

# PSC

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)

Tav.1 - Ambiti e trasformazioni territoriali  
SCALA 1:5.000



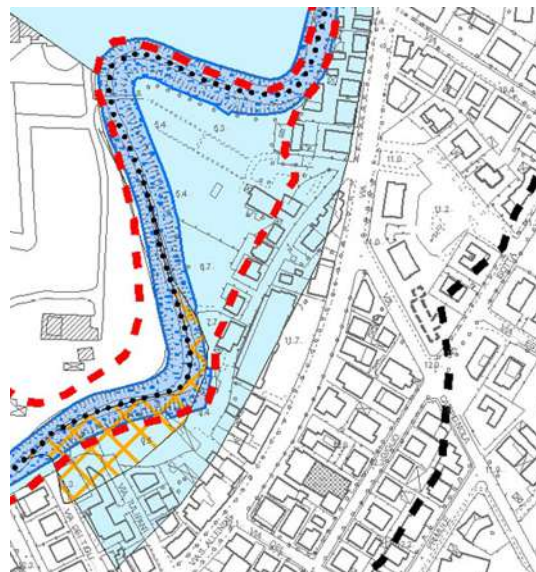
DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA MOBILITA' (L.R. 20 art. A-5 c.5) - art. 77</b>	
	Principali interventi di nuova viabilità
	Principali interventi di adeguamento e potenziamento della rete della viabilità
	Viabilità esistente di rilievo strutturale
	Viabilità di progetto di livello locale
	Autostrada A14
	Area ferroviaria
	Bus Terminal
	Fermate della metropolitana di coda
	Percorsi ciclabili principali
<b>URB - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (L.R. 20 art. A-23) - art. 71</b>	
	(R) Impianti tecnologici
	(C) Cantieri
<b>COLL - SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE (L.R. 20 art. A-24) - art. 71-75,79</b>	
<b>COLL-S - livello sovracomunale</b>	
<b>(S) - Attrezzature collettive</b>	
	(PAR) Parco Le Navi
	(CST) Teatro delle Fughe
	(SA) Strutture sanitarie e assistenziali (Ospedali)
	(PC) Centro video Giochi Sport
<b>(S) - Attrezzature sportive e ricreative - verde pubblico attrezzato</b>	
	(PAR) Parco territoriale della testata del Borne Conca
<b>(S) - Parcheggio</b>	
	(PAR) Piazza Repubblica-Piazza 1° Maggio-Parco Le Navi-Corso Italia ...
<b>COLL-U - Spazi e attrezzature collettive di livello urbano</b>	
<b>(S) - Attrezzature collettive</b>	
	(CULT) Teatro Sgarbi
	(MC) Museo della Città
	(C) Casa sociale Anziani
	(CST) Centro giovani-anziani
	(T) Palazzo del Turismo
	(RMA) Residenza Sanitaria Assistenziale
	(M) Municipio
	(PA) Altre sedi della Pubblica Amministrazione
	(AUS) Sede AUSL
	(V) Fucina del Verbero
<b>(S) - Istruzione</b>	
	(SM) Scuole medie inferiori
<b>(S) - Impianti e attrezzature sportive - parchi e aree a verde pubblico</b>	
	(UP) Parco urbano di Monte Vici - Tor Conca e altri parchi urbani
<b>(S) - Parcheggio</b>	
	(SP) Palestra comunale, palazzetto dello sport, piscina, altre attrezzature sportive
	Parcheggi pubblici
<b>COLL-L - Spazi e attrezzature collettive di livello locale</b>	
<b>(S) - Attrezzature collettive</b>	
	(SAR) servizi sanitari
	(SA) sedi di associazioni
	(SAR) centri centri attrezzature sociali
	(SAR) caffè
	(SAR) centri assistenziali e servizi sociali di quartiere
<b>(S) - Istruzione</b>	
	(SAR) asili nido
	(SAR) Scuole materne
	(SAR) Scuole elementari
<b>(S) - Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive</b>	
	(SAR) attrezzature sportive e ricreative
	(SAR) parchi e giardini di quartiere
	(SAR) spazi pubblici pedonali
<b>(S) - Parcheggio</b>	
	Parcheggi pubblici locali
<b>ECO</b>	
	Dotazioni ecologiche e ambientali di livello urbano (L.R. 20 art. A-25) - art. 78
<b>Piani particolareggiati vigenti:</b>	
Piano particolareggiato della spiaggia	
Piano particolareggiato di recupero urbanistico - comparti: viale Benito Curiati	
viale Dante, via Fiume	
Piano particolareggiato della zona portuale	
Piano particolareggiato Centro Video - Giochi - Sport	
Piano particolareggiato area artigianale-industriale	
Piani particolareggiati vigenti in ambiti AN	
<b>Sub-ambiti soggetti a PUA (art. 47)</b>	



# PSC

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)








**Tav.2 - Tutele e vincoli di natura ambientale**  
**SCALA 1:5.000**

### LEGENDA

#### PTCP DELLA PROVINCIA DI RIMINI




##### TUTELA E VALORIZZAZIONE NATURALISTICA E PAESAGGISTICA

-  ART.12 Sistema costiero (art. 11 del PSC)
-  ART.21 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 14 del PSC)
-  ART.22 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua (art. 15 del PSC)
-  ART.20 Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale (art. 28 del PSC)
-  ART.24 Zone di riqualificazione ambientale della costa e dell'arenile (art. 29 del PSC)





##### VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

-  ART.16 c2 Zone a bassa o media vulnerabilità (art. 12 del PSC)

#### PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO MARECCHIA-CONCA

-  ART.8 (PAI) Alvei dei fiumi Conca, Tavollo e Ventena (art. 6 del PSC)
-  ART.9 (PAI) Pericolosità idraulica elevata (aree inondabili per piene con tempo di ritorno di 200 anni) dei fiumi Conca, Tavollo e Ventena (art. 7 del PSC)
-  Fasce di territorio ad alta vulnerabilità idrologica (art.9 c.4.2 norme PAI-integrazione) - (art. 5 del PSC)

#### PIANO REGIONALE DI TUTELA DELLE ACQUE (PTA)

-  Aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda (art. 16 c.4 del PSC)
-  Pozzi di prelievo ad uso idropotabile e relative zone di rispetto ristretto e allargato
-  Acque pubbliche (art.142 comma C - D.L.42/2004)
-  Confini comunali

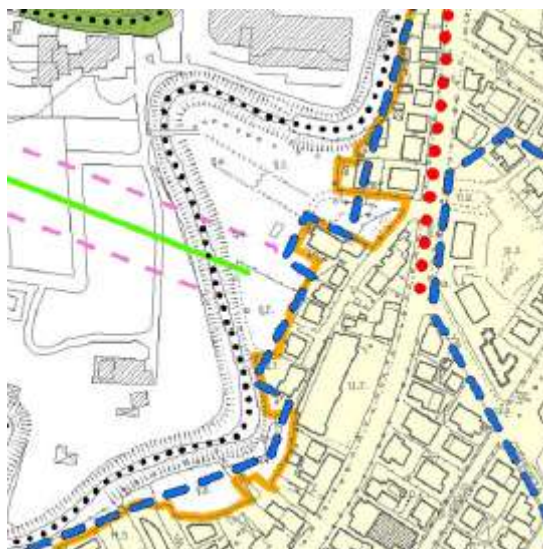


# PSC

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)

**Tav.3 - Tutele e vincoli di natura storico-culturale,  
paesaggistica e antropica**  
SCALA 1:5.000



### LEGENDA

- ..... Confini comunali
- Limite del territorio urbanizzato, coincidente con la perimetrazione di centro abitato (L.R. 20/2000, art. A-6 c.6)
- Limite del territorio urbanizzabile
- Perimetri degli ambiti territoriali non soggetti all'applicazione del vincolo paesaggistico (art.142 D.Lgs.42/2004 e art.46 L.R.31/2002)
- Edifici di particolare interesse storico-architettonico (art. 43 del PSC)
- Aree di interesse archeologico (art. 33 del PSC)
- Strutture ipogee di particolare interesse storico-architettonico, di pregio storico-culturale e testimoniale
- ..... Viabilità storica (art. 34 del PSC)
- Mura Maiami (vincolo sovrintendenza)

### PTCP DELLA PROVINCIA DI RIMINI

- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE**
- ART.33 Ambiti di valorizzazione naturalistica ambientale (PAN) d'iniziativa provinciale ed intercomunale (sistemi fluviali del Marecchia-Usa, Marano e Conca e connessi sistemi naturalistici/collinari) - (art. 31 del PSC)
  - ART.25 Varchi a mare (art. 11 del PSC)

### DIRETTIVE MORFOLOGICHE PER LE COSTRUZIONI INSEDIATIVE URBANE

- ART.25 Zone urbanizzate in ambito costiero (zone di salvaguardia della morfologia costiera del P.T.P.R.) - (art. 11,30 del PSC)
- ART.25a Zone di riqualificazione dell'immagine turistica (art. 11 del PSC)
- ART.32bis Colonie (art. 35 del PSC)
- Tratto di Paleofalesia del sistema costiero in corrispondenza della zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale di Monte Vici (art. 28 c.9 del PSC)
- ART.18 Boschi (art. 32 del PSC)
- ART.18 Alberi (art. 32 del PSC)

### FASCE E ZONE DI RISPETTO

- Rispetto cimiteriale attuale
- Modifica del rispetto cimiteriale conseguente all'ampliamento
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fasce di rispetto sulla viabilità extraurbana
- Rete elettrodotti MT 15 kW e relative fasce di rispetto
- Rete elettrodotti AT 132 kW e relative fasce di rispetto
- Rete acquedotto della Romagna (esistente) e relative fasce di rispetto
- Rete acquedotto della Romagna (di progetto) e relative fasce di rispetto



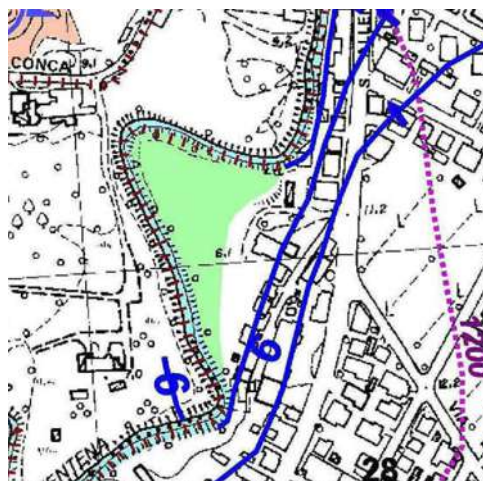
# PSC

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)

### Tav.5 - Carta Idrogeologica

SCALA 1:5.000



#### legenda

	Pozzo freatico (identificativo)
	Punto controllo acqua superficiale (ponti)
	Isopieze (m s.l.m.)
	Fronte ravvenamento sotterraneo
	Asse drenaggio sotterraneo
	Deflusso sotterraneo secondario
	Isocone EC ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )
	Alveo attivo arginato
	Aree di bankfull
	Paleoalveo sepolto
	Tracce di paleoalveo
	Cliff
	Berm
	Rilievo morfologico di interesse paesaggistico
	Confine comunale



# PSC

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.28)

### Tav.6 - Pericolosità Sismica

SCALA 1:5.000



#### Legenda:

##### Prove geognostiche di repertorio:

- ▲ Prove penetrometriche statiche
- Prove penetrometriche dinamiche
- ★ Sondaggi eseguiti in mare
- \* Sondaggi
- Traccia della sezione

##### INTERPRETAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SOTTOSUOLO

##### Categorie di "suolo di fondazione" (D.M. n.159/2005):

- B
- C
- D

##### Liquefazione:

- Area 1- Presunta liquefacibilità/addensamento
- Area 2 - Potenziale liquefacibilità/addensamento
- Area 3 - Improbabile suscettibilità alla liquefazione/addensamento

##### CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE

- Dorsale di altezza > di 30 m con acclività  $\geq 30^\circ$
- Limite macro-zone sismiche
- Testimonianza di antiche cave dismesse e tombate
- Confine comunale



## **AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE - AR**

### **Art. 50. AR - Definizione e perimetrazione**

1 Ai sensi dell'art.A-11 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare, costituiti dalle parti del territorio urbanizzato caratterizzate da carenze nella struttura morfologica e funzionale e/o da condizioni di degrado.

2 Entro gli ambiti da riqualificare il PSC promuove politiche di riorganizzazione territoriale, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che le investono.

Sono individuati ambiti di riqualificazione nei quali prevalgono le esigenze di riqualificazione ambientale, sia attraverso la sostituzione delle attività insediate e la mitigazione degli effetti, sia attraverso la promozione della delocalizzazione ed il successivo ripristino di condizioni di qualità paragonabili a quelle dell'intorno.

3 Il PSC definisce un complesso di prescrizioni e direttive (scheda normativa di ambito,



che costituisce parte integrante delle presenti norme) per l'attuazione degli interventi entro ciascun ambito AR, assegnando al POC il compito di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali degli AR) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione.

4 Il PSC distingue due tipi di ambiti AR:

- quelli perimetrati e numerati singolarmente (da AR.1 a AR.9) disciplinati da una specifica scheda normativa d'ambito.
- quelli inseriti all'interno dei "Progetti urbani di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio" – disciplinati dalle schede normative riferite all'intero Progetto

#### **Art. 51. Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR**

1 Il PSC definisce per ciascun AR singolarmente perimetrato, attraverso una scheda normativa d'ambito:

- a) la localizzazione, i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali
- b) gli obiettivi e i criteri di sostenibilità del PSC
- c) le direttive per la redazione del POC
- d) le prescrizioni urbanistiche (funzioni ammesse – diritti edificatori assegnabili – dotazioni territoriali – standard di qualità ecologico-ambientale)
- e) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in stralci.

2 Il punto a) della scheda contiene dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti d), e) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante; i punti b) e c) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

3 Gli ambiti AR inseriti nel perimetro dei "Progetti urbani di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio" sono soggetti alle direttive e alle prescrizioni contenute nella Scheda riferita all'intero progetto, di cui all'art.68 delle presenti Norme.

4 Salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti AR e nei sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi non può essere inferiore al 30% della ST.

#### **Art. 52. Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR**

1 Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al comma 5 del presente articolo, gli interventi entro gli ambiti AR si attuano previo inserimento nel POC, al quale spetta:

- la selezione degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del piano, sulla base:
  - delle priorità attuative fissate dall'Amministrazione;
  - dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire;
  - della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette eventualmente necessarie
  - del coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel POC.



Il POC può attivare forme concorsuali, per valutare proposte alternative di intervento da parte dei proprietari degli immobili nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare al fine di pervenire:

- alla definizione, a conclusione delle fasi di selezione, di accordi ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi di riqualificazione;
- alla individuazione, anche in base all'esito degli accertamenti sopra richiamati, di stralci funzionali da attuare prioritariamente; in tal caso il POC dovrà garantire che tali stralci costituiscano sub-ambiti unitari, la cui attuazione sia coerente con l'intervento complessivamente previsto dal PSC, definendo linee-guida di assetto urbanistico-edilizio (grafiche e normative) approvate contestualmente al POC.

2 Il POC può prevedere, nel rispetto delle prescrizioni del PSC, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

3 Negli ambiti da riqualificare gli interventi di nuovo insediamento, di ristrutturazione urbanistica, di recupero e ristrutturazione edilizia e di riqualificazione ambientale sono attuati previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un Intervento Unitario Convenzionato (solo quando ammesso dal POC) estesi ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC).

In sede di POC sono definite con maggior dettaglio rispetto al PSC le modalità di intervento e l'assetto fisico complessivo degli ambiti AR su cui si prevede di intervenire nel quinquennio, attraverso schede di assetto urbanistico relative agli ambiti da riqualificare, nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive forniti dalla scheda normativa del PSC.

Il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA qualora contenga la definizione tecnica e procedurale degli aspetti attuativi degli interventi.

4 Gli ambiti da riqualificare possono comprendere aree interessate da piani particolareggiati in corso di attuazione, individuati nella cartografia del PSC. Entro tali perimetri si applica fino a scadenza della convenzione in atto la normativa del PRG previgente, e restano in vigore i contenuti della convenzione.

5 Modifiche ai PUA di cui al comma 4 che precede, che non incidano sui limiti normativi fissati per l'AR dalla scheda normativa del PSC, possono essere proposte in sede di formazione del POC; se accolte, tale modifiche possono essere introdotte nel PUA attraverso una nuova convenzione, utilizzando per le parti non ancora realizzate i parametri urbanistico-edilizi ed i criteri di governo delle trasformazioni definiti dal nuovo quadro di strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC). Modifiche al PUA che non comportino varianti alle convenzioni in essere si attuano all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.



6 L'attuazione degli interventi entro gli ambiti AR è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni del PSC (schede normative relative agli ambiti) riguardanti la cessione di aree, interventi infrastrutturali ed altri contenuti convenzionali (messa in sicurezza dei suoli, adeguamento reti infrastrutturali, realizzazione di nuove infrastrutture, esecuzione di opere accessorie e complementari, attuazione convenzionata di interventi di edilizia abitativa, realizzazione attrezzature e sistemazione di spazi di uso pubblico), in conformità ad una convenzione-tipo, riferita all'intero Ambito, che viene approvata dall'Amministrazione Comunale in sede di POC e che dovrà essere applicata, per le parti di competenza, da tutti gli interventi relativi all'ambito AR inclusi nel medesimo POC.

7 Gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Negli ambiti da riqualificare il valore delle dotazioni definite dal POC non potrà risultare inferiore al 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare

8 La quota di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere compresa tra il 20% e il 40% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SC e riferito al medesimo POC. Il POC prevederà uno specifico regolamento di disciplina delle forme di gestione e controllo del convenzionamento”.

9 Il RUE disciplina per gli ambiti AR gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC o prima della sua approvazione, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal PSC per l'intero ambito.



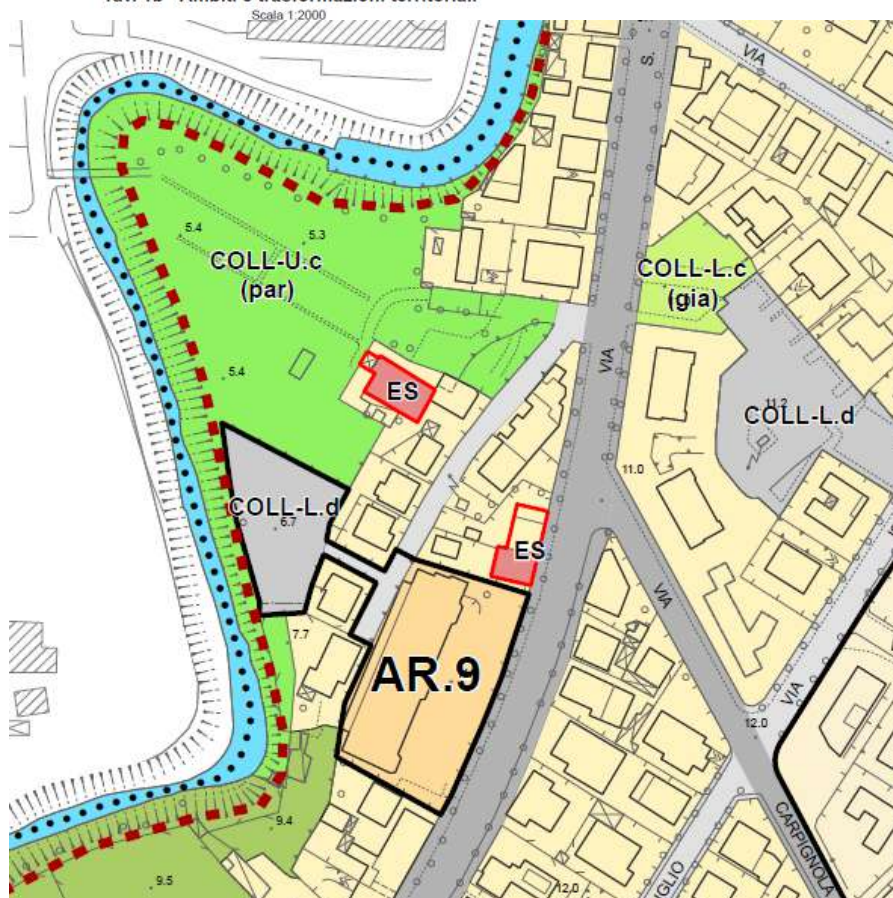
Denominazione ambito	Ambito da riqualificare	AR.9
Localizzazione	Area produttiva dismessa lungo via Allende, a monte dell'incrocio con via Carpignola	
Dati metrici	ST = 2.930 mq. circa - Area ad ovest, verso il Ventena: 1.375 mq. - Sup. coperta edifici esistenti = 1.160 mq.	
Caratteri morfologici e funzionali	Area occupata interamente dallo stabilimento e dal piazzale antistante; l'area ovest è libera..	
Obiettivi e criteri di sostenibilità del PSC	<p>Vincolo di tutela definito dal PTCP (art.22: zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua): l'intervento può avvenire attraverso demolizione e ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente.</p> <p>Trasformazione urbanistica dell'area, con possibilità di accesso al retrostante percorso pedociclabile da realizzare lungo il torrente Ventena. Parcheggio pubblico lungo via Allende, e privato nell'area retrostante.</p>	
Direttive al POC	Definizione di un progetto di ridisegno complessivo dell'area, con trasformazione degli usi e creazione di un punto qualificato di attestamento verso il percorso del Ventena	
Prescrizioni urbanistiche:	<p>Residenza – Pubblici esercizi – Commercio al dettaglio</p> <p>SC max = 1.450 mq.</p> <p>Obbligo di cessione gratuita di un'area da destinare a parcheggio pubblico lungo via Allende, e di una parte dell'area lungo il Ventena per la realizzazione di un percorso ciclabile</p> <p>Sup. permeabile minima 30% sull'intero ambito. Previsione di spazi pubblici per l'accesso da via Allende</p>	
Funzioni ammesse		
Diritti edificatori assegnabili		
Dotazioni territoriali		
Standard di qualità ecologico-ambientale		
Modalità attuative	Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato esteso all'intero ambito	








# RUE



Tav. 1b - Ambiti e trasformazioni territoriali



## Sub-ambiti:

	r	sub-ambiti a prevalente destinazione residenziale
	h	sub-ambiti a prevalente destinazione alberghiera
	h-r	sub-ambiti autorizzati, non trasformati in residenza (al 2006)
	riq	sub-ambiti funzionali ad interventi di riqualificazione
	AR	Ambiti urbani da riqualificare (L.R. 20 art. A-11) - art. 27



## COLL-L - Spazi e attrezzature collettive di livello locale

### (a) - Attrezzature collettive



(san)	servizi sanitari
(sas)	sedi di associazioni
(civ)	centri civici attrezzature sociali
(ch)	culto
(c.ass)	centri assistenziali e servizi sociali di quartiere

### (b) - Istruzione



(an)	asili nido
(sm)	Scuole materne
(se)	Scuole elementari

### (c) - Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive



(sp)	attrezzature sportive e ricreative
(gia)	parchi e giardini di quartiere
(ped)	spazi pubblici pedonali

### (d) - Parcheggi



Parcheggi pubblici locali



REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO - L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29

### Tavola dei vincoli: 2a - Rete ecologica

Scala 1:5000



## LEGENDA

### ASSETTO AMBIENTALE

Elementi della rete ecologica provinciale

	Aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale (Art. 1.5)
	Aree di collegamento ecologico di rilevanza provinciale (Art. 1.5)
	Varchi a mare dei principali corridoi fluviali da riqualificare (Art. 1.6)
	Paesaggio naturale e semi-naturale protetto del Conca (Delibera C.P.33/2011)
	Aree meritevoli di tutela ai sensi delle categorie della L.R. 6/05 (Art. 1.5)


















**Tavola dei vincoli: 2b - Tutela del patrimonio paesaggistico**  
Scala 1:5000



## LEGENDA

### TUTELA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO

-  Sistema forestale boschivo (Art. 5.1)
-  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 5.3)
-  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 2.2)
-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4)
-  Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Art. 5.6)
-  Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (Art. 5.7)
-  Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica (Art. 5.7 c.3)
-  Colonie marine (Art. 5.10)
-  Sistema costiero (Art. 1.3)
-  Reticolo idrografico principale
-  Reticolo idrografico minore (Art. 2.2)
-  Strade storiche extraurbane (Art. 5.9)
-  Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 5.8)



















**Tavola dei vincoli:**  
**2c - Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico-culturali**  
Scala 1:5000





## LEGENDA

### RISORSE PAESAGGISTICHE E STORICO/CULTURALI

-  Punti visuali d'interesse della costa
-  Colonie
-  Sistema insediativo costiero di tipo residenziale storico (ville, villini)
-  Sistema insediativo rurale
-  Aree compromesse dei fiumi per progressiva perdita dei caratteri identitari
-  Aree fragili dei fiumi e dell'arenile per progressiva perdita della leggibilità nel paesaggio
-  Comparti di contesto urbanistico di riferimento per ville e villini
-  Paleofalesia
-  Alberi monumentali
-  Unità di paesaggio della costa
-  Unità di paesaggio della pianura
-  1.a sub - unità di paesaggio dell'arenile
-  1.b sub - unità di paesaggio delle foci fluviali
-  1.c sub - unità di paesaggio dei varchi a mare
-  2.b sub - unità di paesaggio del corso del fiume Conca
-  2.h sub - unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Conca






**Tavola dei vincoli: 2d - Rischi ambientali**

Scala 1:5000





## LEGENDA

### AMBITI A PERICOLOSITA' IDRAULICA

-  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua - reticolo idrografico principale (art. 2.2)
-  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua - reticolo idrografico minore (art. 2.2)
-  Aree esondabili (art. 2.3)

### AMBITI A VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

-  Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo - ARA (art. 3.3)
-  Aree di ricarica indiretta della falda - ARI (art. 3.5)

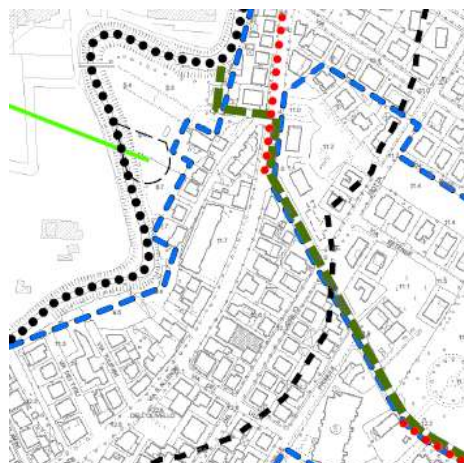
### AMBITI A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

-  Scarpate (art. 4.1 comma 13)





Tavola dei vincoli: 2e - Altre tutele e rispetti  
Scala 1:5000



## LEGENDA

### ACQUE PUBBLICHE TUTELATE AI SENSI DEL D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. c

- Fascia di 150 m sulle acque pubbliche tutelate
- Perimetri degli ambiti territoriali non soggetti all'applicazione del vincolo paesaggistico (art.142 comma D.Lgs.42/2004)

### RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE

- Immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
- Edifici di particolare interesse storico-architettonico (art. 43 del PSC)
- Aree di interesse archeologico (art. 33 del PSC)
- ⊗ Strutture ipogee di particolare interesse storico-architettonico, di pregio storico-culturale e testimoniale
- ..... Viabilità storica (art. 34 del PSC)

### FASCE E ZONE DI RISPETTO

- ⊙ Pozzi di prelievo ad uso idropotabile e relative zone di rispetto ristretto e allargato
- +++ Rispetto cimiteriale attuale
- +++ Modifica del rispetto cimiteriale conseguente all'ampliamento
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fasce di rispetto sulla viabilità extraurbana
- Rete elettrodotti MT 15 kW e relative fasce di attenzione
- Rete elettrodotti AT 132 kW e relative fasce di attenzione
- Rete acquedotto della Romagna (esistente) e relative fasce di rispetto
- Rete acquedotto della Romagna (di progetto) e relative fasce di rispetto
- Consorzio di Bonifica della Romagna
  - Canali di bonifica non tombinati
  - Canali di bonifica tombinati



**Art. 28. - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Nelle aree comprese negli ambiti AR inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto unitario, e nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), Demolizione. Nelle aree di cui al comma 1, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti volumetrici rispetto ai volumi edilizi esistenti legittimati all'epoca di adozione della Variante 2015 al RUE.. Sono ammessi con intervento diretto incrementi di SC a parità di volume e di superficie coperta; sono altresì ammessi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei termini previsti dalla L.R. n.11/1998 e ss.mm. e ii. e richiamati all'art. 19 comma 7.7 del presente RUE.

Ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. n.15/2013 sono inoltre ammessi tutti gli usi che non



prevedano l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate (vedi Elenco degli Usi alle pagg. 3-5 delle presenti Norme):

- a) residenziale
- b) turistico ricettiva
- c) produttiva
- d) direzionale
- e) commerciale (senza possibilità di cambio d'uso tra gli usi U5, U6, U7, U9, U10)
- f) rurale.

2.1 Nell'ambito AR.11, entro il sub-ambito identificato nella tavola del RUE con lett. a sono possibili, in applicazione dei criteri di cui al comma 2 precedente, interventi di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, a parità di volume, per realizzare un'autorimessa su due livelli a servizio del limitrofo esercizio alberghiero. In sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo dovranno essere adeguatamente valutate le criticità derivanti dalle opere suddette, e messe in atto le eventuali misure di mitigazione.

3 Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti i frazionamenti sono ammessi a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

A tal fine gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto possono costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

4 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.



#### **Art. 94 Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- b) rilevazione delle CSC (allegato 5, parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) in caso di pregresse attività produttive;
- c) relazione con le indicazioni sull'assoggettamento dei futuri interventi al piano di riutilizzo terre e rocce da scavo di cui al D.M. 161/2012 e s.m.i.;
- d) rapporto di VAS-ValSAT (D.Lgs. 4/2008 e art. 5 LR 20/2000 e II.mm.ii.) qualora la verifica non sia assolta precedentemente alla presentazione del Piano o asseverazione di non assoggettabilità ai sensi dell'art. 5, comma 5, della LR 20/2000;

*pag. 156*



- e) per gli interventi richiamati all'art.8 della L.447/95 e s.m.i., la Valutazione previsionale di Clima Acustico e/o la Documentazione di Impatto Acustico, da redigersi secondo i criteri della DGR 673/2004, al fine di verificare il rispetto dei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica comunale vigente, nonché dal DPCM 14/11/1997;
- f) documentazione rappresentativa di fonti e livelli di esposizione ai CEM e dimensionamento delle fasce di rispetto;
- g) analisi di criticità/rischio idraulico, rappresentazione e dimensionamento dei dispositivi di laminazione necessari al controllo degli apporti d'acqua;
- h) relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli interventi;
- i) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- j) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, corpi idrici superficiali o sotterranei e relative servitù o fasce di rispetto; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- k) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- l) planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:500 oppure 1:1.000, indicante: inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; spazi di parcheggio per biciclette, posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati,
- m) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
- n) planimetria con la segnaletica stradale di progetto;
- o) sezioni e profili in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- p) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
- q) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la



definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;

r) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa e relazione illuminotecnica specialistica; si richiama in proposito il rispetto delle norme di cui all'art. 9.13 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;

s) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;

t) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC;

u) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili, distanza dai confini di comparto e dei lotti confinanti;

v) stima dei costi delle opere di sistemazione generale (opere di urbanizzazione e dotazioni collettive) necessarie per l'attuazione del piano;

x) schema di convenzione urbanistica.

2. Alla richiesta deve essere allegata la documentazione necessaria per l'acquisizione del parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 in relazione alla compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio. Oltre agli elementi geomorfologici, gli aspetti fisici del territorio che influiscono sulla pericolosità locale comprendono le caratteristiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche che possono determinare instabilità dei versanti, effetti di amplificazione del moto sismico, addensamento e liquefazione.

3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), e gli ulteriori elaborati tecnici necessari, in particolare la relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:

a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto t),

b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;



- c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa dell'attuatore, dietro formale richiesta di scomputo degli oneri ai sensi del D.Lgs. 163/2006, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
  - g) nei casi previsti dalla legge ovvero prescritti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - h) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i pareri o autorizzazioni rilasciati da Enti esterni al Comune:
6. Tutti gli elaborati tecnici di cui ai commi precedenti devono essere firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti.



# POC



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

RELAZIONE - DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA  
NORME - SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI INTERVENTI  
VERSIONE CONTRODEDOTTA - STESURA INTEGRATA

Denominazione e sigla	<b>VIA ALLENDE</b>	<b>AR.9</b>
Proposta n. 64		
Localizzazione	Via Salvador Allende	

## 1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 2.926 mq. SC esistente 3.453 mq
Obiettivi del PSC	Definizione di un progetto di ridisegno complessivo dell'area, con trasformazione degli usi e creazione di un punto qualificato di attestamento verso il percorso del Ventana (scheda di PSC - direttive al POC)
Funzioni ammesse	Residenza e terziari complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 2.165,4 mq
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Vincolo di tutela definito dal PTCP (art.22: zone di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua): l'intervento può avvenire attraverso demolizione e ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente.
Caratterizzazione geologica e sismica	Contesto geologico: coperture di conoide alluvionale argilloso-limose e argille ghiaiose o sabbiose. Microzonazione sismica: "zone stabili suscettibili di amplificazione" (ZONA 2). Fenomeni di risonanza significativi a basse frequenze (1,2 Hz). Rischio liquefazione "molto basso" o "basso". Fattori di amplificazione "livello 2" (DAL 112/2007): FA Pga=2,0 FA S10,1-0,5=2,3 S10,5-1,0=2,8. Pericolosità idraulica: "P1 - scenario di evento estremo" (bassa probabilità).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Valutazione del clima acustico - requisiti classe acustica III Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani.

## 2 - INTESATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Intestatari	Silvano Gerardi, presidente CdA NUOVA MODA IMMOBILIARE SpA
Mappali	Foglio 6, mappali 150, 26, 34, 1393, 2606, 2620, 2067, 2621 (aree espropriate per pubblica utilità) 2773, 926, 925 (non citati nell'atto d'obbligo)
Superficie territoriale interessata	ST = 2.926 mq

## 3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	Valutazione del traffico lungo via Allende; studio di traffico per ottimizzare accessi/uscite. Sistemazione area retrostante e tratto del percorso pedonale lungo il Ventana. L'area indicata con sigla COLL-L-d nella tavola del PSC, essendo compresa all'interno delle aree esondabili del Ventana (tav. D del PTCP, art. 2.3 NTA del PTCP) è da destinare a parco pubblico.
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti	- Realizzazione di opere pubbliche per la valorizzazione della "Porta di accesso" alla città.



<b>Infrastrutturali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorso pedonale lungo via Allende e percorso lungo il Ventena)</li> <li>- Opere di sistemazione del tratto di via Emilia-Romagna ad est della rotatoria su via Allende</li> </ul>
<b>Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC</b>	<p>Mitigazione rumore stradale</p> <p>Geologia – Sismica: vedi Allegato 5A - Relazione geologico-sismica – Cap. 8 – SCHEDA n.64</p> <p>Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo.</p> <p>Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici &gt;4 piani.</p> <p>Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione in adempimento dell'art. 2.5 comma 2 delle NTA del PTCP.</p>
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi</b>	<p><math>SC = 0,5 \times 3.453 \text{ mq} + 0,15 \times 2.926 \text{ mq} = 2.165,4 \text{ mq}</math></p> <p>Da realizzare sul sedime dell'edificio attuale da demolire (1.160 mq.) su tre livelli, oltre ad un piano interrato o seminterrato (superficie che rientra nel calcolo della SC, conteggiata al 60%).</p> <p>Alle condizioni previste dagli artt. 20, 22 e 23 del RUE sono applicabili gli incentivi per la qualificazione degli interventi edilizi, da calcolare in sede di PUA.</p> <p><i>Usi ammessi</i> Residenza, usi terziari complementari</p>
<b>Densità urbanistica usi commerciali</b>	Esercizi di vicinato
<b>Dotazioni territoriali</b>	<p>Parcheggi Pubblici: minimo 20 mq/100mq di SC</p> <p>Verde Pubblico: minimo 60 mq/100mq di SU</p>
<b>Impegni relativi all'ERS (Edilizia Residenziale Sociale)</b>	<p>In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.</p> <p>Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: <math>(2.165,4 - 100,0) \times 0,20 = 413,08 \text{ mq}</math>.</p> <p>L'eventuale monetizzazione è pari a:  <math>413,08 \text{ mq} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 92.943 \text{ €}</math></p>
<b>Impegni unilaterali sottoscritti</b>	Atto unilaterale d'obbligo
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA – Piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata dal POC

#### 4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

##### CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

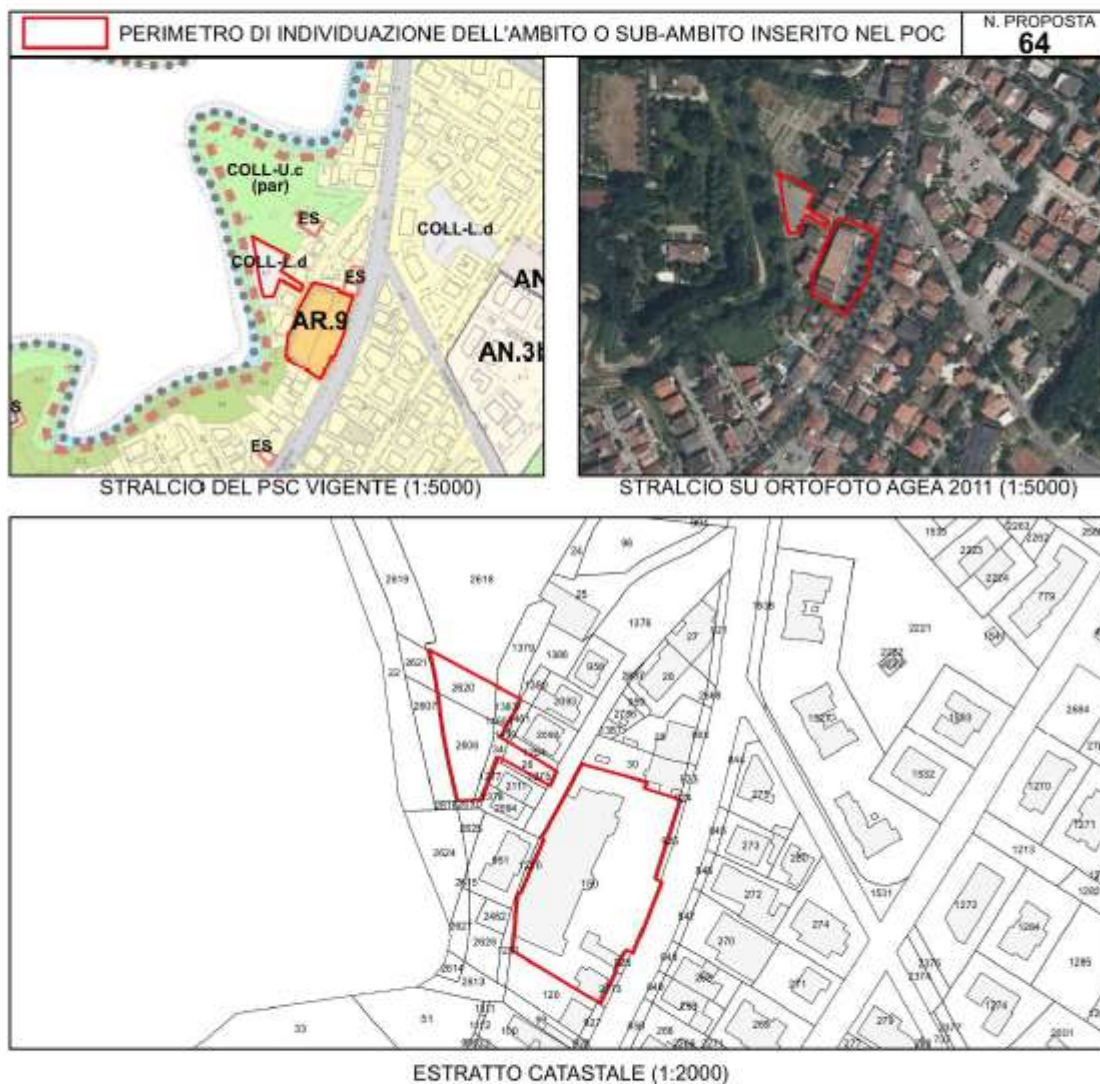
Valorizzazione: € 750 / mq. di SC - Quota per calcolo contributo: 25%	
VF Valore futuro: 2.165,4 mq x € 750	€ 1.624.050,00
VA Valori attuale: 3.453 mq x 350 €	€ 1.208.550,00
Contributo di sostenibilità: $0,25 \times (VF - VA)$	<b>€ 103.875,00</b>

##### DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

1)	Concorso alla realizzazione di opere pubbliche per la valorizzazione della "Porta di accesso" alla città:	€ 103.875,00
----	---	--------------



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorso pedonale lungo via Allende e percorso lungo il Ventena)</li> <li>- Opere di sistemazione del tratto di via Emilia-Romagna ad est della rotatoria su via Allende</li> </ul>	
<b>TOTALE VALORE</b> (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		<b>€ 103.875,00</b>





### ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto: **GERANI SILVANO**, domiciliato in Cattolica (RN), via Renzi, n.6, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della NUOVA MODA IMMOBILIARE SPA con sede in San Giovanni in Marignano, Via Malpasso n. 723/725 (CF e P. IVA 03886820400) PEC: [nuovamoda@legalmail.it](mailto:nuovamoda@legalmail.it), proprietaria dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 mapp. 150 (sede edificio), [26, 34, 1383, 2606, 2620, (2067, 2621, espropriate recentemente per pubblica utilità) – aree per verde e parcheggi sul retro] ;

#### PREMESSO CHE:

- Il sig. **GERANI SILVANO**, nella suddetta qualità, è proprietario degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cattolica, al Fg. 6 mappali 150 (sede edificio), [26, 34, 1383, 2606, 2620, (2067, 2621, espropriate recentemente per pubblica utilità) – aree per verde e parcheggi sul retro]
- a seguito dell'avvenuta decadenza del primo POC (Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000), avvenuta il 1 luglio 2014, il Comune ha deciso di procedere alla predisposizione ed approvazione di un nuovo POC;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato due Avvisi pubblici per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data 30/12/2014 prot. 42795 ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. 68 del 20/05/2015 è stato approvato il "Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC", successivamente integrato con Del. G.C. n 109 del 26/08/2015.

#### CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, approvate con del. G.C. N 68 del 20/05/2015, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra., nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) 2.165,4 mq. a destinazione residenza, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, ~~medio-piccole strutture di vendita~~), pubblici esercizi, attività direzionali e terziarie ad elevato carico urbanistico, sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità"], oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che il Sig. **GERANI SILVANO**, nella suddetta qualità, in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste



dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

#### CONSIDERATO INOLTRE CHE

##### a) Oggetto del presente Atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione prevista nella scheda allegata nel P.O.C. del Comune di Cattolica, in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente l'iter procedurale di approvazione del Piano Operativo Comunale per qualsiasi motivo dipendente o non dipendente dall'Amministrazione, ovvero per impedimento dovuto a pareri ostativi da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione Comunale in termini di indennizzo e/o risarcimenti.

##### b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Cattolica al Fg. 6 Mapp.li. 150 (sede edificio), [26, 34, 1383, 2606, 2620, (2067, 2621, espropriate recentemente per pubblica utilità) – aree per verde e parcheggi sul retro], secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (Art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA

#### CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

LA PROPRIETA' per se, successori ed aventi causa, DICHIARA DI OBBLIGARSI, in ordine al Piano Operativo Comunale 2015 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

1. accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere la dove previsto;
2. a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
3. a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
4. a curare, a propria cura e spese:
  - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità

Nuova Moda Immobiliare s.p.a.  
Via Malpensa, 725 - 725  
47842 San Giovanni d'Arignano (RN)  
P.I. e C.F. 09886820400



delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)

b) l'individuazione e attuazione, delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;

c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;

5. a presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una SC come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;

6. a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

O le opere e impianti da realizzare;

O le ubicazione degli stessi;

O tempi e modi della loro realizzazione;

O garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

O tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7. a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

iova Moda Immobiliare s.p.a.  
Via Malpasse, 723 - 725  
412 San Giovanni in Marignano - RN  
P.I. e C.F. 03686820400

#### IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di Cattolica delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;



- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

Cattolica, li 21/09/2015

**GERANI SILVANO**, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della  
NUOVA MODA IMMOBILIARE SPA

**Nuova Moda Immobiliare s.p.a.**  
Via Malpasso, 723 - 725  
47842 San Giovanni in Marignano - RN  
P.I. e C.F. 03884620409

Allegato A: scheda POC 2015 AMBITO AR.9 – VIA ALLENDE

Allegato B: Copia del Documento di identità



## **COMUNE DI CATTOLICA- POC 2015 - AMBITO AR.9 VIA ALLENDE**

(proposta n. 64) (PROPOSTA DI MODIFICA E INTEGRAZIONE SCHEDA)

ST = 2.926 mq.

SC esistente = 3.453 mq.

**DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNABILI** :  $0,5 \times 3.453 + 0,15 \times 2926 = 1.726,5 + 438,9 = 2.165,4$  mq.

Totale potenzialità edificatoria realizzabile nell'ambito AR.9: **2.165,4 mq. di SC** (usi residenziali e terziari complementari).

Usi ammessi: residenza, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, ~~medio-piccole strutture di vendita~~), pubblici esercizi, attività direzionali e terziarie ad elevato carico urbanistico

Da realizzare sul sedime dell'edificio attuale da demolire (1.160 mq.) su tre livelli, oltre ad un piano interrato o seminterrato (superficie che rientra nel calcolo della SC, conteggiata al 60%).

### **Concorso all'Edilizia Residenziale Sociale**

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento deve concorrere all'obiettivo della realizzazione del 20% di edilizia residenziale sociale (ERS), attraverso la realizzazione di una quota di intervento convenzionata per la vendita o per l'affitto oppure attraverso la monetizzazione dei relativi oneri.

Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS:  $(2.165,4 - 100,0) \times 0,20 = 413,08$  mq.

L'eventuale monetizzazione è pari a:

$413,08 \text{ mq.} \times 2.250 \text{ €} \times 0,20 \times 0,50 = 92.943 \text{ €}$

### **Contributo di sostenibilità ambito AR.9**

Diritti perequativi assegnati alla proprietà dell'ambito: 2.165,4 mq.

Valore futuro:  $750 \times 2.165,4 = 1.624.050 \text{ €}$

Valore attuale:  $3.453 \text{ mq.} \times 350 \text{ €} = 1.208.550$

Contributo =  $0,25 \times (1.624.050 - 1.208.550) = 103.875 \text{ €}$

### **corrispettivo del contributo di sostenibilità**

opere di sistemazione del parcheggio e verde pubblico da realizzare in parte dell'area su via Allende e in parte sull'area adiacente al torrente Ventena **destinare per realizzare opere pubbliche su via Emilia-Romagna all'ingresso della città per € 103.875**

**MODALITA' ATTUATIVA:** Permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area perimetrata dal POC

Cattolica, 21/09/2015

La proprietà

Nuova Moda Immobiliare S.p.A.  
Via Malpasso, 723 - 725  
47842 San Giovanni in Marignano - RN  
P.I. e C.F. 03886820400

Allegato "A" all'atto unilaterale d'obbligo di cui alla DGC n. 109 del 26/08/2015



COMPARTO - AR 9  
"EX GILMAR" - via Allende

PLANIMETRIA GENERALE - SCHEMA  
SCALA 1:500

