COMUNE DI CATTOLICA
(Provincia di Rimini)

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

ADOZIONE: Del. C.C. n. 69 del 11/12/2015	APPROVAZIONE: Del. C.C. n..... del .....

NOVEMBRE 2015

COMUNE DI CATTOLICA
(Provincia di Rimini)

POC 2015

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

ADOZIONE: Del. C.C. n. 69 del 11/12/2015	APPROVAZIONE: Del. C.C. n..... del .....

Il Sindaco	L'Assessore all'Urbanistica	Il Segretario
Piero CECCHINI	Giovanna UBALDUCCI	Mara MINARDI

OIKOS Ricerche srl:	Comune di Cattolica:
Progettista responsabile: Roberto FARINA	Gilberto FACONDINI (dirigente Urbanistica)
Gruppo di lavoro: Alessandra CARINI, Antonio CONTICELLO, Francesco MANUNZA	Luca GAMUCCI (Ufficio Pianificazione Urbanistica)

NOVEMBRE 2015

INDICE

PARTE PRIMA – INTRODUZIONE: CRITERI, PERCORSO DI FORMAZIONE 1

PREMESSA..... 3

1. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL POC 2015..... 5

PARTE SECONDA – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA..... 21

1. OBIETTIVI E CRITERI GENERALI PER IL POC DEL COMUNE DI CATTOLICA 23

1.1 Obiettivi generali del nuovo POC 23

1.2 Criteri, strumenti e condizioni assunte per la formazione del POC 23

1.3 Criteri per la revisione delle scelte urbanistiche relative all'attuazione dei tre Progetti Urbani previsti dal PSC 24

1.4 I criteri per incentivare il rinnovo e l'adeguamento del patrimonio edilizio alberghiero 25

2. BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC 2009 26

3. CRITERI OPERATIVI PER IL POC 2015..... 35

3.1. Criteri generali 35

3.2 Criteri e parametri per il calcolo del contributo di sostenibilità 35

3.3 Politiche abitative sociali 36

3.4 Applicazione nel secondo POC dei criteri perequativi di cui all'art. 59 del PSC 36

3.5 Diritti edificatori 37

4. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE..... 38

4.1 Verifica dell'attuazione dei PUA residenziali e degli altri interventi convenzionati in corso di attuazione 38

5. IL QUADRO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC 2015 40

5.1 Trasformazione e dismissione di sedi di esercizi alberghieri 40

5.2 Interventi in ambiti del PSC Soggetti a POC 44

5.3 Bilancio complessivo dell'offerta abitativa 45
5.4 L'offerta di servizi (attrezzature, infrastrutture, parcheggi) 45
5.5 L'offerta di edilizia residenziale sociale 48
5.6 L'offerta in insediamenti produttivi e commerciali 49
6. DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIALI DI CATTOLICA 50
6.1 Verifica degli scenari previsionali del PSC 50
6.2 Confronto tra domanda e offerta di servizi scolastici 51
7. CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA 54
PARTE TERZA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC 55
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI 57
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale 57
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia 57
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Cattolica 58
Art. 4 Rapporti con il PSC 58
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale 59
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi 60
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 62
Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi 62
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali 62
Art. 9 Interventi inseriti nel POC 2015 63
Art. 10 Criteri per gli interventi di trasformazione di sedi di esercizi alberghieri 64
Art. 11 Criteri per gli interventi entro ambiti di PSC soggetti a POC - Indici e parametri urbanistici del POC 2015 67
Art. 12 Metodologia e parametri per il calcolo del contributo di sostenibilità 70
Art. 13 Trasferimento di diritti edificatori assegnati dal POC 72
Art. 14 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico 74
Art. 15 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori 74
Art. 16 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati 76
Art. 17 Modifiche al POC 76
Art. 18 Interventi per l'edilizia residenziale sociale 76

TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE 81

Art. 19 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale 81

TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI 82

Art. 20 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee 82

Art. 21 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili 85

Art. 22 Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria 86

PARTE QUARTA - SCHEDE RELATIVE AGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC - INTERVENTI D TRASFORMAZIONE DI STRUTTURE ALBERGHIERE - INTERVENTI IN AMBITI DEL PSC 89

PARTE PRIMA – INTRODUZIONE: CRITERI, PERCORSO DI FORMAZIONE

PREMESSA

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: esso "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 definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi del PSC, in particolare in ordine alla realizzazione della "città pubblica" attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socioeconomiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino.

I contenuti specifici del POC sono dettagliatamente illustrati dal comma 2 del citato art.30 della L.R.20/2000, come integrato dalla L.R.6/2009.

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.

Il rapporto tra il PSC (che definisce il quadro di riferimento strategico di assetto del territorio, le tutele e le condizioni di sostenibilità) e il POC (che definisce e specifica puntualmente l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio) deve essere valutato nella consapevolezza che, come ha precisato la L.R. n.6/2009 integrando al comma 3 l'art. 28 della L.R. n.20/2000:

"Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti".

Ciò consente al POC 2015, senza che ciò comporti modifiche al PSC vigente (approvato nel 2007) di definire le proprie scelte nel rispetto del quadro di riferimento, apportando le specificazioni necessarie a rendere efficaci le previsioni, alla luce delle mutate condizioni di fattibilità e delle esigenze attuali e di prospettiva del territorio e del sistema socioeconomico.

1. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL POC 2015

L'Amministrazione Comunale ha pubblicato nel 2013 e 2014 due Avvisi pubblici per raccogliere manifestazioni di interesse relative al POC 2009 (scaduto nel 2014), finalizzate alla definizione del secondo POC.

Nei mesi di dicembre 2014 – marzo 2015 si è svolta l'attività istruttoria sulle proposte pervenute che ha costituito la **fase 1** di formazione del POC 2015.

In tale fase è stata effettuata una completa istruttoria con valutazione preliminare delle proposte presentate, e definiti:

- i criteri generali per la formazione del POC
- i criteri specifici e le condizioni per la dismissione / trasformazione delle strutture alberghiere marginali e dismesse

in un "**Documento di indirizzi e direttive per la formazione del POC 2015**" approvato dalla Giunta Comunale con Del. 68 del 20 maggio 2015 e, per quanto riguarda alcune integrazioni, con Del. 109 del 26 agosto 2015.
Tale documento è così strutturato:
Parte prima - INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL POC

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

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

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

Nella **fase 2** di formazione del POC 2015 sono stati definiti:

- le direttive per la formazione del POC nel quadro normativo del PSC vigente (artt. 57 – 60: progetti urbani, criteri di perequazione), tenendo conto del parallelo lavoro

di revisione del RUE – vedi cap. 4 della Relazione del POC 2009 pagg. 9-13. In particolare si è trattato, sviluppando in termini tecnico-operativi i criteri generali di cui sopra al primo alinea, di definire le modalità di calcolo del "contributo alla realizzazione delle dotazioni territoriali" (oggi diffusamente definito "contributo di sostenibilità"), ed i relativi valori parametrici per il calcolo delle dotazioni (aree, opere di urbanizzazione). In assenza di tali valori non sarebbe possibile passare alla fase di concreta definizione delle condizioni richieste per l'inserimento delle proposte nel POC;

- lo schema di atto unilaterale d'obbligo predisposto per ciascun intervento e sottoscritto prima dell'adozione del POC (allegato 4 alla Del. GC n.109 del 26/08/2015); in tale schema sono definiti alcuni aspetti contrattuali, in particolare gli impegni da parte del privato per le valutazioni tecniche preliminari (sicurezza sismica, clima acustico, ….), per i tempi di attuazione degli interventi (limite massimo di cinque anni fissato dalla legge regionale per la presentazione del PUA o della richiesta di permesso di costruire), per la tipologia di strumento attuativo (intervento diretto convenzionato, piano particolareggiato), per le garanzie fidejussorie e i tempi a cui riferirle (opere da realizzare, aree da cedere, quota ERS, altri impegni convenzionali specifici).

COMUNE DI CATTOLICA - POC 2015 - ELENCO PROPOSTE PRESENTATE

Numerazione	*Oggetto*	*area tematica*
1 e 1bis	Prioli – intervento in AC senza cessione	S – riqualif. area stazione
2 e 2bis	scheda R (GALEAZZI)	Conca
3	scheda L - Eredi Foronchi – lotto da trasferire	Ospedale
4 - 4bis – 4ter	scheda C - Galli e altri	Ospedale
5 – 5bis – 5ter – 5quater – 5 quinquies	AR.11	AR
6	scheda D – HOLIDAY COMPANY	Conca
7 – 7bis	Hotel Ideale	Alberghi (dism)
8 - 8bis	scheda H – Cattolica Mare	Conca
9	Hotel Gioia Marina	Alberghi (dism)
10	Scheda A – Il Poggio	Conca
11 e 11bis	Hotel City	Alberghi (dism)
12 e 12bis	via Macanno – edificio Es in zona AC	IUC – AC
13 - 13bis – 13ter	ex Arena Italia	sub-ambiti "riq"
14	Hotel Serenissima	Alberghi (dism)
15 - 15bis – 15ter	Hotel Villa Ombrosa	Alberghi (dism)
16 e 16bis	Hotel Magda	Alberghi (dism)
17 e 17bis	Hotel Magda dependance	Alberghi (dism)
18 e 18bis	via Comandini	IUC – AC
19 e 19bis	Hotel Lena	Alberghi (dism)
20 - 20bis - 20ter	G.P.R.	IUC – AC
21 e 21bis	AC.a via Umbria	IUC – AC
22	AC – M ex Colonia Ferrarese –uso U19	varie
23 e 23bis	Park Hotel e Hotel Anita	Alberghi (ampliam.)
24	AC vie Emilia Romagna, Donizzetti, Ferrara	IUC – AC
25 e 25bis	Hotel Olympic	Alberghi (dism)
26 e 26bis	Hotel Cristallo	Alberghi (dism)
27 e 27bis	Scheda F (Anelli Imm.re)	Conca
28	Albergo K2	Alberghi (dism)
29 e 29bis	Scheda G	Conca
30	Ex Arena Mare (scheda E5)	sub-ambiti "riq"
31	Hotel Oasi	Alberghi (dism)
32 e 32bis	Scheda N (Della Chiara)	Conca

33 e 33bis	Hotel Royal	Alberghi (dism)
34	Modifica schede normative gruppo 1 sott. A-B-C	Varie
35 e 35bis	Scheda I – Parconavi	Conca
36	Pensione Medusa	Alberghi (dism)
37	APC.c vie Dalla Chiesa – Francesca da Rimini	IUC – AC
38 e 38bis	Scheda O – Legnimport	Conca
40	Scheda M – Turci – Arduini	Conca
41	Residence Elena	Alberghi (dism)
42 e 42bis	Hotel Victoria Palace	Alberghi (dism)
43	Correz. errore cartografico RUE: COLL-U.c (par)	varie
44	Pensione Stefania	Alberghi (dism)
45	Ristorante Marittimo	sub-ambiti "riq"
46	via Marconi– trasferimento di capacità edific.	Varie
47 e 47bis	Albergo Diplomat	Alberghi (dism)
48	Terreni ECO-U vie Lamarmora, Pantano	varie
49	Scheda D – Vanni, Galli	Ospedale
50	Pensione Novella	Alberghi (ampliam.)
51	via E.Romagna, via Carducci COLL-U.C	IUC – AC
52	via Toscanini ECO-L	IUC - AC
53	APS.i (PUA vigente) via Luciona, via Toscanini	Varie
55	Hotel Smeraldo	Alberghi (dism)
57 e 57bis	ambito AP – AR (Pretelli) non aderisce al POC– rimessaggio –capannone	Tavollo
58	AAP - vie Cabral–Bellini strutt. Ricett.tempo libero	Varie
59	Villa Pozzi	Alberghi (dism)
60	AAP – via Toscanini residenza social housing	Varie
61	Hotel Selene	Alberghi (dism)
62	via Luciona APC.i* - Richiesta proroga diritti POC oppure insediam. produttivo art. 38 RUE (vedi 68)	Varie
63	Albergo Dominique	Alberghi (dism)
64 e 64bis	AR.9 (ex Gilmar)	AR
65 e 65bis	Scheda P (Kariba srl - Montevici)	Conca

66 e 66bis	AR.10 – via Bovio	AR
67	via Vivaldi ristrutt / Cambio uso in residenza	IUC – AC
68	APC.i(*) – art. 39 c.7 del RUE - via Luciona polo artigianale (vedi 62)	Varie
69	Hotel Bellavista - Vanni M.Cristina	Alberghi (dism)
70	Hotel Trevi	Alberghi (dism)
71	Fascia M - Pubblico esercizio via Facchini	sub-ambiti "riq"
72	Hotel Ritter	Alberghi (dism)
73	Ambito AR.3 – CD da comm. a resid., con D/R	AR
74	Schede A, D, E – Badioli, Galeazzi – Stralcio dal POC e destinazione commerciale	Ospedale
75	Hotel Enea – CD a camera di locale ripostiglio	Alberghi (ampliam)
76 e 76bis	viale Mazzini, cambio d'uso per SV alim. = 1.500	IUC – AC
77	Meublé New Prophet	Alberghi (dism)
78	Hotel Amoha	Alberghi (dism)
79	ECO-U realizzazione parcheggio	Varie
80	Scheda A – Giovanetti - reinserimento POC	Ospedale
81	Hotel Labrador attiv.cessata nel 2006 – POC 09	Alberghi (dism)
82	ECO-U realizzazione deposito attrezzi e serra	Varie
83	Pensione Lisboa	Alberghi (dism)
84	scheda D - via Cabral - COLL–Ua-c – ECO	Ospedale
85	Hotel Souvenir	Alberghi (dism)
86	Residence ARNO	Alberghi (dism)

CLASSIFICAZIONE TEMATICA DELLE PROPOSTE PRESENTATE

INTERVENTI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Progetto CONCA

Proposta 10	Scheda A – IL POGGIO - ST = 150.200 mq. – SC = 2.299 + 500 da trasferire
Proposta 6	Scheda D – HOLIDAY COMPANY Maioli –ST = 56.029 mq. - SC = 4.203
Proposta 27 e 27bis	Scheda F (Anelli Imm.re): mantenere sede azienda
Proposta 29 e 29bis	Scheda G - Ut = 1,5 mq./mq. su 50% area
Proposta 8 e 8bis	Scheda H – CATTOLICA MARE – SC = 2.500 mq. struttura ricettiva + recupero a terziario fabbricato "Ranch"
Proposta 35 e 35bis	Scheda I - PARCONAVI - AN.q1 SC = 3.728 mq. da ridistribuire
Proposta 40	Scheda M – TURCI-ARDUINI ST = 14.000 SC = 6.000
Proposta 32 e 32bis	Scheda N (Della Chiara) - SC = 250 mq.
Proposta 38	Scheda O – LEGNIMPORT ST = 11.000 mq. SCe = 4.240 mq.
Proposta 38 bis	Scheda O - LEGNIMPORT – chiede di rivedere la pianificazione
Proposta 65	Scheda P (Kariba srl - Montevici)
Proposta 65 bis	sub-ambito PI – Kariba (Montevici)
Proposta 2 e 2bis	scheda R (GALEAZZI) SC = 795,5 (verificare)

Progetto DIAMANTE – OSPEDALE - VIA LARGA

Proposta 80	Scheda A – GIOVANETTI - reinserimento scheda POC decaduto
Proposta 4 e 4bis	scheda C - Galli e altri – ST = 56.149 + 4.002 (proposta 4 bis) - SC = 3.007 mq. + 152
Proposta 4 ter	Conferma intento di intervenire (Galli e altri) in base alla proposta n. 4 presentata
Proposta 49	Scheda D – Vanni, Galli
Proposta 84	scheda D - via Cabral - COLL – U a-c – ECO proprietà Cerri
Proposta 74	Schede A, D, E – proprietà Badioli e Galeazzi - Stralcio dal POC e destinazione commerciale
Proposta 3	Scheda L - Eredi Foronchi – lotto 3.212 mq SC = 257 da trasferire in PUA limitrofo

Progetto TAVOLLO

Proposta 57	(Pretelli) non aderisce al POC – chiede di mantenere rimessaggio
Proposta 57 bis	AP – AR – capannone rimessaggio

INTERVENTI IN AMBITI DA RIQUALIFICARE

Ambiti AR

Proposta 73 (75)	Ambito AR.3 – CD edificio da commerciale a residenziale, con D/R
Proposta 64	AR.9 (ex GILMAR) SC = 3.453 mq. (SC esistente) e in subordine SC = 2.072 mq. (60% della SC esistente)
Proposta 64 bis	AR.9 (ex Gilmar) - nuova proposta
Proposta 66 e 66 bis	AR.10 – via Bovio
Proposta 5	AR.11 suddivisione in due sub-ambiti autonomi
Proposta 5bis	AR.11 Richiesta stralcio proprietà nord (accesso da via Trento – garage)
Proposta 5 ter	AR.11 Richiesta perimetrazione sub-ambito (esclusione distributore carburanti)
Proposta 5 quater	AR.11 Chiede applicaz.ne L.164/14 art.14 c. 1bis e 3 per interv. singolo
Proposta 5 quinquies	AR.11 Integrazione materiale

Sub-ambiti "riq"

Proposta 13 e 13 bis	ex ARENA ITALIA – cinque piani abitazione + 3 piani autorimesse (di cui uno interrato)
Proposta 13 ter	AC-I sub "riq" (A.Sabattini) – ex ARENA ITALIA (proposta unitaria)
Proposta 30	EX ARENA MARE (scheda E5) SC = 1.500 mq. + interrato
Proposta 45	Ristorante Marittimo – ambito "riq"
Proposta 71	Fascia M - Pubblico esercizio via Facchini – ampliamento di 150 mq.

Progetto S – Riqualificazione area stazione ferroviaria

Proposta 1	Prioli – intervento in AC senza impegni di cessione
Proposta 1 bis	Intervento singola proprietà su area AC

DISMISSIONI E TRASFORMAZIONE DI SEDI ALBERGHIERE

Proposte 7 e 7bis	Hotel IDEALE	19 camere
Proposta 9	GIOIA MARINA	
Proposta 11 e 11bis	Hotel CITY	19 camere
Proposta 14	SERENISSIMA	
Proposta 15	VILLA OMBROSA	33 camere
Proposta 15 bis	VILLA OMBROSA (B3 nel POC)	
Proposta 15 ter	VILLA OMBROSA – nuovi parametri di intervento	
Proposta 16 e 16bis	Hotel MAGDA	32 camere

Proposta 17 e 17bis	Hotel MAGDA dependance	
Proposta 19 e 19bis	Hotel LENA	
Proposta 25 e 25bis	Hotel OLYMPIC	39 camere
Proposta 26 e 26bis	Hotel CRISTALLO	34 camere
Proposta 28	Albergo K2	38 camere
Proposta 31	Hotel OASI	+ 500 mq. SC
Proposta 33 e 33bis	Hotel ROYAL	5 unità immobiliari
Proposta 36		Pensione MEDUSA
Proposta 41	Residence ELENA	13 bilocali
Proposta 42 e 42bis	Hotel VICTORIA PALACEconferma scheda E1 primo POC – proposta n.12	
Proposta 44	Pensione STEFANIA	15 camere
Proposta 47	Albergo DIPLOMAT	
Proposta 47 bis	Hotel DIPLOMAT (90 camere) – CD 50% della SC	
Proposta 50	Pensione NOVELLA	15 camere
Proposta 55	Hotel SMERALDO	35 camere
Proposta 59	Villa POZZI	12 camere
Proposta 61	Hotel SELENE	15 camere
Proposta 63	Albergo DOMINIQUE	
Proposta 69	Hotel BELLAVISTA	Vanni M.Cristina ??
Proposta 72	Hotel RITTER37 camere ambito AUC-TR	
Proposta 77	Meublé NEW PROPHET 10 camere – POC 2009	
Proposta 78	Hotel AMOHA 27 camere – POC 2009	
Proposta 81	Hotel LABRADOR – 28 camere - conferma POC 2009	
Proposta 83	Pensione LISBOA – 24 camere, attività cessata nel 2006 – POC 2009	
Proposta 85	Hotel SOUVENIR – 34 camere	
Proposta 86	Residence ARNO – 18 camere – scheda A3 POC 2009	

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO STRUTTURE ALBERGHIERE

Proposta 23 e 23bis	PARK HOTEL e HOTEL ANITA	
Proposta 70	Hotel TREVI	sub-ambiti h e riq
Proposta 75	Hotel ENEA – CD a camera di locale ripostiglio (con bagno)	

INTERVENTI ENTRO AMBITI URBANI CONSOLIDATI AC

Proposta 12 e 12bis	via Macanno – edificio Es in zona AC – chiede permuta per demolizione e ricostruz.
Proposta 18 e 18bis	via Comandini ST = 4.100 mq. - Ut = 0,30
Proposta 20 e 20bis	G.P.R. ST = 2.473 mq. – Ut = 0,50
Proposta 21 e 21bis	AC.a via Umbria (POC 2009) geom. Galari (prop. Franchini)
Proposta 24	AC vie Emilia Romagna, Donizzetti, Ferrara – uso U6
Proposta 37	Soc. L'IMMOBILE – Ambito APC.c via Dalla Chiesa – via Francesca da Rimini
Proposta 51	via E.Romagna, via Carducci COLL-U.C
Proposta 52	via Toscanini ECO-L
Proposta 67	via VivaldiRistrut / CD edificio da magazz/uff a residenza
Proposta 76 e 76bis	viale Mazzinicambio d'uso per SV alimentare = 1.500

VARIE

Proposta 22	AC – M ex colonia Ferrarese – inserimento uso U19
Proposta 34	Modifica schede normative gruppo 1 sott. A-B-C (geom.Galari)
Proposta 43	Correzione errore cartografico RUE (COLL-U.c (par))
Proposta 46	via Marconi – trasferimento di capacità edificatoria
Proposta 48	terreni ECO-U vie Lamarmora e Pantano
Proposta 53	APS.i (PUA vigente) via Luciona, via Toscanini
Proposta 58	AAP - via Cabral – via Bellini struttura ricettiva per il tempo libero
Proposta 60	AAP – via Toscanini intervento residenziale social housing
Proposta 62	via LucionaAPC.i* - Richiesta proroga diritti POC oppure insediamento produttivo art. 38 RUE (vedi anche proposta 68)
Proposta 68	APC.i(*) – art. 39 c.7 del RUE - via Luciona fg.7 part.295 chiede destinazione zona a piccolo polo artigianale (vedi anche proposta 62)
Proposta 79	ECO-U realizzazione parcheggio
Proposta 82	ECO-Urealizzazione deposito attrezzi e serra

COMUNE DI CATTOLICA - POC 2015 – SINTESI ESITO ATTIVITA' ISTRUTTORIA - PROPOSTE DI INSERIMENTO

Numerazione definitiva	*oggetto*	*area tematica*	*Esito istruttoria - Proposta tecnica da sottoporre al soggetto attuatore per sottoscrizione dell'atto d'obbligo*
1 e 1bis	Prioli – intervento in AC senza cessione	S – riqualif. area stazione	NO INSERIM. POC – VAR. RUE
2 e 2bis	scheda R (GALEAZZI)	Conca	NO INSERIMENTO POC
3	scheda L - Eredi Foronchi – lotto da trasferire	Ospedale	NO INSERIMENTO POC
4 - 4bis – 4ter	scheda C - Galli e altri	Ospedale	AMMISSIBILE
5 – 5bis – 5ter – 5quater – 5quinquies	AR.11	AR	NO INSERIMENTO POC
6	scheda D – HOLIDAY COMPANY	Conca	SI' INSERIMENTO POC
7 – 7bis	Hotel Ideale	Alberghi (dism)	SI' INSERIMENTO POC
8 - 8bis	scheda H – Cattolica Mare	Conca	SI' INSERIMENTO POC
9	Hotel Gioia Marina	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
10	Scheda A – Il Poggio	Conca	AMMISSIBILE
11 e 11bis	Hotel City	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
12 e 12bis	via Macanno – edificio Es in zona AC	IUC – AC	NO INSERIMENTO POC
13 - 13bis – 13ter	ex Arena Italia	sub-ambiti "riq"	AMMISSIBILE
14	Hotel Serenissima	Alberghi (dism)	NO INSERIMENTO POC
15 - 15bis – 15ter	Hotel Villa Ombrosa	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
16 e 16bis	Hotel Magda	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
17 e 17bis	Hotel Magda dependance	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
18 e 18bis	via Comandini	IUC – AC	AMMISSIBILE
19 e 19bis	Hotel Lena	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
20 - 20bis - 20ter	G.P.R.	IUC – AC	AMMISSIBILE

21 e 21bis	AC.a via Umbria	IUC – AC	AMMISSIBILE
22	AC – M ex Colonia Ferrarese –uso U19	varie	NO INSERIM. POC – VAR. RUE
23 e 23bis	Park Hotel e Hotel Anita	Alberghi (ampliam.)	NO INSERIM. POC – VAR. RUE
24	AC vie Emilia Romagna, Donizzetti, Ferrara	IUC – AC	AMMISSIBILE
25 e 25bis	Hotel Olympic	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
26 e 26bis	Hotel Cristallo	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
27 e 27bis	Scheda F (Anelli Imm.re)	Conca	NO INSERIMENTO POC
28	Albergo K2	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
29 e 29bis	Scheda G	Conca	NO INSERIMENTO POC
30	Ex Arena Mare (scheda E5)	sub-ambiti "riq"	AMMISSIBILE
31	Hotel Oasi	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
32 e 32bis	Scheda N (Della Chiara)	Conca	NO INSERIMENTO POC
33 e 33bis	Hotel Royal	Alberghi (dism)	NO INSERIMENTO POC
34	Modifica schede normative gruppo 1 sott. A-B-C	Varie	NO INSERIMENTO POC
35 e 35bis	Scheda I – Parconavi	Conca	AMMISSIBILE
36	Pensione Medusa	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
37	APC.c vie Dalla Chiesa – Francesca da Rimini	IUC – AC	AMMISSIBILE
38 e 38bis	Scheda O – Legnimport	Conca	NO INSERIMENTO POC
(39 eliminata)			
40	Scheda M – Turci – Arduini	Conca	NO INSERIMENTO POC
41	Residence Elena	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
42 e 42bis	Hotel Victoria Palace	Alberghi (dism)	NO INSERIMENTO POC
43	Correz. errore cartografico RUE: COLL-U.c (par)	varie	NO INSERIMENTO POC
44	Pensione Stefania	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE

45	Ristorante Marittimo	sub-ambiti "riq"	NO INSERIM. POC – VAR. RUE
46	via Marconi – trasferimento di capacità edific.	Varie	NO INSERIM. POC – VAR. RUE
47 e 47bis	Albergo Diplomat	Alberghi (dism)	NO INSERIMENTO POC
48	Terreni ECO-U vie Lamarmora, Pantano	varie	NO INSERIMENTO POC
49	Scheda D – Vanni, Galli	Ospedale	AMMISSIBILE
50	Pensione Novella	Alberghi (ampliam.)	AMMISSIBILE
51	via E.Romagna, via Carducci COLL-U.C	IUC – AC	NO INSERIMENTO POC
52	via Toscanini ECO-L	IUC - AC	NO INSERIMENTO POC
53	APS.i (PUA vigente) via Luciona, via Toscanini	Varie	NO INSERIMENTO POC
(54 eliminata)			
55	Hotel Smeraldo	Alberghi (dism)	NO INSERIMENTO POC
(56 eliminata)			
57 e 57bis	ambito AP – AR (Pretelli) – rimessaggio – capannone	Tavollo	AMMISSIBILE
58	AAP - vie Cabral–Bellini strutt. Ricett.tempo libero	Varie	NO INSERIMENTO POC
59	Villa Pozzi	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
60	AAP – via Toscanini residenza social housing	Varie	NO INSERIMENTO POC
61	Hotel Selene	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
62	via Luciona APC.i* - Richiesta proroga diritti POC oppure insediam. produttivo art. 38 RUE (vedi 68)	Varie	NO INSERIMENTO POC
63	Albergo Dominique	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
64 e 64bis	AR.9 (ex Gilmar)	AR	AMMISSIBILE
65 e 65bis	Scheda P (Kariba srl - Montevici)	Conca	AMMISSIBILE
66 e 66bis	AR.10 – via Bovio	AR	AMMISSIBILE
67	via Vivaldi ristrutt / Cambio uso in residenza	IUC – AC	NO INSERIMENTO POC

68	APC.i(*) – art. 39 c.7 del RUE - via Luciona polo artigianale (vedi 62)	Varie	NO INSERIMENTO POC
69	Hotel Bellavista - Vanni M.Cristina	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
70	Hotel Trevi	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
71	Fascia M - Pubblico esercizio via Facchini	sub-ambiti "riq"	NO INSERIMENTO POC
72	Hotel Ritter	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
73	Ambito AR.3 – CD da comm. a resid., con D/R	AR	AMMISSIBILE
74	Schede A, D, E – Badioli, Galeazzi – Stralcio dal POC e destinazione commerciale	Ospedale	NO INSERIMENTO POC
75	Hotel Enea – CD a camera di locale ripostiglio	Alberghi (ampliam)	NO INSERIM. POC – VAR. RUE
76 e 76bis	viale Mazzini, cambio d'uso per SV alim. = 1.500	IUC – AC	NO INSERIMENTO POC
77	Meublé New Prophet	alberghi (dism)	AMMISSIBILE
78	Hotel Amoha	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
79	ECO-U realizzazione parcheggio	Varie	NO INSERIM. POC – VAR. RUE
80	Scheda A – Giovanetti - reinserimento POC	Ospedale	AMMISSIBILE
81	Hotel Labrador attiv.cessata nel 2006 – POC 09	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
82	ECO-U realizzazione deposito attrezzi e serra	Varie	NO INSERIM. POC – VAR. RUE
83	Pensione Lisboa	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
84	scheda D - via Cabral - COLL–Ua-c – ECO	Ospedale	AMMISSIBILE
85	Hotel Souvenir	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE
86	Residence ARNO	Alberghi (dism)	AMMISSIBILE

Esito dell'istruttoria tecnica e conclusione dell'attività di concertazione con i soggetti proponenti selezionati

L'istruttoria tecnica, di cui la tabelle che precede costituisce una sintesi, è stata condotta attraverso una schedatura di tutte le proposte presentate, in base ai criteri approvati dalla giunta comunale.

In molti casi i documenti presentati – anche a più riprese - non costituivano vere e proprie proposte, ma semplici manifestazioni d'interesse, rispetto alle quali è stato necessario richiedere da parte degli uffici chiarimenti e documenti integrativi, d effettuare verifiche preliminari di fattibilità rispetto alla necessità di adeguare la proposta ad esigenze urbanistiche di coerenza con il PSC e di omogeneità rispetto ad interventi assimilabili.

L'esito dell'istruttoria tecnica sintetizzato con il termine "ammissibile" non rappresenta, se non in casi rari, una possibile conclusione tecnica dell'iter di valutazione, in quanto le condizioni che nel frattempo l'Amministrazione aveva definito per la formazione del POC non erano note in dettaglio ai proponenti; l'ammissibilità era quindi soprattutto una valutazione positiva circa la possibilità di inserire l'intervento nel POC 2015, nel caso in cui le (condizioni urbanistiche, convenzionali, infrastrutturali, …) da assegnare all'intervento fossero state condivise dai soggetti proponenti.

Si apre così la TERZA FASE del procedimento di formazione del POC 2015: il comune predispone schede tecniche di sintesi per ciascun intervento ammesso, e lo consegna ai proponenti insieme ad una bozza di atto unilaterale d'obbligo, da restituire sottoscritto entro termini temporali definiti.

Pertanto la Giunta Comunale ha deliberato:

- di approvare l'istruttoria tecnica delle proposte presentate, così come consegnata dal progettista incaricato in data 24.08.2015 (*allegato B alla deliberazione)* nonché le "schede" specifiche per gli ambiti ammessi alla formazione del POC (*allegato C alla deliberazione*) dando atto che i contenuti delle stesse rispondono pienamente alle strategie urbane dell'Amministrazione per la predisposizione del POC 2015;
- di approvare la bozza dello schema di atto unilaterale d'obbligo (*allegato D alla deliberazione)* da adeguare e sottoscrivere entro il termine di cui al punto seguente, dando atto che lo stesso comunque non sarà vincolante per l'Amministrazione;
- di dare mandato all'Ufficio Urbanistica di provvedere a comunicare, ai soggetti ammessi alla formazione del POC 2015, la bozza dell'atto unilaterale d'obbligo (con le relative schede allegate), affinché questi provvedano alla sua formale

sottoscrizione, dando atto che la consegna degli atti sottoscritti dovrà avvenire entro e non oltre il 21 settembre 2015, termine trascorso il quale la formazione del POC verrà comunque redatta con i soggetti che a quel momento si sono "impegnati" con l'Amministrazione, adeguandosi alle eventuali prescrizioni.

Anche a seguito di ulteriori incontri di chiarimento, la fase si conclude con la conferma di una serie di interventi proposti, e con l'esclusione di altri, in quanto le proprietà interessate non hanno ritenuto possibile aderire alle condizioni fissate dall'Amministrazione.

E' a questo punto che maturano le condizioni per la stesura degli elaborati del POC 2105, che costituisce la Quarta FASE del percorso, che si conclude con la presentazione degli elaborati al Consiglio Comunale per l'adozione.

In particolare in quest'ultima fase ha assunto rilievo il procedimento – parallelo ma strettamente correlato e integrato rispetto al POC – di definizione della Variante 2015 al RUE vigente.

Tale Variante è concepita – oltre che come strumento di aggiornamento delle norme alle più recenti disposizioni legislative in materia urbanistica a livello nazionale e regionale – come strumento completare integrato al POC, in particolare per alcune politiche urbanistiche e ambiti tematici:

- il sostegno alla modernizzazione delle strutture alberghiere e in generale della ricettività turistica, vera strategia urbanistica dell'intero PSC, che si traduce nel POC e nel RUE in azioni congiunte: il rinnovo di aree da tempo dismesse, sedi di esercizi non più attivi da oltre un decennio (eliminando situazioni spesso di scadente assetto urbanistico e ambientale); la promozione di alcuni interventi qualificati di trasformazione di aree e immobili finalizzate a realizzare nuove strutture e servizi; il potenziamento degli incentivi del RUE finalizzati all'adeguamento delle strutture alberghiere, sia attraverso il miglioramento funzionale (con premialità crescente anche a sostegno della sostituzione edilizia), sia attraverso il sostegno all'accorpamento di strutture esistenti
- il sistema di incentivi per la qualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente, attraverso premialità in termini volumetrici e di superfici, ma anche di flessibilità negli usi ammessi e di vantaggi nella fiscalità locale e nella semplificazione dei procedimenti;
- la semplificazione e l'arricchimento delle possibilità di intervento negli ambiti per attività produttive (artigianali, commerciali, terziarie), rendendo più flessibili i criteri e le condizioni per il riuso di edifici e aree sempre più da concepire come miste, ricche di funzioni e usi diversi al servizio del cittadino, del turista e dell'impresa;

- la semplificazione di alcune modalità di intervento sul patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, anche in applicazione delle innovazioni normative introdotte con i recenti provvedimenti legislativi nazionali e regionali.

Nel complesso l'azione coordinata del POC 2015 e della Variante al RUE si propone quindi di mettere a disposizione risposte concrete ed efficaci ad una diffusa esigenza di adeguamento del patrimonio urbanistico ed edilizio, in una logica di rigenerazione urbana che per la città di Cattolica e per il suo sistema economico costituisce una linea-guida di assoluta priorità, su cui far convergere tutte le politiche e gli strumenti di governo del territorio.

PARTE SECONDA – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITA' URBANA

1. OBIETTIVI E CRITERI GENERALI PER IL POC DEL COMUNE DI CATTOLICA

1.1 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 2015 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 del PSC vigente, da assumere – come previsto dalla legge 20/2000 e ss.mm.ii. – quale riferimento strategico di medio-lungo periodo entro il quale il POC ha il compito di definire, con i necessari gradi di libertà,[1] i progetti di trasformazione da attuare in 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;
- Arresto del processo di nuova urbanizzazione, e forte impulso alla ri-generazione urbanistica attraverso la semplificazione di operazioni di riconversione di patrimonio edilizio obsoleto, a partire da strutture turistiche marginali;
- attivazione di alcuni interventi di forte trasformazione urbanistica di ambiti da riqualificare, da assumere come motori della ri-generazione dei tessuti circostanti;
- definizione di alcuni stralci dei progetti del PSC (Conca – Ospedale) secondo logiche di forte concentrazione degli impegni su obiettivi di interesse pubblico, anche attraverso un impegno pubblico alla riqualificazione di spazi pubblici strategici: tratti stradali, aree e percorsi pedonali, rete dei percorsi ciclabili, parcheggi pubblici.

1.2 Criteri, strumenti e condizioni assunte per la formazione del POC

- Verifica di coerenza con gli obiettivi politico-amministrativi – Definizione della nuova Agenda delle priorità per il POC
- Decadenza dei diritti edificatori assegnati che, ai sensi di legge, non sono stati confermati attraverso PUA presentato o permesso di costruire richiesto; ricognizione degli impegni in essere (interventi in fase di attuazione) e obbligo di sottoscrizione di accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 per l'inserimento nel POC, propedeutici all'adozione

[1] Al riguardo un chiarimento fondamentale sul rapporto tra PSC e POC è contenuto nella L.R. n.10/2000 agli articoli 28 c.3 e 30 come modificati dalla L.R. n.6/2009

- Definizione di una strategia aggiornata per la qualificazione delle strutture alberghiere: previsione di incentivi per la messa in sicurezza antisismica e antincendio – Introduzione di premialità per l'adeguamento energetico e per l'adeguamento funzionale delle strutture – Promozione di progetti di rinnovo, sostituzione, accorpamento
- Strutture alberghiere marginali: individuazione aggiornata e adeguamento della regolamentazione delle condizioni e delle modalità di trasformazione, tali da rendere fattibili ed efficaci gli interventi
- Verifica puntuale di progetti di intervento presentati dagli operatori e valutazione delle condizioni oggi necessarie alla loro attuazione
- Aggiornamenti/approfondimenti progettuali su alcune aree strategiche e definizione di accordi con i privati per il loro inserimento nel POC
- Consultazione degli operatori per la sezione di proposte di maggiore qualità e rilevanza, e conseguente messa a punto delle soluzioni progettuali e normative
- Valutazione delle condizioni di fattibilità economica degli interventi, e dell'entità e modalità del concorso – attraverso accordi con gli operatori – al miglioramento delle condizioni di sostenibilità generali
- Promozione di interventi diffusi di riqualificazione / rigenerazione urbana ed edilizia: requisiti di qualità e corrispondenti meccanismi premiali (cambi d'uso / incrementi di SC) a fronte del conseguimento di determinati livelli di sicurezza, qualità energetica, funzionalità, qualità architettonica e ambientale
- Condivisione dell'attività di monitoraggio per valutare l'efficacia delle scelte e il progressivo adeguamento degli strumenti all'evoluzione dello scenario socioeconomico.

1.3 Criteri per la revisione delle scelte urbanistiche relative all'attuazione dei tre Progetti Urbani previsti dal PSC

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

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

Rispetto a tale quadro normativo, il POC 2015 ha:

- conservato il testo normativo dell'art.57 del PSC nonché le tavv. 7.1 , 7.2, 7.3 del Piano, sottolineandone il ruolo di schemi di indirizzi al POC

- conservato le schede normative del PSC, considerando gli aspetti quantitativi e quelli relativi alle modalità di intervento "*riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC, senza che ciò comporti modificazione dl PSC*" (art. 28, c.3 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.)
- definito un quadro di riferimento progettuale per il quinquennio di vigenza del POC, in termini di assetto insediativo e infrastrutturale, e di definizione degli interventi inseriti nel POC
- applicato criteri perequativi per l'attuazione del progetto, coerenti con l'impostazione data dall'art. 59 del PSC, ma con quantità modificate in ragione della specificità della situazione socio-economica in cui è programmato questo POC
- definito per ciascun intervento inserito nel POC 2015 un atto unilaterale d'obbligo, approvato da parte della Giunta comunale, che costituisce parte integrante del POC (dopo la sottoscrizione avvenuta prima dell'adozione del POC stesso).

1.4 I criteri per incentivare il rinnovo e l'adeguamento del patrimonio edilizio alberghiero

In primo luogo il ricorso al POC è limitato ai casi nei quali è stato richiesto l'accordo con l'Amministrazione comunale e la gestione di trasformazioni significative dal punto di vista urbanistico. Negli altri casi, laddove possibile, è il RUE, attraverso interventi diretti convenzionati, lo strumento idoneo a gestire trasformazioni, assumendo questi indirizzi:

- Eliminazione/monetizzazione dell'obbligo di cessione di una parte dell'area insediata, in caso di demolizione con ricostruzione e cambio d'uso in residenza
- Eliminazione/riduzione dell'obbligo di ridurre l'impatto volumetrico dell'edificio ricostruito
- Riduzione della riduzione della superficie complessiva da edificare rispetto a quella preesistente.

In termini generali, gli interventi di dismissione delle strutture alberghiere esistenti sono:

- Non ammessi nell'ambito della fascia a mare M
- Ammessi con criteri modificati (dal POC e dal RUE) negli altri ambiti urbani
- Soggetti a nuovi criteri negli ambiti TR (ambiti misti residenziali e turistici) anche per le strutture alberghiere non più attive da un numero di anni inferiore a quanto stabilito dal primo POC (10 anni), introducendo possibilità parzialmente diverse (riduzione del tempo di chiusura continuativa, estensione dell'ambito territoriale di applicazione).
- Ridotti nell'onerosità (contributo di sostenibilità) degli interventi (percentuali e valori immobiliari unitari).

2. BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC 2009

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 sono 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.

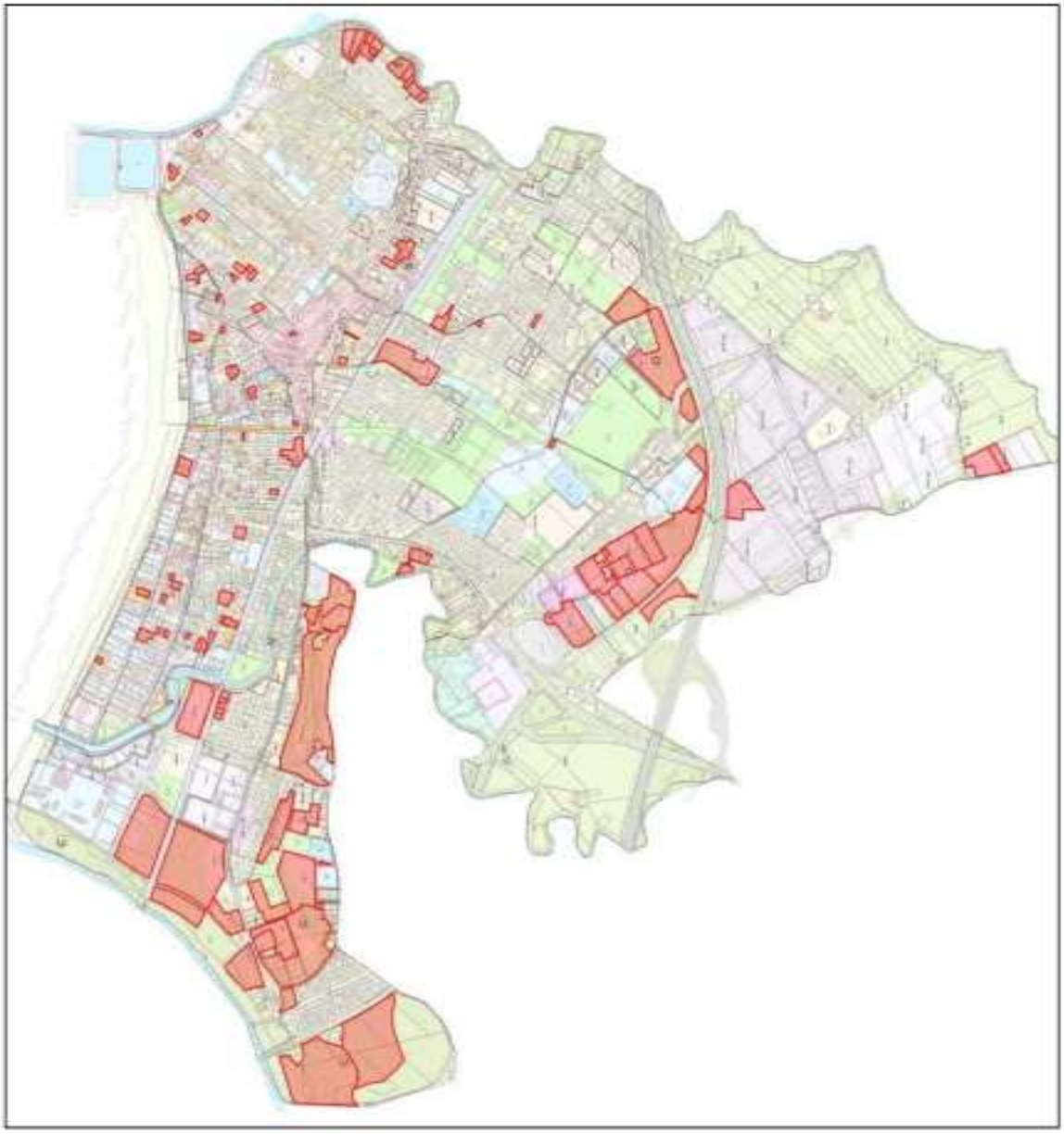
Il bilancio degli interventi attuati in base al POC 2009-14 sconta una attuazione relativamente modesta (6 interventi realizzati; 6 permessi di costruire rilasciati; 21 accordi sottoscritti) solo se rapportata all'entità numericamente eccezionale degli interventi inseriti, 88 in totale (39 interventi nei tre "progetti urbani", 20 interventi di dismissione di esercizi alberghieri, 4 interventi su esercizi alberghieri nella città turistica, 13 interventi di riqualificazione, 12 interventi in altri ambiti urbanizzati). Tale numerosità e varietà testimonia di una progettualità e di una fiducia che non erano frutto di una decisione pubblica unilaterale, 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.

La crisi economica internazionale più grave del dopoguerra ha investito in modo pesante anche il sistema delle attività turistiche su cui si impernia l'economia della città; le prospettive economiche che erano state alla base dei progetti inseriti nel POC mutarono rapidamente, e l'incertezza sul futuro prevalse in molti soggetti.

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), rendendo 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 avvio dell'attuazione del POC.



Sintesi degli interventi inseriti nel POC 2009

INTERVENTI INSERITI NEL POC 2009
stato di attuazione alla scadenza (agosto 2014)

INTERVENTI POC 2009	*Situazione*
PROGETTO PARCO TERRITORIALE DEL CONCA E DI MONTE VICI	
Scheda A - IMMOBILIARE "IL POGGIO"	SOTTOSCRITTO accordo presentato PUA 27.06.2014 (PUA via Terracini)
Scheda B - BADIOLI	SOTTOSCRITTO accordo approvazione PUA delibera G.M.166 del 11.12.2013 approvazione schema convenzione delibera C.C. 90 del 18.12.2013 (PUA Badioli via Torconca)
Scheda C - DELLA BIANCIA	NON SOTTOSCRITTO accordo
Scheda D - HOLIDAY COMPANY	SOTTOSCRITTO accordo - non attuato *(nuova proposta POC 2015 n.6)*
Scheda E - ISTITUTO MAESTRE PIE DELL'ADDOLORATA	SOTTOSCRITTO accordo - non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda F - ANELLI IMMOBILIARE srl	SOTTOSCRITTO accordo - non attuato *(nuova proposta POC 2015 n.27)*
Scheda G BOLOGNA	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nuova proposta POC 2015 n.29)*
Scheda H - CATTOLICA MARE srl	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nuova proposta POC 2015 n.8)*
Scheda I - PARCONAVI spa	SOTTOSCRITTO accordo stipula convenzione PUA Badioli *(nuova proposta POC 2015 n.35)*
Scheda L - CAVALLI	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda M TURCI-ARDUINI srl	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nuova proposta POC 2015 n.40)*
Scheda N - DELLA CHIARA	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nuova proposta POC 2015 n.32)*
Scheda O - LEGNIMPORT	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nuova proposta POC 2015 n.38)*
Scheda P - KARIBA srl	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda Q - MAGNANI	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda R - GALEAZZI	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nuova proposta POC 2015 n.2)*

Scheda S - PIZZAGALLI	SOTTOSCRITTO accordo - non attuato *(nuova proposta POC 2015 n.51)*
Scheda T - TOMASETTI – GHINELLI – ANTONELLI	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
MARINA DI CATTOLICA	SOTTOSCRITTO accordo in via di stipula Convenzione PUA Badioli. nessuna nuova richiesta POC
PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE – VIA LARGA	
Scheda A - GIOVANETTI	SOTTOSCRITTO non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda B - CLEMENTONI	SOTTOSCRITTO accordo approvazione PUA del. C.C. 27 del 18.06.2012 Convenzione del 06.08.2013 - iniziati lavori
Scheda C - GALLI GABRIELE e altri	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda D - VANNI – GALLI – CERRI	SOTTOSCRITTO accordo non attuato *(nuova proposta POC 2015 n.49)*
Scheda E - IMMOBILIARE GLOBO	SOTTOSCRITTO accordo non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda F - DEL PRETE	SOTTOSCRITTO accordo non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda G - GALLI SAVINA	SOTTOSCRITTO accordo non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda H - GALLI ANGELA	SOTTOSCRITTO accordo non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda I - GALLI MARIA	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda L - EREDI FORONCHI	SOTTOSCRITTO accordo concluso iter PUA deposito/pareri nuova richiesta di variante PUA *(nuova proposta POC 2015 n.3)*
Scheda M - CONDOMINIO CABRAL	assegnata SC (non individuata), per eventuale esproprio per realizzazione rotatoria PUA Clementoni *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
PROGETTO TAVOLLO	
Scheda A - PRIOLI MARIA	SOTTOSCRITTO accordo *(nuova proposta POC 2015 n.1)*
Scheda B - RIGHETTI ALBO E BRUNO - LEONARDI ANGELA E CLAUDIO	SOTTOSCRITTO accordo - non attuato SOTTOSCRITTO accordo - non attuato edificabilità esclusa dal PTPR

	(nessuna nuova proposta POC 2015)
Scheda C - RIGHETTI BRUNO, NORMA, LINO e altri	SOTTOSCRITTO accordo non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda D - NICOLELLI – BERNARDI	SOTTOSCRITTO accordo non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda E - GERBONI	SOTTOSCRITTO accordo non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda F - IMPRESA EDILE NICOLINI	SOTTOSCRITTO accordo non attuato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda G - PRETELLI	NON SOTTOSCRITTO accordo *(nuova proposta POC 2015 n.57)*
Scheda H - GALLI – DI GIACOMI	NON SOTTOSCRITTO accordo *nessuna nuova proposta POC 2015)*
Scheda I - IL PATIO	NON SOTTOSCRITTO accordo *nessuna nuova proposta POC 2015)*

GRUPPO 1 - DISMISSIONE ESERCIZI ALBERGHIERI	
A) Esercizi classificati "marginali" dal PRG previgente, ora classificati "h-r" dal RUE	
A.1 Gioia Marina 10 cam M via Lungotavollo	*(nuova proposta POC 2015 n.9)*
A.2 Roberta 16 cam I via Torino	
A.3 Arno 18 cam TR via Fiume	
A.4 La Pergola 16 cam AUC via Buozzi	
A.5 Ideale 19 cam AUC via Renzi	
A.6 Rosemarie 29 cam. AUC – h via Renzi	PdC n.98 del 22.12.2011 – CONCLUSO (attività cessata dal 12/09/97; in base alle norme del RUE è equiparato agli esercizi "marginali")
A.7 Pensione Medusa 57 cam. AUC-h via Don Minzoni	(attività cessata dal 1999; in base alle norme del RUE è equiparato agli esercizi "marginali", a partire dal settembre 2009) *(nuova proposta POC 2015 n.36)*
TOTALE: 7 esercizi 165 camere	
B) Esercizi che hanno cessato l'attività	
B.1 Labrador 15/11/07 28 cam. Acs – h via Buozzi	
B.2 Lena 20/12/07 30 cam. I – h via Marconi	
B.3 Villa Ombrosa 14/03/05 33 cam TR – h via del Prete	PdC n.10 del 23.01.2013
B.4 Lisboa 20/11/06 22 cam. AUC – h via Marconi	
B.5a Serenissima (parte)	PdC n.35 del 28.04.2011 - CONCLUSO

B.5b Serenissima (parte) 24 cam. AUC – h via Don Minzoni	(nuova proposta POC 2015n.14)
TOTALE: 5 esercizi 137 camere	
C) esercizi classificati h	
C.1 Sporting 30 cam. I – h via Perugia	
C.2 K 2 38 cam. AUC – h via Renzi	*(nuova proposta POC 2015 n.28)*
C.3 Diamante 26 cam TR – h via Trento	
C.4 Cristallo 34 cam. Acs - h via Matteotti	*(nuova proposta POC 2015 n.26)*
C.5 Mirò 36 cam AUC–h via Don Minzoni	
C.6 Embassy 34 cam. TR – h via Genova ampliato art.21 c.8 (vincolo 20anni)	
C.7 Amoha 27 cam. TR – h via Perugia	
C.8 Meublé New Prophet 10 cam. AUC-h via Fiume	
TOTALE: 8 esercizi 235 camere	
TOTALE GENERALE: 20 esercizi, 537 camere	

GRUPPO 2 – ALTRI INTERVENTI NELLA CITTA' TURISTICA	
D) AMPLIAMENTO/ACCORPAMENTO ESERCIZI ALBERGHIERI	
ESERCIZI IN FASCIA M (MARE)	
D.1 Hotel Anita – Park Hotel (proposta n.66)	
L'intervento viene inserito nel POC. Obbligo di PUA	*(nuova proposta POC 2015 n.23)*
ESERCIZI IN FASCIA I (INTERMEDIA)	
D.2 Des Bains (proposta n.86)	*(nessuna nuova proposta POC 2015)*
D.3 Domus Mea (proposta n.99)	*(nessuna nuova proposta POC 2015)* L'intervento viene inserito nel POC. Obbligo di PUA
ESERCIZI IN FASCIA T-R (AMBITI URBANI MISTI TURISTICI E RESIDENZIALI)	
D.4 Hotel Queen Mary - Pensione Marilù (proposta n.78)	L'intervento viene inserito nel POC. Obbligo di PUA (perimetro da limitare all'ambito alberghiero, escludendo la corte di pertinenza residenziale adiacente) *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
E) INTERVENTI SU AMBITI CLASSIFICATI "RIQ" DAL PSC	
E.1 Hotel Victoria – fascia M (proposta n.12)	*(nuova proposta POC 2015 n.42)* Spostamento di un tratto di via Bologna, demolizione edificio di proprietà adibito a sala giochi. L'intervento viene inserito nel POC. PUA esteso all'intero ambito.
E.2 Hotel Ines – fascia TR (proposta n.50)	L'intervento viene inserito nel POC. PUA esteso all'intero

	ambito. *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
E.3 Gran Pascià – fascia M (Hotel Gran Pascià) e I (Hotel Paris) (proposta n.102)	L'intervento viene inserito nel POC. PUA esteso all'intero ambito. *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
E.4 Ristorante Marittimo - fascia M (proposta n.11)	L'intervento viene inserito nel POC. *(nuova proposta POC 2015 n.45)*
E.5 ex Arena Mare – fascia M (proposta n.39)	L'intervento viene inserito nel POC. PUA esteso all'intero ambito. *(nuova proposta POC 2015 n.20)*
E.6 Hotel Oasi *TR – riq*	L'operazione risulta economicamente compatibile con le norme del POC in materia di concorso alle dotazioni territoriali. *(nuova proposta POC 2015 n.21)*
E.7 SISA srl M – riq - via Carducci	Il POC definisce attraverso una specifica norma (art. 14.5) la quota massima di usi residenziali compatibile con le altre destinazioni, nella misura del 20% della SC, con un tetto di 100 mq. *(nuova proposta POC 2015)*
AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE	
AMBITO AR.4a - FERRETTI ALBERTA	Occorre definire modalità di acquisizione (con attribuzione di indice perequativo) e trasferimento del diritto edificatorio assegnato dal POC in base ai criteri del PSC. Si propone l'inserimento nel POC, alle condizioni sotto riportate. *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
AMBITO AR.4b BIANCHI FRANCESCA	Il POC indica la possibilità di cambio d'uso dell'edificio in oggetto, alle condizioni definite in termini generali dal POC. *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
AMBITO AR.6 ARTURO MANCINI	Il POC definisce attraverso una specifica norma (art. 19) le modalità di conteggio delle tettoie nel calcolo di SC negli AR, nella misura del 60%. *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
AMBITO AR.9 EX GILMAR	Si propone l'inserimento in POC, condizionato all'accordo con il Comune, da definire entro il termine di due anni fissato dal POC (cfr. art. 7 delle Norme). Le specifiche modalità di inserimento e attuazione sono oggetto di definizione normativa in sede di POC, che prescrive le condizioni tecniche ed economiche per la redazione del PUA e la definizione della convenzione. *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
AMBITO AR.10 - VIA BOVIO	Condizione che vengano definiti in sede di POC obiettivi di interesse generale (percorso e piazzetta pedonale, posti pubblici in autorimessa interrata, ...) per la realizzazione di un luogo qualificato lungo viale Bovio. A tali diritti si possono aggiungere, nella misura massima di 400 mq. di SC, diritti edificatori residenziali trasferiti dall'ambito di

	Montevici (proprietà Kariba srl) *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
AMBITO AR.11 - SEC – ABAKOS – VEMA	L'intervento viene inserito nel POC. PUA da presentare *(nuova proposta POC 2015 n.5, 54, 56)*
AMBITI APC – AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE	
a. AMBITO APC.i COOP.VA ARTIGIANA MURATORI PROROGA PIP	Viene inserita nel POC l'area facente parte del PIP vigente, applicando al PIP la proroga di un anno fissata dal POC per tutti i piani attuativi; il PIP resta quindi in vigore con la propria normativa. *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
b. AMBITO APC.i(*) - LIVI ANNUNZIO AMBITO APC.i(*)	L'ambito APC.i(*), ai sensi dell'art.65 c.6 del PSC, è parzialmente finalizzato allo stoccaggio e alla lavorazione di inerti, e che la convenzione da stipulare definisce le modalità attuative, finalizzate alla soluzione di problematiche di interferenza di attività produttive e di stoccaggio nelle sedi ove sono ora insediate, che il PSC considera incongrue. L'inserimento nel POC è condizionato alla predisposizione di uno schema di assetto complessivo dell'ambito APC.i, da approvare preventivamente alla convenzione del PUA convenzionato *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
c. APC.i(*) NICOLINI PAOLO APC.i(*)	Vedi sopra. L'inserimento nel POC è condizionato alla predisposizione di uno schema di assetto complessivo dell'ambito APC.i, da approvare preventivamente alla convenzione del PUA convenzionato *(nuova proposta POC 2015 n.62)*
d. APC.c - MULAZZANI APC.c. Macanno	L'area non è definita dal PSC idonea per medie strutture di vendita. In conformità al PSC, il POC prevede attraverso PUA esteso all'intero ambito: *(nuova proposta POC 2015 n.23)*
AMBITI AC – AMBITI CONSOLIDATI	
AC.a - VIA UMBRIA	L'intervento richiede la predisposizione di un PUA. In sede di PUA saranno definiti l'assetto dell'ambito e scelte dall'Amministrazione le modalità di convenzionamento per ERS. *(nuova proposta POC 2015 n.21)*
AC.b - SOCIETA' GLI ULIVI via Francesca da Rimini	Atto d'obbligo sottoscritto. Il contributo economico alla realizzazione di dotazioni territoriali, a titolo di compensazione perequativa per l'ambito urbano di riferimento è pari a € 110.000 circa (realizzazione opere di urbanizzazione, in particolare il parcheggio pubblico in corrispondenza di via Isotta e via Guidi, secondo gli schemi grafici allegati). REALIZZATI FABBRICATI in via GUIDI - P.d.C. n.74 del 30.07.2009
AC.c - Via Nazario Sauro – proprietà PRIOLI	Atto d'obbligo non sottoscritto. Il POC prevede l'acquisi-

	zione dell'area da parte del Comune, finalizzata alla realizzazione di uno spazio pubblico (giardino) e di servizi (ad es. Info-Point in prossimità della stazione ferroviaria). *(nuova proposta POC 2015 n.1)*
AC.d - SNAPORAZ - Proprietà IANNUZZI	Atto d'obbligo non sottoscritto. L'edificio di proprietà comunale limitrofo ad un lotto privato edificato, è sede del Teatro Snaporaz, per il quale il Comune ha predisposto un progetto di adeguamento funzionale che richiede, per gli adeguamenti normativi necessari per la sicurezza nei locali adibiti a spettacoli pubblici, la realizzazione di una uscita di sicurezza sul lato nord-ovest, con accesso al lotto di proprietà Iannuzzi. *(nessuna nuova proposta POC 2015)* Realizzato fabbricato P.d.C. n.44 del 19.07.2012
AC.e – GIOVANNINI MARISA	La proprietà dispone di un lotto di circa mq. 618 posto a margine del tessuto edificato (zona B1 del PRG), lungo via Maraldi, presso via Tor Conca, su cui intende realizzare un'abitazione ad integrazione della propria residenza. I contenuti del pre-accordo sono ora assunti dal POC nei termini sopra indicati. Realizzato fabbricato
AC.f – VIA PASTEUR ANGOLO VIA MARIE CURIE - proprietà GALEAZZI	Atto d'obbligo sottoscritto. Finalità dell'accordo è l'acquisizione da parte del comune di un'area sita in via Pasteur angolo via Marie Curie, con annesso fabbricato adibito ad autorimessa per una SC di mq. 25 circa, per una superficie catastale pari a 500 mq. Diritti edificatori assegnati: in base ai criteri perequativi del PSC, alla proprietà vengono assegnati 75 mq. di SC a destinazione residenziale, da trasferire su altre aree di proprietà o mediante la partecipazione in quota di alla realizzazione di nuovi comparti insediativi, su aree assegnate in permuta al Comune, a fronte della cessione dell'area di proprietà e del fabbricato annesso. *(no nuova proposta POC 2015)*
AC.g INCROCIO VIA CARPIGNOLA – VIA DEL PARTIGIANO – proprietà Immobiliare San Giovanni - Atto d'obbligo non sottoscritto	Una piccola area (Fg.2 M.1481-1482 ST=420mq), di proprietà Immobiliare San Giovanni, è adibita a sede stradale, e pertanto la proposta di sua acquisizione bonaria viene accolta. Il POC assegna in base ai criteri perequativi una SC= a 65 mq., da trasferire in un lotto che il Comune cede in permuta nell'ambito dell'attuazione del progetto "Ospedale – Diamante – via Larga". *(nessuna nuova proposta POC 2015)*
AMBITO AAP – LOCALIZZAZIONE IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI	lungo la SS16 - Celli Giuliano e C. s.a.s. La società Celli ha richiesto la possibilità di realizzare un nuovo impianto di distribuzione carburanti lungo la SS16 in area AAP, La possibilità di realizzare edifici di servizio entro la fascia di rispetto stradale è prevista, per questa destinazione, dalle norme vigenti, e viene recepita nel RUE.

3. CRITERI OPERATIVI PER IL POC 2015

3.1. Criteri generali

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

2) definizione per gli interventi da inserire nel POC di un "contributo di sostenibilità" da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PSC e da inserire nel secondo POC; la quantificazione economica di tale contributo - aggiuntivo rispetto a quelli che costituiscono minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo di costruzione), risponde al criterio orientativo generale fissato dal PSC che il valore degli immobili ceduti e delle opere da realizzare (variabile in relazione al tipo di ambito di intervento) sia parametrato come percentuale del valore immobiliare oggetto di intervento in sede di POC, come nel seguito articolato.

I parametri tecnici da applicare sono i seguenti:

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

3.2 Criteri e parametri per il calcolo del contributo di sostenibilità

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

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

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

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

RUE ;

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

3.3 Politiche abitative sociali

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

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

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

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

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

3.4 Applicazione nel secondo POC dei criteri perequativi di cui all'art. 59 del PSC

Entro gli ambiti perimetrati dal PSC per l'attuazione dei progetti urbani di trasformazione e riqualificazione di cui all'art.57 delle presenti Norme, il POC applica per l'assegnazione dei diritti edificatori il metodo della perequazione, in base al quale entro un determinato ambito territoriale tutte le proprietà dispongono di un diritto edificatorio potenziale, che

viene ad essi assegnato in misura proporzionale al valore della proprietà detenuta ed a condizione delle cessioni di aree definite dal piano.

3.5 Diritti edificatori

In sede di definizione degli accordi i diritti edificatori con valori al di sotto di 100 mq. di SC possono essere portati ad un valore di 100 mq.

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

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

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

4. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

4.1 Verifica dell'attuazione dei PUA residenziali e degli altri interventi convenzionati in corso di attuazione

Il quadro dello stato di attuazione dei PUA in corso di attuazione è presentato nella tabella che segue

PUA PRG 1986				
sigla	*localizzazione*	*intestatari*	*stato*	*note*
AN.3a	via Oriolo	Tordi/Coli/Gessaroli	completato	1 lotto libero
AN.3b	via Carpignola	Semprini/Foronchi	completato	2 lotti liberi
AN.3c	via Olivieri	Stefani/Graziosi/Magnani	completato	1 lotto libero
AN.3d	via Bentini	Cimino/Cantelmi/Fuzzi	completato	1 lotto libero
AN.3e	via Pantano	Foronchi/Tentoni/Molari	completato	2 lotti liberi
AN.3f	via Meazza	Donati	completato	1 lotto libero
PUA PRG 1997				
AN.2a	C2.11	GPR - Gamboni	completato	
	C2.7	Del Fattore	non completato	
AN.2b	C2.8	Del Fattore	completato	
AN.2c	via C.A. Della Chiesa	Fungo SIS	completato	Comparto B5.3 non PUA
AN.2d	C2.2 via Cabral	IRPA	completato	14 lotti liberi su 19
	C2.1 via del Biancospino	Edi GAB	completato	
	C2.10 via delle Ginestre	Edilcentro	completato	
AN.2e	C2.9	Donati	convenzionato	richiesta variante
AN.2f	C2.4	Sparacca	completato	
AN.2g	C2.5	Foronchi	non completato	lotti liberi
AN.2h	C2.3	Foronchi/San Benedetto	completato	3 lotti liberi
AN.2i	C2.6	Cerri/Vanni/Melucci	completato	2 lotti liberi
PUA PSC 2007				
AN.1	Via Guidi	Società Gli Ulivi	completato	no PUA
AN.1	Via Maraldi	Badioli	in attesa stipula convenzione	
AN,1	Via Terracini	Il Poggio	presentato PUA nel giugno 2014	
AN.1	Via Larga	Consorzio San Benedetto	richiesta stralci attuativi	
AN.1	Via Lombardi	Bologna		segnalazione n. 29 nuovo POC
AN,1	Via Gori	Holiday Company		segnalazione n. 6 nuovo POC

AN.1	Via Emilia-Romagna	Maestre Pie		nessuna richiesta
AN.1	via Frescobaldi	Galli		segnalazione n. 49 nuovo POC
AN.m	Corso Italia	Cattolica Mare		segnalazione n. 8 nuovo POC
APC.t		Clementoni	inizio lavori	
PUA VIGENTI				
Piano spiaggia			approvato nuovo piano (POC)	
PRU Aree Centrali			scaduto	
Zona Portuale			in via di definizione confini demanio	
Video Gioco Sport			non completato causa fallimento	
Zona artigianale - ex D9.1		PIP	non completato causa fallimento	
Zona artigianale - ex D9.2		Cattolica Costruzioni	completato	
Zona artigianale - ex D9.3		Cubia	completato	
SUB-AMBITI SOGGETTI A PUA				
VIA Maaslo			non presentato	segnalazione n. 18 nuovo POC
Area Mulazzani		Nuovo CONAD Macanno		segnalazione n. 37 nuovo POC

nota: completato = obblighi urbanistici assolti, aree per urbanizzazioni cedute

Per quanto riguarda i PUA già presenti nel previgente PRG (15 interventi), solo due risultano non completati, nei PUA completati sono ancora disponibili complessivamente 27 lotti.

Relativamente ai PUA presenti nel PSC 2007 (10 interventi), solo uno risulta completato, mentre per 5 di essi è stata presentata la richiesta di inserimento nel nuovo POC. Ulteriori due richieste riguardano sub-ambiti da assoggettare a piano attuativo.

5. IL QUADRO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC 2015

Gli interventi inseriti nel POC 2015 del Comune di Cattolica possono essere raggruppati in due grandi categorie: interventi relativi alla trasformazione sedi e dismissione di esercizi alberghieri e interventi in ambiti del PSC.

5.1 Trasformazione e dismissione di sedi di esercizi alberghieri

A questa categoria appartengono:

albergo	*camere*	*Ambito RUE*	*SC esist. mq.*	*SC resid. max*
HOTEL IDEALE	19	AUC – h-r	880	880
GIOIA MARINA	10	M (I) – h-r	850	850
VILLA OMBROSA	33	TR - h	1.040	884
HOTEL MAGDA	32	TR - h	980	833
HOTEL MAGDA DEPENDANCE.	8	TR - h	180	153
HOTEL LENA	30	I - h	750	637,5
HOTEL OLYMPIC	39	TR - h	1.450	1.232,5
HOTEL K2	28	AUC - h	1.647	1.400
HOTEL OASI	36	TR - riq	633,3	538,3
PENSIONE MEDUSA	57	AUC - h	2.100	2.100
RESIDENCE ELENA	13	I – h-r	671	671
PENSIONE STEFANIA	15	TR – h-r	782	782
VILLA POZZI	12	AUC (ES) – h-r	431	431
HOTEL SELENE	15	TR – h-r	495	495
HOTEL DOMINIQUE	15	AUC – h-r	912	912
HOTEL BELLAVISTA	9	AUC (AC.s) – h-r	395	395
HOTEL RITTER	35	TR – h	950	807,5
HOTEL AMOHA	27	TR - h	790	671
HOTEL LABRADOR	28	AUC – h	1.200	1.020
HOTEL LISBOA	24	AUC (AC.s) – h	800	680
HOTEL SOUVENIR	34	TR – h-r	985	985
RESIDENCE ARNO	8 all.	TR – h-r	397	397
TOTALE 22 esercizi	**527**		**19.318,3**	**17.754,8**

Si tratta di esercizi non più in grado di rispondere agli standard richiesti oggi per una struttura alberghiera, la cui collocazione nel tessuto urbano non consente nella maggior parte dei casi ampliamenti per l'adeguamento degli spazi, e la cui dimensione media (circa 25 stanze per albergo) è troppo bassa per poter fornire oggi un adeguato livello di servizio.

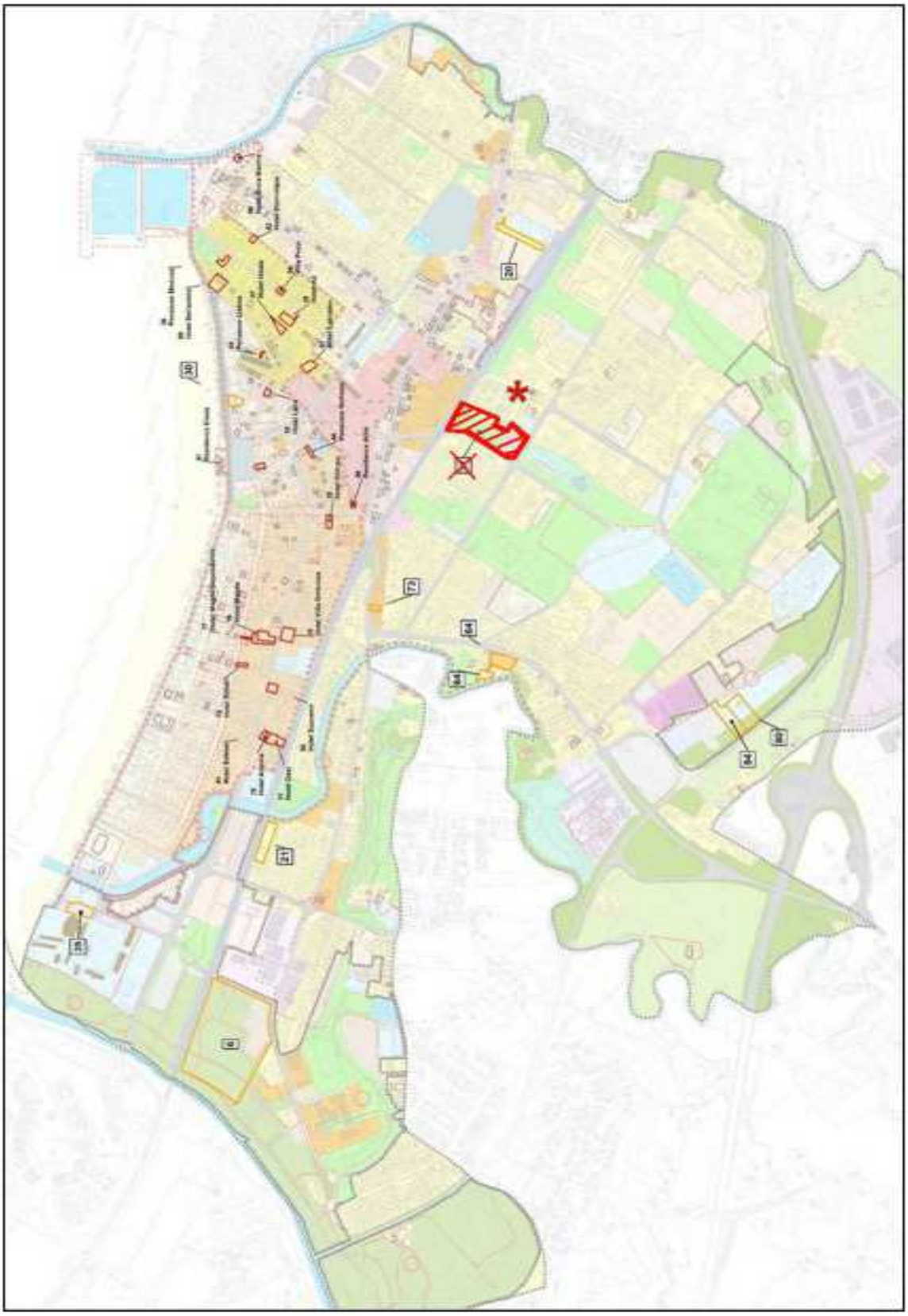


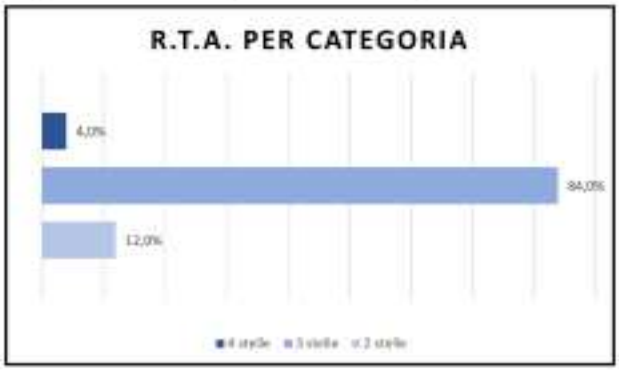
Tavola di sintesi degli interventi inseriti nel POC 2015

* Intervento non inserito: modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

L'IMPATTO DEGLI INTERVENTI SULLA RETE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI

OFFERTA ALBERGHIERA AL 2014 (AL NETTO DELLE ATTIVITÀ CESSATE)

Categoria	*numero*	*camere*	*posti letto*
ALBERGHI			
1 stella	28	493	805
2 stelle	28	694	1.255
3 stelle	136	5.824	11.524
3 stelle sup.	6	398	870
4 stelle	19	1.344	2.554
TOTALE ALBERGHI	217	8.753	17.008
RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE			
2 stelle	3	30	66
3 stelle	21	341	869
4 stelle	1	36	102
TOTALE RTA	25	407	1.037



Le attività cessate sono:

1 stella: FIUME 56 MEUBLE', 35 camere
URANO, 29 camere, (40 p.l.)

2 stelle: ANITA - non conteggiato nel database comunale
IDEALE - non conteggiato nel database comunale;
SMERALDO - non conteggiato nel database comunale;
TERMINAL BUS;
VILLA HEIDI Meublé Garni - trasformato in abitazioni – non conteggiato nel database comunale;
VILLA MARCOLINI –cessato 24/10/2014 (14 camere, 17 p.l.)

3 stelle: EMBASSY - chiuso, in fase di ristrutturazione - non conteggiato nel database comunale

4 stelle: CRISTALLO –34 cam (58 p.l.), comunicata cessazione in data 6/10/2014

Altri alberghi che hanno cessato l'attività (non compaiono nel database comunale):
Hotel City (trasformato in dependance dell'Hotel Lido);

Villa Ombrosa - Lena - Olympic – Oasi – Medusa – Selene – Dominique – Bellavista – Lisboa.

L'Hotel Labrador aveva dichiarato cessata l'attività nel POC 2009, ma è tuttora attivo e risulta nel database comunale.

Delle **22** proposte di trasformazione in residenza inserite nel POC 2015

- **10** riguardano alberghi **NON ATTIVI** (Ideale – Villa Ombrosa – Lena – Olympic –Oasi – Medusa – Selene – Dominique – Bellavista – Lisboa), la cui capacità ricettiva era, prima della chiusura, pari a **277 camere**
- **12** riguardano alberghi **ATTIVI** (Gioia Marina – Magda – Magda dep. – K2 – Elena – Stefania – Villa Pozzi – Ritter – Amoha – Labrador – Souvenir – Resid. Arno), per complessive **250 camere**.

Gli 11 alberghi attivi (a cui si aggiunge una dependance) oggetto di interventi di trasformazione nel POC 2015 costituiscono il 5% degli esercizi attivi a Cattolica; le 250 camere da dismettere costituiscono il 2,7% della dotazione di 9.160 camere in alberghi attivi.

Va ricordato che il POC 2015 assegna 960 mq. di nuova SC per usi alberghieri e che la variante al RUE contestuale al POC estende le possibilità di intervento per ampliamento delle dotazioni e della ricettività nelle strutture alberghiere esistente, incentivandone la trasformazione e l'ampliamento per usi ricettivi.

E' da registrare la presenza di 7 esercizi dei quali risulta cessata l'attività, ma che non hanno presentato proposta di trasformazione in residenza: Fiume 56 Meublé – Anita – Smeraldo – Terminal Bus – Villa Heidi – Villa Marcolini – Embassy.

L'OFFERTA RESIDENZIALE RICAVABILE DAGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

La SC massima ricavabile attraverso i 22 interventi di trasformazione di sedi di strutture alberghiere ammonta a 17.754,8 mq. Si tratta di un valore teorico massimo, in quanto è probabile che il complesso di disposizioni del POC e del RUE da rispettare per gli interventi di trasformazione comportino riduzioni anche significative dell'entità quantitativa degli interventi, anche a favore del conseguimento degli standard di qualità richiesti dal mercato immobiliare.

In ogni caso si tratterebbe, parametrando tale quantità complessiva con il valore medio della SC definita per l'alloggio teorico (80 mq.) di **222 alloggi.**

5.2 Interventi in ambiti del PSC SOGGETTI A POC

A questa categoria appartengono interventi che attuano previsioni del PSC attraverso l'assegnazione di diritti edificatori per usi diversi.

interventi	Residenza		Terziario comm.le	Terziario ricettivo	Altro terziario	Totale
	SC (mq.)	alloggi teorici	SC (mq.)	SC (mq.)	SC (mq.)	SC (mq.)
HOLIDAY COMPANY	3.476,00	43	0	0	0	3.476,00
COLL-L.c via QUARTO	0	0	0	0	0	0
AC.a VIA UMBRIA	1.680,00	21	0	0	0	1.680,00
AMBITO "RIQ" – BIOHOTEL	0	0		960	1.440	2.400,00
PARCONAVI	1.000,00	13	0	0	0	1.000,00
~~APC.C CONAD MACANNO~~ [2]	~~0~~	~~0~~	~~2.000~~	~~0~~	~~300~~	~~2.300,00~~
AR.9 VIA ALLENDE	2.165,40	27	0	0	0	2.165,40
AR.3 VIA EMILIA-ROMAGNA	492,00	6	0	0	0	492,00
DIAMANTE.OSPEDALE (Giovanetti)	84,00	1	0	0	0	84,00
DIAMANTE-OSPEDALE (Cerri)	165,30	2	0	0	0	165,30
TOTALI	9.062,70	113	~~2.000~~ 0	960	~~1.740~~ 1.440	~~**13.762,70**~~ **11.462,70**

COLL-L.c via QUARTO : L'intervento prevede l'ampliamento della SF a parità di SC già attribuita all'area dal RUE vigente

AC.a VIA UMBRIA. La SC assegnata all'ambito comprende il recupero e riuso dell'edilizia residenziale già realizzata nell'area

AMBITO "RIQ" – BIOHOTEL: Eventuali superfici accessorie per parcheggi pertinenziali (commercio, pubblici esercizi) possono essere realizzate in aggiunta ai diritti edificatori assegnati

PARCONAVI: Il POC assegna 1.000,0 mq. di SC da trasferire

~~*APC.C CONAD MACANNO*: La ripartizione della SC tra usi commerciali e altri usi è ipotetica in quanto sarà definita in fase attuativa~~

~~Eventuali superfici accessorie per parcheggi pertinenziali (commercio, pubblici esercizi) possono essere realizzate in aggiunta ai diritti edificatori assegnati~~ [(2)]

AR.3 VIA EMILIA-ROMAGNA: Il POC assegna il CD da commerciale a residenziale, con incremento del 10% rispetto alla SC esistente di 447 mq.

DIAMANTE-OSPEDALE (Cerri): Il POC assegna 163,30 mq. di SC residenziale da trasferire

Del totale di **13.762,70** mq. di SC assegnata dal POC, 972 mq. di SC derivano da due interventi di recupero edilizio, e 5.057,40 mq. da interventi urbanistici di riqualificazione

[2] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

di aree insediate (AR e AC "riq")

5.3 Bilancio complessivo dell'offerta abitativa

La previsione di PSC relativa alla capacità insediativa da attuare tramite POC ammonta a complessivi **780 alloggi teorici** (di cui 520 da ambiti di perequazione e 260 da recupero edilizio ed interventi sulla città consolidata).
Pertanto con il POC 2015 si programma l'attuazione in questi ambiti di una quota di interventi (113 alloggi) pari al 14,5% del fabbisogno totale, condizionato alla accettazione di tutte le proposte introdotte.

Una quota ulteriore di residenza potrà derivare dalle trasformazioni di strutture alberghiere, autorizzate dal POC, per un totale teorico massimo di 222 alloggi teorici, buona parte dei quali a conferma dei 20 interventi per 167 alloggi teorici già previsti dal POC 2009.

Il totale dell'offerta teorica attivabile attraverso gli interventi inclusi nel POC 2015 è pertanto pari a:

26.817,5 mq. di SC residenziale (corrispondente a 335 alloggi teorici di 80 mq. di SC)

~~2.000 mq. di SC per usi terziari commerciali~~ [3]

2.400,0~~2.700~~ mq. di SC per usi alberghieri e di pubblici esercizi.[4]

I 335 alloggi teorici costituiscono il 43% circa del dimensionamento dell'offerta abitativa prevista dal PSC. Considerato il modesto stato di attuazione delle previsioni inserite nel primo POC (2009-2014), si può ipotizzare che - anche nell'ipotesi di una ripresa dell'attività di recupero e trasformazione edilizio-urbanistica nei prossimi anni – l'attuazione degli interventi programmati dai primi due POC comporterà la realizzazione di un'offerta abitativa che a circa 15 anni dall'approvazione del PSC non potrà raggiungere il 50% del dimensionato previsto dallo strumento urbanistico generale.

5.4 L'offerta di servizi (attrezzature, infrastrutture, parcheggi)

Gli interventi inseriti nel POC 2015 concorrono, attraverso il contributo di sostenibilità, all'attuazione della città pubblica.

Per quanto riguarda gli ambiti di PSC, le opere di cui è prevista la realizzazione attraverso la corresponsione del contributo da parte degli operatori sono elencate nella tabella che segue.

---

[3] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

[4] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

Intervento	*contributo*
HOLIDAY COMPANY	
convenzionamento per l'affitto e la vendita del 100% degli alloggi: quota eccedente il minimo del 20% prescritto dal POC 2015 (675,2 mq.): affitto convenzionato o vendita convenzionata con riduzione 20% prezzo di mercato (da 2.250 €/mq. ridotto a 1.800 €/mq): 30% del valore (monetizzazione) della riduzione = (3.476 – 675,2) mq. x 225 € x 0,30	€ 189.054
cessione aree per parco territoriale: aree vincolate 19.367 mq. x 5 €/mq. = 96.835 €; aree non vincolate (56.029 – 16.800 – 1.930 – 19.367) = 17.932 mq. x 10 € = 179.320 €	€ 276.155
rotatoria intersezione via Gori – via Emilia-Romagna	€ 200.000
pista ciclabile lato nord via Emilia-Romagna: sviluppo m. 150 x 2,5 x 60 €	€ 22.500
sistemazione stradale e percorso pedonale: m. 150 x 60 € + (150 x 2,0 x 50 €)	€ 24.000
ciclabile parco: m. 470 x 2,5 x 60 €	€ 70.500
TOTALE	**€ 782.209**
VIA QUARTO	
Cessione al Comune di una porzione di lotto St = 70 mq e Sistemazione dell'area ceduta a percorso viario (mq. 70 x 200 €)	**€ 14.000,00**
VIA UMBRIA	
Opere di sistemazione stradale e arredo di spazi pubblici; in particolare si prevede la nuova sistemazione della rotatoria tra via Del Prete e via Toscana	**€ 378.000,00**
BIOHOTEL	
Sistemazione tratto lungomare Rasi Spinelli, opere di riqualificazione della piazza 1° Maggio	**€ 157.500,00**
PARCONAVI	
Realizzazione di opere di sistemazione di Piazza delle Nazioni	**€ 187.500,00**
~~CONAD MACANNO~~ [5]	
~~Concorso realizzazione rotatoria~~	~~€ 180.000,00~~
~~Area insediabile (1.700 mq. x 75 €)~~	~~€ 127.500,00~~
~~Sistemazione fascia di mitigazione (1.240 x 20 €)~~	~~€ 24.800,00~~
~~Area parco pubblico (2.600 x 30 €)~~	~~€ 78.000,00~~
~~Altre aree di cessione (665 x 40 €)~~	~~€ 26.600,00~~
~~Opere di sistemazione area a parco~~	~~€ 11.600,00~~
~~TOTALE~~	**~~€ 448.500,00~~**
VIA ALLENDE	
Opere pubbliche per la sistemazione 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-Romgana ad est della rotatoria di via Allende	**€ 103.875,00**

[5] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

VIA EMILIA-ROMAGNA	
Opere di manutenzione su aree pubbliche adiacenti l'immobile	**€ 19.875,00**
DIAMANTE – OSPEDALE, GIOVANNETTI	
Cessione all'AC dell'area di 1.995 mq, valore convenzione 10 € / mq	**€ 19.950,00**
DIAMANTE – OSPEDALE, CERRI	
Cessione all'AC dell'area di 4.002 mq, valore convenzionale € 10 / mq	**€ 40.020,00**
TOTALE CONTRIBUTI DI SOSTENIBILITA'	**~~€ 2.151.429,00~~** **€ 1.702.929,00**

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione sedi e dismissione di esercizi alberghieri, i relativi contributi non sono ancora assegnati a singole opere, la consistenza è elencata nella tabella che segue.

Albergo	*contributo*
Hotel ideale	€ 33.000,00
Hotel Gioia Marina	€ 42.500,00
Hotel Villa Ombrosa	€ 0,00
Hotel Magda	€ 70.850,00
Hotel Magda Dependance	€ 13.005,00
Hotel Lena	€ 63.750,00
Hotel Olympic	€ 104.760,00
Hotel K2	€ 105.000,00
Hotel Oasi	€ 0,00
Pensione Medusa	€ 0,00
Residence Elena	€ 0,00
Pensione Stefania	€ 33.235,00
Villa Pozzi	€ 16.160,00
Hotel Selene	€ 0,00
Hotel Dominique	€ 0,00
Hotel Bellavista	€ 0,00
Hotel Ritter	€ 68.635,00
Hotel Amhoa	€ 57.075,00
Hotel Labrador	€ 76.500,00
Hotel Lisboa	€ 51.000,00
Hotel Souvenir	€ 0,00
Residence Arno	€ 16.870,00
	€ 752.340,00

Gli alberghi per i quali il contributo è pari a 0, cioè non dovuto, appartengono alla categoria degli esercizi marginali.

Nel complesso, gli interventi inseriti nel POC concorrono alla costruzione della città pubblica con un contributo complessivo di ~~€ 2.903.769,00~~ **€ 2.455.269,00** [6]

Contributi sostenibilità ambiti	~~€ 2.151.429,00~~ € 1.702.929,00
Contributi sostenibilità alberghi	€ 752.340,00
Totale Contributi	~~**€ 2.903.769,00**~~ **€ 2.455.269,00**

In dettaglio, l'importo dei contributi di sostenibilità è destinato a [7]:

— interventi per il verde	~~€ 218.275,00~~	€ 103.875,00
— interventi per la mobilità pedonale e ciclabile	€ 117.000,00	
— sistemazione piazze e aree pubbliche	€ 364.875,00	
— viabilità	~~€ 380.000,00~~	€ 200.000,00
— acquisizione di aree al demanio pubblico	~~€ 504.225,00~~	€ 350.125,00
— edilizia residenziale sociale	€ 189.054,00	
— altri interventi da definire	€ 1.130.340,00	

5.5 L'offerta di edilizia residenziale sociale

Ai sensi degli articoli 7 bis, A6 bis e A6 ter, gli interventi inseriti nel POC concorrono, alla realizzazione obiettivi di sviluppo delle politiche pubbliche per la casa, nella quota del 20% di alloggi di edilizia residenziale sociale, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale. Tale partecipazione si attua o attraverso la realizzazione e cessione di ERS o attraverso il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale.

Nel POC 2015 del Comune di Cattolica è inserito un intervento (Holiday Company) che realizza il 100% della SC assegnata come ERS (3.476,6 mq, pari a 43 alloggi convenzionali), mentre gli altri interventi concorrono complessivamente con un contributo di ~~€ 337.336,50~~ € 294.121,50.

	SC TOTALE	ERS		
		quota	mq	contributo
HOLIDAY COMPANY	3.476,00	100%	3.476,00	---
COLL-L.c via Quarto	---	---	---	---
AC.a via Umbria	1.680,00	20%	316,00	€ 71.100,00
AMBITO "RIQ" – BIOHOTEL	2.400,00	20%	460,00	€ 69.000,00

[6] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

[7] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

PARCONAVI	1.000,00	20%	180,00	€ 40.500,00
~~APC.C CONAD MACANNO~~ [6]	~~2.300,00~~	~~20%~~	~~440,00~~	~~€ 49.500,00~~
AR.9 VIA Allende	2.165,40	20%	413,08	€ 92.943,00
AR.3 via Emilia-Romagna	492,00	20%	78,40	€ 17.640,00
DIAMANTE.OSPEDALE (Giovanetti)	84,00	---	---	---
DIAMANTE-OSPEDALE (Cerri)	165,30	20%	13,06	€2.938,50
TOTALE CONTRIBUTO PER ERS [7]				**€ 343.621,50** **€ 294.121,50**

ERS realizzata (mq di SC)	**3.476,00**
Quota SC monetizzabile [8]	**~~1.900,54~~** **1.460,54**
Totale SC per ERS [7]	**~~5.376,54~~** **4.936,54**

La dimensione dell'offerta di ERS programmata dal POC è pari al **20% del totale dell'offerta abitativa teorica massima**. Il 65% di questo risultato è conseguito nell'intervento di via Emilia-Romagna ("Holiday Company"), mentre le quote restanti di ERS sono monetizzabili, nei termini sopra richiamati. L'andamento delle possibili monetizzazioni dovrà essere monitorato al fine di garantire l'effettivo conseguimento del risultato, anche in relazione all'effettiva entità e alle caratteristiche della domanda di edilizia residenziale sociale.

5.6 L'offerta in insediamenti produttivi e commerciali

Non sono inseriti nel POC interventi relativi ad ambiti specializzati per attività produttive, ma sono presenti due interventi per usi terziari (ricettività alberghiera e usi terziari complementari) e per usi commerciali.

Il primo è relativo alla qualificazione di un albergo con l'integrazione di servizi di ristorazione, il secondo alla realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare. Il bilancio di questi due interventi è riportato nella tabella che segue.

Interventi	Terziario comm.le	Terziario ricettivo	Altro terziario	Totale
	SC (mq.)	SC (mq.)	SC (mq.)	SC (mq.)
AMBITO "RIQ" – BIOHOTEL		960	1.440	2.400,00
~~APC.C CONAD MACANNO~~ [7]	~~2.000~~	~~0~~	~~300~~	~~2.300,00~~

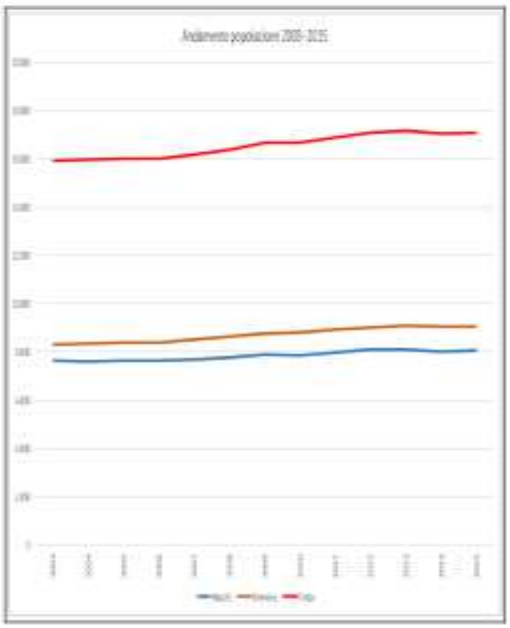
[8] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

6. DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIALI DI CATTOLICA

6.1 Verifica degli scenari previsionali Del PSC

La popolazione residente di Cattolica all'1/1/2015 è di 17.084 abitanti, distribuiti in 8.041 maschi e 9.043 femmine (rispettivamente il 47,1 e il 52,9 della totale) [8]. Dal 2003 (anno al quale risalgono i dati posti alla base delle elaborazioni sviluppate per il dimensionamento del PSC) si è avuto un incremento di 1.077 unità, passando da 16.007 abitanti ai 17.084 dell'inizio 2015. Nel corso del 2015 si è verificata, nei primi sei mesi dell'anno, una lieve flessione della popolazione, con un calo di 15 unità (7 maschi e 8 femmine) [9]. La flessione si è concentrata nelle classi 0-6 e 15-64 anni per i maschi e 7-39 e oltre 65 anni per le femmine.

Negli ultimi 12 anni la popolazione ho registrato un andamento medio di leggerissima crescita (in media circa 90 abitanti anno), crescita concentrata in realtà nei periodi 20067-2008 e 2010-2011, mentre gli altri anni registrano una sostanziale tenuta (unico anno di decrescita il 2013).



Al 29/09/2003 la struttura della popolazione mostrava una buona consistenza delle classi di età intermedie (quasi un terzo di residenti nelle classi tra 15 e 39 anni, e altrettanti tra 40 e 64 anni), e una netta prevalenza degli anziani (65 anni e oltre), che con 3.721 unità sono poco più del doppio dei giovanissimi sotto i 14 anni (1.851).

Allo 01/01/2015 la struttura della popolazione si è modificata, con un calo delle classi tra 15 e 39 anni, che diventano circa un quarto della popolazione (25,5%), un aumento delle classi tra i 40 e i 64 anni, che sfiorano il 40% e un calo delle classi più anziane, prevalenti nel 2003, che scendono sotto il quarto della popolazione (24%).

Nei due grafici che seguono, il confronto tra la struttura della popolazione al 2003 e al 2015 mostra con evidenza le modifiche intercorso negli ultimi 12 anni.

[8] Fonte: ISTAT, dati sulla popolazione residente

[9] Confronto valori 01/01/2015 ISTAT e 30/06/2015 Anagrafe comunale

Confronto tra le piramidi di età 2003 e 2015

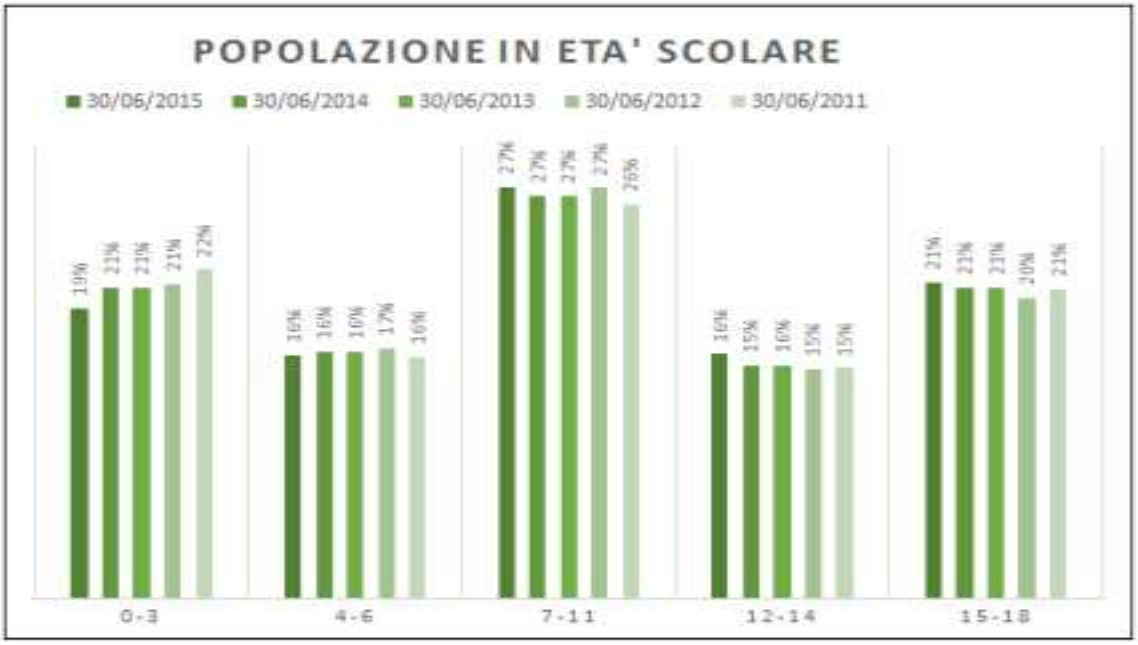
Nei 12 anni si è alzata l'età media della fascia più consistente di popolazione, passando dalla fascia 30-44 anni del 2003 alla fascia 40-54 del 2014, denotando un progressivo invecchiamento della popolazione, peraltro in linea con le tendenze regionali e nazionali.

Gli scenari previsivi (proiezioni demografiche al 2018, scenario intermedio) sviluppati per la formazione del PSC, posti a confronto con gli effettivi andamenti della popolazione, mostrano che nella realtà la crescita della popolazione è stata più forte di quanto previsto, con il 2,36% nel 2008 e il 3,62% nel 2013, tendenza che si conferma anche nel confronto tra il dato reale 2014 (01/01/2015) e la proiezione 2018 (+3,60%). Da notare invece che nello stesso periodo si è verificata una contrazione del numero di famiglie, tendenza accentuatasi nel corso degli anni (-0,58% nel 2008, -1,89% nel 2013) e confermata nel confronto 2015/2018 (-1,78%).

	2003	2008		2013		**01/01/2015**	2018
		proiez	ISTAT	proiez	ISTAT	**ISTAT**	proiez
Residenti	16.007	16.283	16.668	16.456	17.052	**17.116**	16.521
Residenti in convivenze	21	21	62	21	41	**44**	21
Residenti in famiglie	15.986	16.262	16.606	16.435	17.011	**17.072**	16.500
Componenti per famiglia	2,35	2,20	2,27	2,13	2,23	**2,23**	2,11
Famiglie	6.813	7.382	7.339	7.785	7.640	**7.677**	7.816

6.2 Confronto tra domanda e offerta di servizi scolastici

Negli ultimi 5 anni la popolazione in età scolare mostra il calo della fascia 0–3 anni (dal 22 al 19%, -3%), una sostanziale tenuta delle fasce 4–6 e 15–18 anni e un leggero incremento di un punto percentuale nelle fasce 7-11 e 12-14 anni.



In valori assoluti le differenze si traducono in una diminuzione di 69 bambini nella fascia 0-3 anni, mentre l'incremento più significativo (+32 bambini) si rileva nella fascia 7-11.

	0-3	4-6	7-11	12-14	15-18
30/06/2015	513	432	729	433	559
30/06/2014	551	437	713	412	549
30/06/2013	544	431	704	408	543
30/06/2012	552	439	721	403	529
30/06/2011	582	428	697	408	546
Differenza 2011 - 2015	-69	4	32	25	13

Nell'anno scolastico 2014-2015 erano la situazione - per le fasce di età 0-3 e 4-6 – è la seguente:

	sezioni	iscritti
Nido d'infanzia Celestina Re	5	99
Materna comunale Torconca	3	75
Materna comunale Ventena	4	99
Materna statale Corridoni	3	71
Materna statale Papa Giovanni XXIII	4	93

La media di iscritti alla scuola dell'infanzia è di 20 bambini per sezione, mentre quella alle scuole materne (4-6 anni) è di 24 bambini per sezione. Nella fascia di età 0-3 anni frequenta il nido circa il 19% della popolazione della fascia (513 unità), mentre nella fascia 4-6 432 unità), la frequenza scolastica è di poco superiore al 78%.

7. CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

L'inserimento in POC degli interventi è subordinato alla sottoscrizione da parte delle proprietà di un accordo ex art. 18 che disciplina parametri, condizioni e tempi per l'attuazione del singolo intervento, nonché stabilisce l'entità e la destinazione del contributo di sostenibilità.

Per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni, il quadro complessivo è riportato nelle tabelle dei paragrafi precedenti, con un valore economico totale pari a **~~€ 2.903.769,00~~** [10] **€ 2.455.269,00**, interamente destinato alla realizzazione di dotazioni pubbliche e interventi di miglioramento dell'assetto delle infrastrutture di mobilità e dell'arredo.

Tutte le quote di contributo di sostenibilità non definite in questa sede saranno attribuite all'atto della presentazione dei PUA o dei permessi di costruire convenzionati; tutti gli interventi in applicazione del contributo di sostenibilità saranno inseriti nella convenzione dei piani particolareggiati o dei permessi di costruire convenzionati e saranno pertanto soggetti a fidejussione, al pari della realizzazione degli standard dovuti, che si aggiungono a quanto sopra descritto.

Le dotazioni sopra elencate completano ed integrano il programma delle Opere Pubbliche 2014-2016, nel quale, sono previsti, tra gli altri, i seguenti interventi:

oggetto	*importo previsto (€)*	*Apporto capitali privati*	*Anno*
Progetto GIZC - interventi di rinaturalizzazione e pista ciclabile Fiume Conca	€ 544.430,00	€ 0,00	2014-15
Trasformazione e adeguamento bus terminal	€ 180.000,00	€ 0,00	2014-15
Realizzazione scuola dell'infanzia di via Irma Bandiera	€ 600.000,00	€ 0,00	2014
Costruzione tombe e loculi	€ 800.000,00	€ 0,00	2014-16
Realizzazione Molo di Levante	€ 345.000,00	€ 0,00	2015
Realizzazione nuovo laboratorio protetto di piazza Pascal	€ 500.000,00	€ 262.750,00	2015

L'attuazione del POC attraverso l'avvio degli interventi previsti si sviluppa com'è noto in un periodo di cinque anni: non è pertanto prevedibile oggi – in particolare stante l'attuale congiuntura sfavorevole - quando maturerà la realizzazione delle dotazioni previste, che sono però certe in quanto contenute negli impegni sottoscritti dagli attuatori.

In conclusione, la realizzazione delle dotazioni, laddove non siano già identificate e interamente finanziati all'interno dell'intervento dovrà essere strettamente coordinata con quella delle opere pubbliche a bilancio, al fine di ottimizzare gli investimenti e raggiungere risultati il più possibile aderenti alle reali necessità della popolazione.

[10] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

PARTE TERZA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale

1 Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

2 Nel quadro delle disposizioni dell'art.28 comma 3 della L.R. n.20/2000, per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

3 Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1 A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC 2015 sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.

2 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Cattolica

1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:

PIANO OPERATIVO COMUNALE - POC (Relazione – Documento Programmatico per la Qualità Urbana - Norme - Schede Normative relative agli Interventi)

Allegato 1. Individuazione cartografica degli interventi inseriti nel POC (Tavola in scala 1: 5.000)

Allegato 2a. Tavole dei vincoli

2a.1. Assetto ambientale (scala 1:10.000)

2a.2. Tutela del patrimonio paesaggistico (scala 1:10.000)

2a.3. Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali (scala 1:10.000)

2a.4. Rischi ambientali (scala 1:10.000)

2a.5. Altre tutele e rispetti (scala 1:5.000)

Allegato 2b Schede dei vincoli

Allegato 3. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – Rapporto ambientale ai fini del procedimento integrato di ValSAT - VAS

Allegato 4. Atti d'obbligo sottoscritti per gli interventi inseriti nel POC

Allegato 5a Relazione geologico-sismica

Allegato 5b Relazione geologico-sismica. Allegati: Indagini

Allegato 5c Stralci cartografie geologico-sismiche (formato A3)

Allegato 6 Individuazione aree a rischio allagamenti (scala 1: 10.000)

Art. 4 Rapporti con il PSC

1. Il POC è redatto in coerenza con le previsioni del PSC (attraverso le puntuali definizioni e specificazioni a cui il POC è tenuto, in base al comma 3 dell'art. 28 della L.R. n.20/2000, rispetto alle indicazioni e riferimenti di massima del PSC), ed in particolare in base alle prescrizioni di tutela contenute nel Titolo 2 delle Norme (articoli dal 5 al 35 compresi) e delle altre prescrizioni e indicazioni contenute negli articoli delle Norme del PSC.:

   art. 4. Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale – Monitoraggio del Piano

   art. 37. Diritti edificatori e perequazione delle condizioni proprietarie

   art. 42 Prescrizioni e direttive del PSC al POC entro gli ambiti AS del Centro storico

   art. 47 Attuazione dei PUA compresi entro gli ambiti AC, approvati all'atto dell'adozione del PSC – Piani attuativi in itinere all'epoca di adozione del PSC

   art. 48 AC.s - Definizione e perimetrazione - Requisiti e limiti alle trasformazioni

art. 49 Il sistema insediativo della città turistica
art. 50 AR - Definizione e perimetrazione
art. 51. Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR
art. 52. Attuazione degli interventi entro gli ambiti AR
art. 53. Definizione e perimetrazione degli ambiti per i nuovi insediamenti AN
art. 54. Ambiti per i nuovi insediamenti costituiti da PUA previsti dal PRG previgente e dal PRG 1986
art. 55. Attuazione degli interventi negli ambiti AN.1 e AN.m
art. 56. Coordinamento dell'attuazione degli interventi negli ambiti AR e AN.1-AN.m attraverso il convenzionamento e la definizione in sede di POC della scheda di assetto urbanistico
art. 57. I progetti urbani strategici di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio
art. 58. AP – Ambito del Porto e delle attività cantieristiche connesse
art. 59. I criteri di perequazione nell'attuazione dei progetti urbani strategici
art. 60. Altri progetti urbani
art. 61. Definizione
art. 63. Modalità di attuazione degli ambiti APS
art. 65. Definizioni e articolazione degli APC

2. Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art.28 c.3 e dell'art.30, comma 2 lett. a) della L.R. n.20/2000.

Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.

2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

3 Negli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti (allegati al POC 2015) e nelle schede normative d'ambito sono riportati gli impegni assunti da ciascun intervento in base ai criteri perequativi definiti dal POC, costituiti dalla, dalla realizzazione di opere eccedenti le opere di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria, e la quota di edilizia residenziale sociale (affitto convenzionato, vendita convenzionata, cessione al Comune), cessione di aree. Tali impegni costituiscono condizioni per l'attribuzione alle relative proprietà dei diritti edificatori assegnati dal POC.

Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1 Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni di concerto con i soggetti attuatori, come esplicitato nell'atto d'obbligo sottoscritto, che costituisce parte integrante degli elaborati del POC approvato (allegato 4).

2 I PUA e gli elaborati per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli IUC (Interventi Unitari Convenzionati) devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC, con gli approfondimenti e le eventuali modifiche di cui al comma 6 seguente; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti) regolamenta le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.

3 I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri indicati dal PSC e precisati dal POC sulle superfici territoriali e fondiarie risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

4 Ai sensi dell'art.30 c.4 della L.R. 20/2000 il POC può assumere, per gli interventi che hanno raggiunto un adeguato livello di definizione progettuale, il valore e gli effetti del PUA. In questo caso l'adozione del POC costituisce autorizzazione al deposito del PUA, e l'iter di approvazione dello stesso piano attuativo dovrà essere concluso contestualmente con l'iter di approvazione del POC.

5 Il PUA può apportare variante al POC approvato, nel rispetto del PSC, delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.
Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune trasmette inoltre il piano ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.

6 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA possono essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, sia per effetto dei rilievi

plano-altimetrici eseguiti, che – a seguito degli approfondimenti progettuali compiuti - ai fini di una precisa definizione della distribuzione delle funzioni e delle dotazioni territoriali, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC. Per quanto riguarda la ripartizione dei diritti edificatori assegnati dal POC per i diversi usi, l'incremento della quota di Su residenziale costituisce modifica al POC; l'incremento della quota di Su destinata ad altri usi previsti dal PSC (entro i limiti della Su totale assegnata dal POC) non costituisce variante al POC ma solo al Piano attuativo, e non comporta modifiche al contributo di sostenibilità.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate attraverso l'inserimento nel POC, a seguito dell'assunzione attraverso l'atto sottoscritto degli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.

2 Durante il periodo di pubblicazione del POC 2015 adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:
- che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
- che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

3 Durante il periodo di pubblicazione del POC 2015 adottato i soggetti interessati sottoscrittori dell'atto d'obbligo possono comunicare attraverso specifica osservazione il recesso dal POC, in particolare in quanto intendono effettuare l'intervento in base alle modalità e condizioni definite dal RUE (Variante 2015 adottata) per gli interventi in assenza di POC.

4 Il presente POC 2015 è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

5 L'approvazione del POC avviene ad avvenuta conclusione del procedimento di ValSAT-VAS. La normativa regionale (Lr 9/2008 e relativa Circolare esplicativa relativa alle "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del Dlgs 16 gennaio 2008, n. 4"), elaborata in seguito al recepimento formale della direttiva europea n. 42/2001 in quella italiana (Dlgs 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 documento di ValSAT del POC costituisce quindi anche Rapporto preliminare ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 4/2008.

Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1 In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri

e le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici definiti dalle schede normative e dalle convenzioni preliminari.

2 Le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'urbanizzazione delle aree devono essere realizzate integralmente a scomputo degli oneri, anche se comportano importi superiori agli oneri tabellari dovuti, senza alcun conguaglio da parte del Comune.

3 Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

4 In applicazione della Legge 20/2000, dell'art. 37 e degli artt. 52 commi 6,7 e 55 commi 5,6 del PSC vigente, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sotto forma di aree cedute e/o realizzazione diretta o attraverso concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.).

Art. 9 Interventi inseriti nel POC 2015

1 Nel POC 2015 sono inserite due classi di interventi:
- Interventi di trasformazione di sedi di strutture alberghiere
- Interventi negli ambiti di PSC oggetti a POC.

Le condizioni ed i criteri per gli interventi relativi alle trasformazioni di sedi di strutture alberghiere sono definiti all'art.10 delle presenti norme.
Le condizioni ed i criteri per gli interventi relativi alle trasformazioni entro gli ambiti di PSC soggetti a POC sono definiti all'art.11 delle presenti norme.

2 L'inserimento nel POC avviene a seguito di sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo, attraverso i quali i soggetti interessati si impegnano al rispetto delle condizioni e dei criteri definiti dal POC per l'attuazione degli interventi.
In base all'art. 30 c.1 della L.R. n.20/2000 e s.m.i. le previsioni del POC non attuate nell'arco temporale di cinque anni dall'approvazione, relative sia a diritti edificatori conferiti, sia a nuovi usi assegnati, cessano di avere efficacia. Entro il termine di vigenza del POC devono quindi, per mantenere l'efficacia delle previsioni:
- essere adottati o presentati i PUA relativi agli interventi indiretti
- essere state presentate le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività o presentate le domande per il rilascio dei permessi di costruire.

Art. 10 Criteri per gli interventi di trasformazione di sedi di esercizi alberghieri

1. In base agli obiettivi ed ai criteri del PSC possono essere oggetto di interventi di trasformazione di sedi di strutture alberghiere attraverso l'inserimento nel POC:
   - Gli esercizi alberghieri "marginali", definiti come quelli che sono stati classificati tali a seguito dei bandi 2002 e 2006, e gli esercizi alberghieri che alla data di adozione del POC hanno cessato la propria attività da almeno 10 anni ininterrottamente.
   - Gli esercizi alberghieri trasformabili in residenza o in altri usi terziari, in quanto classificati dal RUE vigente come "h-r". Ad essi sono assimilati anche gli esercizi alberghieri che hanno cessato la propria attività da almeno 10 anni ininterrottamente.
   - Altri esercizi alberghieri attivi (o dismessi da meno di 10 anni), che in base ai criteri ed ai parametri del PSC e del POC possono essere trasformati in residenze e/o in altre attività terziarie.

2. I criteri e le condizioni per la trasformazione sono i seguenti:

   2.1. Esercizi alberghieri marginali.

   Condizioni per la trasformazione in residenza o in altri usi non alberghieri:
   - L'intervento può prevedere il mantenimento della stessa superficie fondiaria SF, dello stesso volume V e della stessa SC rispetto a quella attuale
   - Non sono soggetti al versamento di un contributo economico (contributo di sostenibilità) aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari.
   - Sono soggetti alla realizzazione e cessione di parcheggi pubblici (monetizzabili) nella misura del 20% della SC residenziale realizzata.

   2.2. Esercizi alberghieri trasformabili in residenza o in altri usi terziari (classificati dal RUE vigente come "h-r").

   Condizioni per la trasformazione in residenza o in altri usi non alberghieri:
   - L'intervento può prevedere il mantenimento il mantenimento della stessa superficie fondiaria SF, dello stesso volume V e della stessa SC rispetto a quella attuale
   - Sono soggetti al versamento del "contributo di sostenibilità" nella misura del 50% di quello fissato per gli esercizi attivi (classificati "h" dal RUE) o dismessi da meno di 10 anni.
   - Sono soggetti alla realizzazione e cessione di parcheggi pubblici (monetizzabili) nella misura del 20% della SC residenziale realizzata.

   2.3. Esercizi alberghieri attivi (o dismessi da meno di 10 anni), identificati dal RUE vigente con la sigla "h", che in base ai criteri ed ai parametri del PSC e del POC possono essere trasformati in residenze e/o in altre attività terziarie.

Sono soggetti a:

- Cessione del 15% della SF (monetizzabile)
- Riduzione del 15% del Volume esistente (in caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato)
- Riduzione del 15% della SC esistente (non dovuta se si interviene attraverso integrale demolizione e nuova costruzione)
- Realizzazione e cessione di parcheggi pubblici (monetizzabili) nella misura del 30% della SC residenziale realizzata.
- Contributo di sostenibilità nella misura definita dal POC.

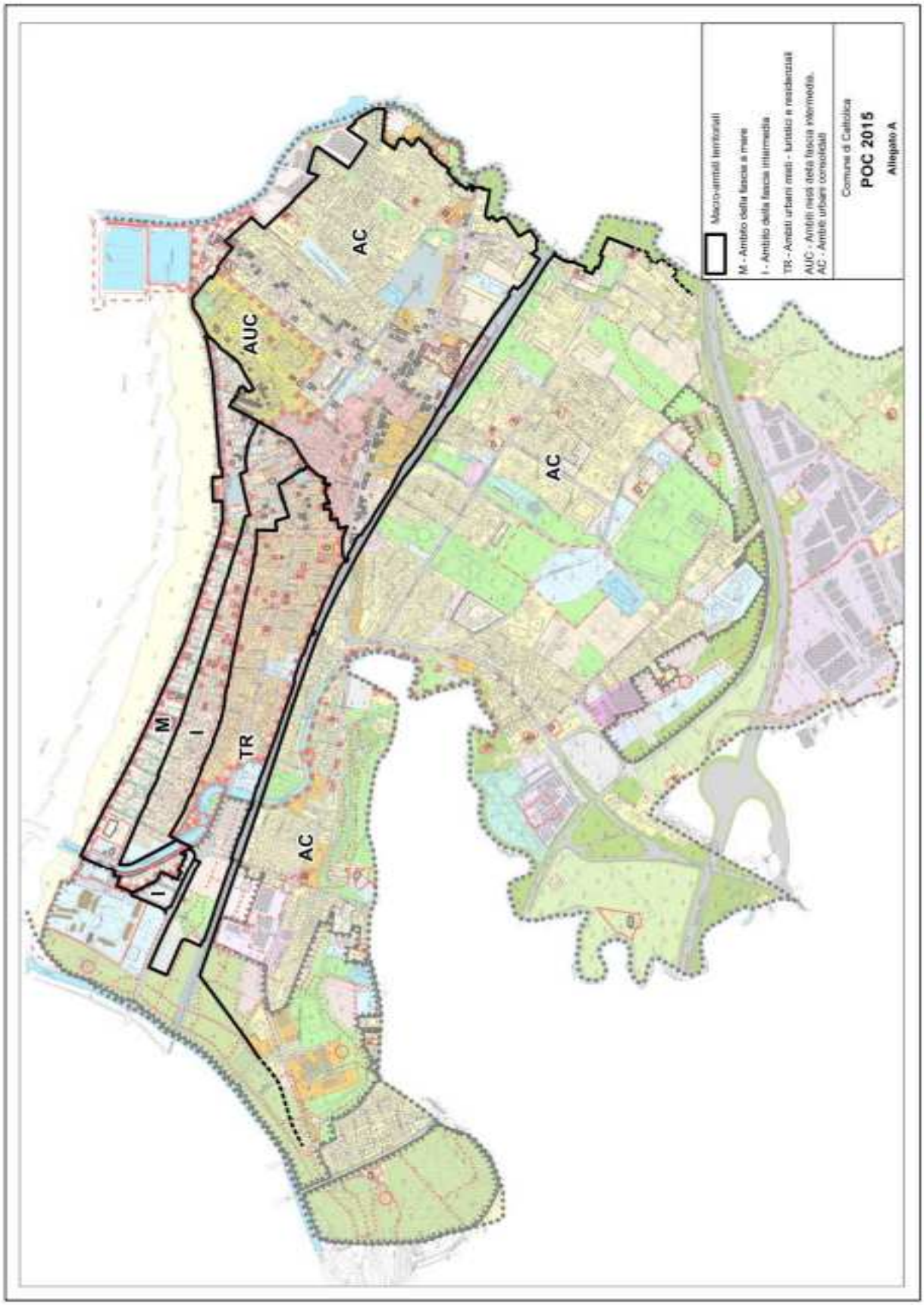
3. Riduzione del Volume esistente: eventuale monetizzazione. In caso di dimostrata impossibilità tecnica di riduzione volumetrica, si può monetizzare applicando i parametri seguenti (vedi Allegato A: Macro-ambiti territoriali):
   - ambito I: 155 €/mc.
   - ambito T-R: 135 €/mc.
   - ambiti AUC-AC: 120 €/mc.

4. Riduzione della SC esistente.
   La riduzione è dovuta nella misura del 15% per gli esercizi classificati "h" che rientrano nei parametri definiti dal POC, che effettuano il cambio d'uso con interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale e ricostruzione. La riduzione non è monetizzabile.
   Nel caso in cui l'intervento sia di integrale demolizione dell'edificio attuale e di nuova costruzione, il POC non richiede la riduzione di SC ma soltanto quella del volume lordo complessivo dell'edificio.

5. Eventuale monetizzazione della quota di SF che non viene ceduta
   - ambito I: 125 €/mq.
   - ambito T-R: 105 €/mq.
   - ambiti AUC-AC: 95 €/mq.

6 Norma generale su monetizzazione parcheggi pubblici
   Il valore del parcheggio pubblico è definito dalla somma del valore dell'area + costo opere di realizzazione del parcheggio.
   Pertanto i valori da applicare per la monetizzazione dei parcheggi sono:
   - ambito I: 200 €/mq.
   - ambito T-R: 180 €/mq.
   - ambito AUC-AC: 170 €/mq.

7 Norma generale sul calcolo del contributo di sostenibilità
   - ambito I: 100 €/SC residenziale realizzata 75 €/SC terziaria realizzata
   - ambito T-R: 85 €/SC residenziale realizzata 65 €/SC terziaria realizzata
   - ambito AUC: 75 €/SC residenziale realizzata 55 €/SC terziaria realizzata


AC
AUC
AC
M
I
TR
AC
I
Macro-ambiti territoriali
M - Ambito della fascia a mare
I - Ambito della fascia intermedia
TR - Ambiti urbani misti - turistici e residenziali
AUC - Ambiti misti della fascia intermedia.
AC - Ambiti urbani consolidati
Comune di Cattolica
POC 2015
Allegato A

Allegato A

8. I dati riferiti alla Superficie Fondiaria SF e alla Superficie Complessiva esistenti riportati nelle schede normative (Parte Quarta del POC) sono quelli dichiarati nelle proposte presentate all'Amministrazione.
   Tali dati ti dovranno essere verificati in sede attuativa (rilascio del permesso di costruire convenzionato PCC), utilizzando per le definizioni di Superficie Utile, Superficie accessoria e Superficie Complessiva quelle definite dalla DAL Emilia-Romagnan.279 del 2010.
   In caso di discordanza la consistenza reale prevarrà sui dati evidenziati nelle singole schede, ed i calcoli dei diritti edificatori attribuiti, delle dotazioni territoriali e del corrispettivo del contributo di sostenibilità dovranno essere conseguentemente adeguati, ai sensi delle norme del presente POC 2015.

Art. 11 Criteri per gli interventi entro ambiti di PSC soggetti a POC - Indici e parametri urbanistici del POC 2015

1. Entro gli ambiti perimetrati dal PSC per l'attuazione dei progetti urbani di trasformazione e riqualificazione di cui all'art.57 delle Norme del PSC, il POC applica per l'assegnazione dei diritti edificatori il metodo della perequazione, in base al quale entro un determinato ambito territoriale tutte le proprietà dispongono di un diritto edificatorio potenziale, che viene ad essi assegnato in misura proporzionale al valore della proprietà detenuta ed a condizione delle cessioni di aree definite dal Piano.

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

3. L'importo del contributo di sostenibilità è definito dal POC in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico, nei termini riportati ai commi seguenti.

4. Il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, come quota parte del valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori e/o dei nuovi usi da parte del POC:

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

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

- Cessione gratuita totale delle aree interessate e trasferimento del diritto edificatorio in area urbanisticamente idonea all'insediamento tramite scheda POC che ricomprenda tutte le aree ed i relativi proprietari tra i quali opererà poi una redistribuzione tra privati.
- Nel caso in cui l'area sia soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta per motivi paesaggistico ambientali o di sicurezza: 2 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area ceduta (riduzione 50% rispetto all'indice-base).
- Nel caso in cui l'area sia considerata dal POC strategica per l'attuazione del PSC, il Piano può definire un incremento dei diritti edificatori massimi assegnati con k fino ad un massimo di 1,5 rispetto all'indice base.
- Per aree di superficie inferiore a 1.000 mq. i diritti edificatori possono essere incrementati di un coefficiente k = 1,5
- Per aree di superficie inferiore a 2.000 mq. i diritti edificatori possono essere incrementati di un coefficiente k = 1,3.

4.2 Indice perequativo per aree in territorio periurbano

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

- Indice perequativo - base: 5 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (superficie territoriale comprese infrastrutture, dotazioni e altre area eventualmente da cedere).
- Nel caso in cui l'area sia soggetta a vincolo di inedificabilità per motivi paesaggistico-ambientali e di sicurezza: 2,5 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (riduzione 50% rispetto all'indice-base), con obbligo di trasferimento del diritto edificatorio in area urbanisticamente idonea all'insediamento (nello stesso ambito, o in altro ambito tramite scheda POC che ricomprenda tutte le aree ed i relativi proprietari tra i quali opererà poi una redistribuzione tra privati).
- Nel caso in cui l'area sia considerata dal POC strategica per l'attuazione del PSC, il Piano può definire un incremento dei diritti edificatori massimi assegnati con k fino ad un massimo di 1,5 rispetto all'indice base.
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf risultante sull'area privata insediata: non superiore a 0,50 mq. di SC /mq. di SF.
- Per lotti di superficie inferiore a 1.000 mq. i diritti edificatori possono essere incrementati di un coefficiente k = 1,5
- Per lotti di superficie inferiore a 2.000 mq. i diritti edificatori possono essere incrementati di un coefficiente k = 1,3

4.3 Indice perequativo per aree in territorio urbano

Ambiti per nuovi insediamenti destinati a integrare le dotazioni di spazi e attrezzature

pubbliche entro ambiti urbanizzati, attraverso la cessione di una quota dell'area, con edificazione concentrata in una parte della stessa.

- Indice perequativo - base: 12 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (superficie territoriale comprese infrastrutture, dotazioni e altre aree eventualmente da cedere).
- Nel caso in cui l'area sia soggetta a vincolo di inedificabilità per motivi paesaggistico-ambientali e di sicurezza: 6 mq. di SC residenziale per 100 mq. di area totale (riduzione 50% rispetto all'indice-base), con obbligo di trasferimento del diritto edificatorio in area urbanisticamente idonea all'insediamento (nello stesso ambito, o in altro ambito tramite scheda POC che ricomprenda tutte le aree ed i relativi proprietari tra i quali opererà poi una redistribuzione tra privati).
- Nel caso in cui l'area sia considerata dal POC strategica per l'attuazione del PSC, il Piano può definire un incremento dei diritti edificatori massimi assegnati con k fino ad un massimo di 1,3 rispetto all'indice base.
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf risultante sull'area privata insediata: non superiore a 0,60 mq. di SC /mq. di SF.

4.4 Indice perequativo – Ambiti AR da riqualificare

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

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

Incrementi assegnabili dal POC:

- per superfici coperte inferiori al 50% k = 1,1
- per riconoscimento di costi eccezionali per bonifica e/o infrastrutturazione k = 1,3

4.5 Criteri generali

In sede di definizione degli accordi i diritti edificatori con valori al di sotto di 100 mq. di SC possono essere portati ad un valore di 100 mq.

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

Negli interventi relativi ad usi commerciali e di pubblici esercizi, al fine di garantire la fattibilità degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbanistico-edilizia il POC può assegnare negli ambiti AR e AC "riq", oltre ai diritti edificatori derivanti

dall'applicazione degli indici perequativi, diritti aggiuntivi finalizzati alla integrale realizzazione dei parcheggi pertinenziali richiesti dalla normativa vigente in materia (DCR 1253/'99 e norme del RUE).
Pertanto nel rispetto dei criteri generali definiti dal PSC, il POC può articolare e specificare la disciplina degli accordi con i privati al fine di conseguire gli obiettivi di trasformazione e riqualificazione definiti dai progetti strategici.
Gli accordi con i privati sottoscritti ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 accedono al POC e costituiscono parte integrante della sua normativa.

5 I dati riferiti alla Superficie territoriale St, alla Superficie Fondiaria SF e alla Superficie Complessiva esistenti riportati nelle schede normative (Parte Quarta del POC) sono quelli dichiarati nelle proposte presentate all'Amministrazione.
Tali dati ti dovranno essere verificati in sede attuativa (rilascio del permesso di costruire convenzionato PCC), utilizzando per le definizioni di Superficie Utile, Superficie accessoria e Superficie Complessiva quelle definite dalla DAL Emilia-Romagna n.279 del 2010.
In caso di discordanza la consistenza reale prevarrà sui dati evidenziati nelle singole schede, ed i calcoli dei diritti edificatori attribuiti, delle dotazioni territoriali e del corrispettivo del contributo di sostenibilità dovranno essere conseguentemente adeguati, ai sensi delle norme del presente POC 2015.

Art. 12 Metodologia e parametri per il calcolo del contributo di sostenibilità

1 Determinazione del contributo in rapporto alle diverse tipologie di intervento
   a) per interventi di trasformazione di aree sedi di attività turistico-ricettive (Sistema insediativo della città turistica): contributo commisurato alla SC residenziale e terziaria realizzata, differenziato in base alla fascia ove è localizzato l'intervento. Contributo non dovuto per esercizi alberghieri marginali in base ai bandi 2002 e 2006 e per quelli non attivi da oltre 10 anni.
   b) per ambiti AN.1 di nuovo insediamento residenziale e terziario: calcolo del contributo, da definire negli accordi con i privati, secondo le possibilità di cui al punto 1) delle premesse, pari al 30% della valorizzazione immobiliare generata dal POC;
   c) per ambiti di riqualificazione AR: calcolo del contributo come al punto precedente, pari al 25% della valorizzazione immobiliare generata dal POC o dall'intervento di ristrutturazione con PCC sia per aumento della SC – a parità di Volume -, sia per cambio d'uso;
   d) per ambiti specializzati per attività produttive in genere: calcolo del contributo, come al punto b) pari al 15% della valorizzazione immobiliare generata dal POC,

e al 10% quando è destinata all'ampliamento di attività produttive in essere regolamentate dal RUE ;

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

f) negli ambiti "riq" e negli ambiti AC soggetti a POC attraverso Intervento Unitario Convenzionato IUC il cambio d'uso o l'incremento di Sc assegnata determina un incremento di valore immobiliare direttamente derivante dal POC; l'intervento è pertanto assoggettato al versamento del Contributo di Sostenibilità in modo del tutto simile agli interventi negli ambiti AN e AR.

g) Gli interventi in ambiti AN, AR, AC, "riq" per la realizzazione di nuove strutture alberghiere o l'ampliamento di strutture alberghiere esistenti non sono soggetti al versamento del contributo di sostenibilità; gli interventi sono comunque tenuti all'esecuzione di opere di sistemazione e riqualificazione da definire con l'Amministrazione in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato.

2 Valori parametrici da assumere per il calcolo del contributo

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

Vedi art. 10 comma 6 delle presenti Norme.

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

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

Residenza:

1 ambiti di particolare pregio (fasce M e I) € 1.000,0/mq di SC

2 ambiti centrali, in prevalenza residenziali (fascia TR, fascia AUC e ambiti AC a mare della ferrovia) € 850,0/mq di SC

3 ambiti residenziali e altri ambiti (ambiti AC e altri ambiti non produttivi a monte della ferrovia) € 750,0/mq di SC

Terziario:

1 ambiti di particolare pregio (fasce M e I) € 750,0/mq di SC

2 ambiti centrali, in prevalenza residenziali (fascia TR, fascia AUC e ambiti AC a mare della ferrovia) € 650,0/mq di SC

3 ambiti residenziali e altri ambiti (ambiti AC e altri ambiti non produttivi a monte della ferrovia) € 600,0/mq di SC

Produttivo: € 350,0/mq di SC

4 Valori parametrici acquisizione/cessione aree 11:

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

Valori parametrici (indicativi) di opere di urbanizzazione:

— Nuova strada	€ 200,0/mq
— Adeguamento strada esistente	€ 60,0 /ml
— Parcheggio pubblico a raso	€ 75,0/mq
— Piazza pedonale pubblica	€ 150,0/mq
— Pista ciclabile	€ 60,0/mq
— Percorso pedonale	€ 50,0/mq
— Parco pubblico	€ 40,0/mq
— Area per impianti sportivi	€ 60,0/mq
— Sistemazione area a verde pubblico	€ 30,0/mq
— Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€ 20,0/mq
— Rotatoria diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€ 400.000 €
— Rotatoria diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€ 200.000 €
— Rotatorie diametri minori: valutazioni specifiche.	

Art. 13 Trasferimento di diritti edificatori assegnati dal POC

1. La localizzazione dei diritti edificatori assegnati dal POC con obbligo di trasferimento

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

rispetto alla proprietà a cui sono destinati, ai sensi dell'art.11 c.2 delle presenti Norme, può essere definita dal POC in sede di approvazione, oppure può essere stabilita in termini subordinati ad un futuro trasferimento, che deve avvenire attraverso richiesta di permesso di costruire convenzionato entro i 5 anni di vigenza del POC e comunque prima della stipula delle convenzioni relative ai trasferimenti già indicati nelle schede.

2. Ai fini di cui al comma precedente il POC individua le aree dove potranno "atterrare" i diritti edificatori assegnati a ciascun ambito (previo impegno alla cessione dell'area necessaria da parte della proprietà ospitante, in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato, e con accordo con la proprietà dei diritti ospitati), nel limite delle densità massime già ammesse dal PSC, nei termini seguenti:
   - Negli ambiti per i nuovi insediamenti AN e negli ambiti da riqualificare AR, con il limite del 20% di incremento massimo rispetto ai diritti edificatori assegnabili alla proprietà ospitante con applicazione degli indici perequativi definiti dal PSC e dal POC
   - Negli ambiti urbani consolidati AC (art. 20 commi 8.2, 8.3, 8.4) gli indici massimi sono:

     AC Uf max = 0,70 mq. di SC / mq. di SF

     AC.c Uf max = 0,30 mq. di SC / mq. di SF

     AC.m Uf max = 0,55 mq. di SC / mq. di SF

3. Il trasferimento dei diritti edificatori assegnati dal POC alle condizioni ivi definite è sottoscritto dalle proprietà interessate (anche durante la vigenza del POC) attraverso un accordo in base al quale si utilizzano i diritti assegnati (comprese le premialità riconosciute dal POC per la proprietà ospitante: vedi sotto), trascrivendo l'avvenuto trasferimento nel "Registro comunale dei trasferimenti dei diritti edificatori" (vedi Allegato C alle presenti Norme). Tale "registro" è un atto amministrativo che fa parte integrante e sostanziale del POC, che dovrà essere aggiornato con determinazione del Responsabile del servizio una volta che si stipula la convenzione urbanistica che trasferisce i diritti edificatori.

4. L'acquisizione da parte dell'Amministrazione delle aree di cui è prevista la cessione (per l'attribuzione alle proprietà dei relativi diritti edificatori) potrà avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire convenzionato.

   Gli atti conseguenti di sottrazione dall'area "cedente", a cui sono stati assegnati diritti edificatori da trasferire, e di trasferimento in quella "ricevente" a cui essi sono stati destinati dal POC e/o dal PUA, sono registrati nel "Registro comunale dei diritti edificatori trasferiti".

   Ogni altro trasferimento di diritti edificatori assegnati dal RUE ad ambiti perimetrati che comporti il superamento della capacità edificatoria massima ammessa dal RUE

per l'ambito "ricevente" costituisce variante al RUE e deve essere approvata, in conformità al PSC, nei termini previsti dalla L.R. n.20/2000.

5. Premialità
   L'ospitalità di diritti trasferiti a soggetti terzi in sede di POC determina un abbattimento del CdS dovuto per la parte assegnata alla proprietà da calcolare come segue:
   - Per una quota equivalente alla Sc ospitata il contributo di sostenibilità si riduce dal 30% al 25% dell'incremento di valore immobiliare negli ambiti AN e AC, e dal 25% al 20% negli ambiti AR e "riq".
   - L'area corrispondente alla SF per i diritti ospitati viene conteggiata a scomputo nel contributo di sostenibilità con una quota di valore pari al 50% dei valori parametrici di cui al comma 4.

Art. 14 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione attuativa in relazione al rischio sismico

1 La Relazione Geologica allegata al POC riepiloga e approfondisce gli aspetti conoscitivi di carattere geologico e sismico di interesse per gli interventi inseriti nel POC. Per gli aspetti specifici di rischio sismico, la Relazione Geologica del POC si riferisce agli esiti dello studio di microzonazione sismica di "livello 2" del territorio comunale urbanizzato/urbanizzabile (con ulteriori approfondimenti di "livello 3" espletati per l'"Ambito M" della fascia mare e arenile). Tale studio, aggiornato al 30/05/2013, viene recepito dal PSC e costituisce specifico riferimento tematico per gli strumenti di pianificazione urbanistica alla scala comunale. La relazione Geologica del POC allega gli stralci delle cartografie di microzonazione sismica 2013 comprendenti gli interventi di interesse.

2 Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni, alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenute nella Relazione Geologica allegata al POC e ulteriormente sintetizzate nelle schede urbanistiche per gli interventi diretti convenzionati di trasformazione di strutture alberghiere e per gli interventi negli ambiti di PSC (parti 4.1 e 4.2).

3 Gli interventi inseriti nel POC e soggetti a successivi Piani Attuativi Urbanistici (parte 4.2), sono tenuti a riferirsi alla pericolosità definita nello studio di microzonazione sismica 2013. Gli interventi ricadenti nelle "zone suscettibili di instabilità" (cfr stralcio "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica"), in sede di PUA sono tenuti ad espletare gli ulteriori approfondimenti sismici di "livello 3", ai sensi della DAL n.112/2007.

4 Gli interventi inseriti nel POC e attuabili attraverso "permesso di costruire convenzionato" (parte 4.1) 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" (cfr. stralcio "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica"), devono essere preventivamente inclusi nella categoria aggiuntiva "S2" come previsto dalle NTC vigenti.

5 Gli esiti dello studio di microzonazione sismica 2013 impongono la massima attenzione per quanto riguarda le analisi della liquefacibilità da espletare ove tale fenomeno cosismico è stato potenzialmente riscontrato. In questo senso, nella predisposizione del "piano delle indagini" per gli interventi di progetto si consiglia la scelta di prove penetrometriche CPTE/CPTU per effettuare le opportune verifiche speditive. Si raccomanda particolare attenzione anche per quanto riguarda le analisi di risposta sismica locale: il bedrock sismico poco profondo riscontrato nel territorio comunale può indurre evidenti effetti di amplificazione e in tal senso si consigliano valutazioni approfondite riguardo ai possibili fenomeni di "risonanza" tra sottosuolo e strutture in elevazione

.Art. 15 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1 In attuazione del POC, il PUA o il Permesso di costruire e le relative convenzioni contengono almeno i seguenti elementi:
- parametri quantitativi e quantitativi principali dell'intervento individuati nella scheda normativa del POC e nella scheda di ValSAT/VAS;
- obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC (opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, contributo economico di sostenibilità finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche) ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
- prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa:
- prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;

- altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
- calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dal RUE, riportati nella scheda normativa del POC:
- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art. 16 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati

1 I Piani Urbanistici Attuativi e le richieste di Permessi di costruire convenzionati sono redatti in base alle disposizioni del RUE, secondo le procedure ivi contenute.

2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Cattolica procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.

3 I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi del comma 4 art.5 della L.R. 20/2000.

4 Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

Art. 17 Modifiche al POC

1 I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Art. 18 Interventi per l'edilizia residenziale sociale

1. In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, ai sensi degli artt. 52 e 55 del PSC e del Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC, approvato dalla G.C. il 20/05/2015 (par. 11 "Politiche abitative sociali"), la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o perma-

nente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere complessivamente pari almeno al 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile negli ambiti AN, AR, e negli interventi convenzionati soggetti a POC in ambiti perimetrati come "IUC" e "riq" entro ambiti urbani consolidati AC.

2. La realizzazione degli interventi può essere attuata:
   - dal Comune attraverso il conferimento di capacità edificatoria pubblica per ERS ad operatori privati, in diritto di superficie su aree acquisite dalla proprietà pubblica, nei termini previsti dall'art. A-6-ter comma 8 della L.R. 20/2000;
   - dai soggetti privati, sulle aree che restano di proprietà privata, attraverso accordi definiti dal POC e dalla convenzione urbanistica (art. A-6 ter comma 6), utilizzando a tal fine parte dei diritti edificatori calcolati con l'indice perequativo e/o diritti edificatori aggiuntivi, destinati ad ERS, rientranti nel carico urbanistico massimo definito dal PSC per l'ambito.

   I termini del convenzionamento sono individuati attraverso delibera di Giunta Comunale nel rispetto dei seguenti criteri generali:

***EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**: nel complesso degli interventi inseriti nel Piano Operativo Comunale il Comune di Cattolica persegue l'obiettivo che il 20% della Sc residenziale programmata nel POC sia costituita da ERS (escludendo da tale conteggio la quota di residenza derivante dalla riconversione di strutture alberghiere marginali); tale quantità complessiva si articola per tipologia di offerta nelle seguenti tipologie:*

   - edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato (durata minima 10 anni; canone annuo non superiore al 4% del prezzo di vendita convenzionato)
   - edilizia residenziale per l'affitto con proprietà differita (quota iniziale pari al 30% del prezzo di vendita convenzionato; durata minima affitto 10 anni e quota finale di riscatto)
   - vendita convenzionata (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi convenzionali di mercato).

3 Il calcolo si effettua escludendo i primi 100 mq. di Sc residenziale assegnata all'ambito.

Per quote di Sc, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di 80 mq., l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di Sc non convenzionate. Tale criterio di monetizzazione può essere applicato anche alle quote di Sc risultanti come differenza tra la Sc calcolata per il convenzionamento a fini ERS e quella degli alloggi effettivamente convenzionati. È prevista la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata o di affitto in alloggi ceduti gratuitamente al Comune.

4 I valori immobiliari di riferimento (Sc di alloggi finiti) che vengono utilizzati per i calcoli (Allegato B) sono:

- in ambiti di particolare pregio € 3.000,0/mq di Sc
- in ambiti residenziali € 2.500,0/mq. di Sc
- in altri ambiti € 2.250,0/mq di Sc.

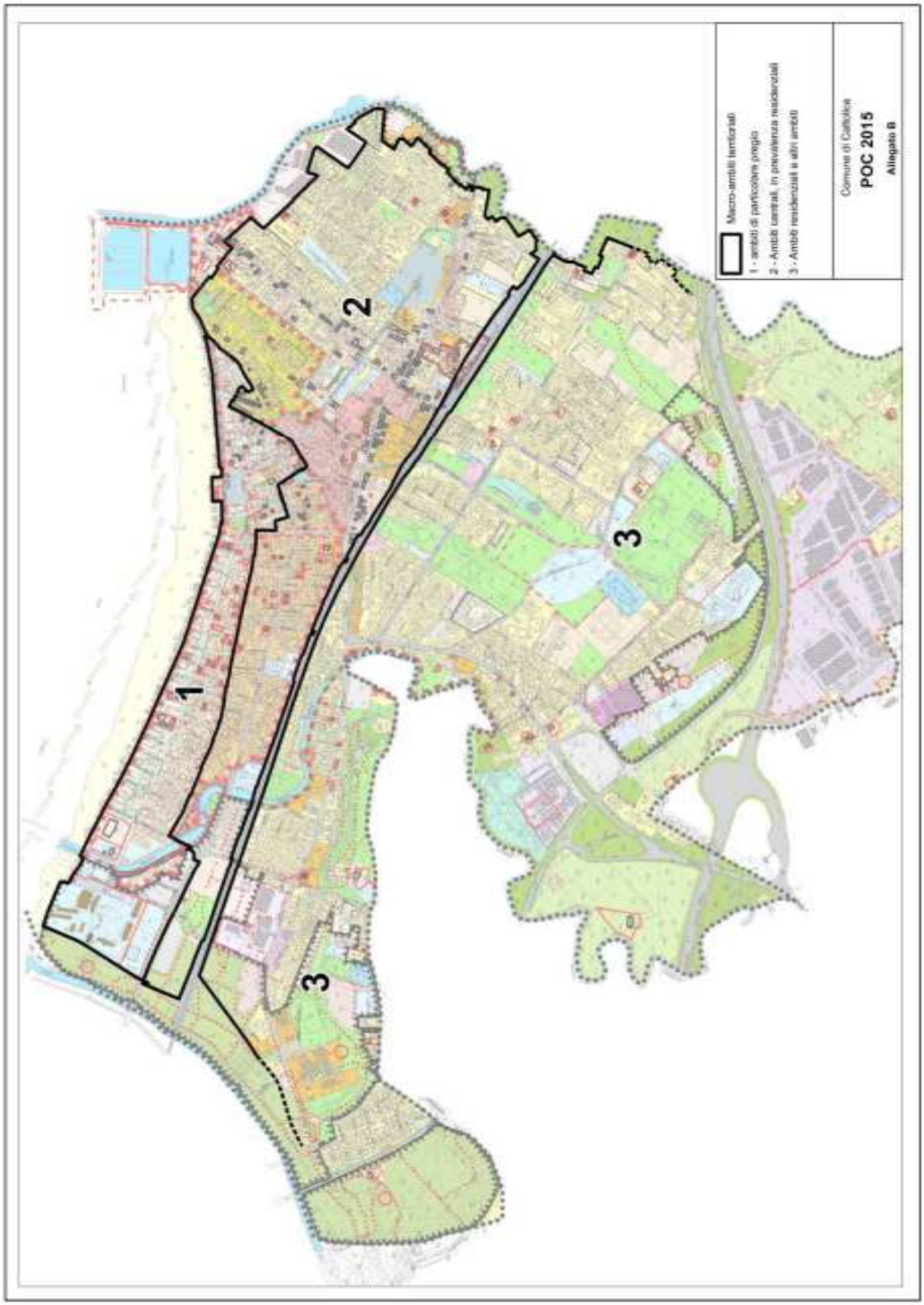
L'impegno alla partecipazione dell'offerta di ERS viene assunto con il riferimento-base del 20% della Sc realizzata dall'operatore. Tale quota di offerta può essere costituita da una delle tre formule sopra richiamate, o da una combinazione di esse. La valutazione dell'offerta di alloggi in affitto va resa equivalente, in termini economici, al beneficio sociale costituito dalla riduzione del 20% del prezzo di vendita rispetto ai prezzi medi di mercato per l'area urbana in oggetto. Tale valutazione viene effettuata in sede di convenzione.

Rispetto a tale "impegno-base" di riferimento, il POC può definire per ciascun intervento, tenuto conto della sua specificità:

- la monetizzazione parziale o totale dell'impegno
- la premialità assegnata ad un intervento che incrementi l'offerta di ERS. La monetizzazione è calcolata come 50% della differenza di valore costituito dalla vendita a prezzi ridotti del 20% rispetto al valore medio di mercato :

Se il valore medio è di 2.250 €/mq., la riduzione economica del 20% per la vendita risulta pari a 450 € per mq. di Sc, e la monetizzazione richiesta è pari a 225 €/mq. di Sc.

I diritti edificatori per usi terziari concorrono all'obiettivo dell'ERS attraverso una quota di monetizzazione, calcolata nella misura del 50% della riduzione economica del 10% per la vendita.


Macro-ambiti territoriali
1 - ambiti di particolare pregio
2 - Ambito centrale, in prevalenza residenziali
3 - Ambito residenziali e altri ambiti
Comune di Cattolica
POC 2015
Allegato B
1
2
3
3

Allegato B

5 La **premialità** è costituita da un incentivo che il POC prevede per un'eventuale quota aggiuntiva di ERS realizzata rispetto al minimo del 20%: viene conteggiata nel contributo di sostenibilità (si traduce cioè in una riduzione del contributo dovuto), e viene fissata dal POC in misura pari al 30% del valore della corrispondente monetizzazione. Se il valore medio è di 2.250 €/mq., la riduzione economica del 20% per la vendita risulta pari a 450 € per mq. di Sc, e la monetizzazione richiesta è pari a 225 €/mq. di Sc, l'incentivo all'incremento dell'offerta di ERS è pari a: 225 € x 0,30 = 67,5 €/mq. di Sc.

6 I termini del convenzionamento (aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità costituito dalle aree da cedere e dalle opere da realizzare) sono definiti negli specifici Atti d'obbligo e precisati in sede di PUA.

TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

Art. 19 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale

1 Il POC (o sue varianti) possono provvedere alla localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, in coerenza con il programma dei lavori pubblici.

2 Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione nella parte 5 del presente elaborato del POC.

3 La localizzazione delle opere di interesse comunale costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica, ai sensi della L.R. 37/02.

TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Art. 20 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee

1 In osservanza della pianificazione provinciale vigente, si prescrive per tutti gli ambiti la seguente condizione di sostenibilità:
In ciascuno degli ambiti ricadenti nei settori B delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art.12A del PTCP), gli elaborati del PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante.

b. In relazione agli ambiti:

   I. di *tipologia produttiva*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Tale rete dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di sistemi di gestione (vasche) delle acque di prima pioggia per singola azienda, qualora le attività che si andranno ad insediare abbiano caratteristiche tali da richiederne la costruzione. In relazione alle tipologie aziendali, qualora si determini la presenza di acque di seconda pioggia (ai sensi della D.G.R. 286/2005), esse potranno essere convogliate anche all'interno della vasche di accumulo per il riutilizzo, di cui al precedente punto 11 lett.a);

   II. di *tipo residenziale*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali.

Lo scarico di tali acque dovrà avvenire in acqua superficiale previa necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche (che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.).

2 Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:
- dei parcheggi di modesta entità;
- delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti

mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

3. Poiché gli interventi del POC sono all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, di cui al comma 7 dell'art.11 del PTCP, si prescrive per tutti i comparti di nuovo insediamento il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, , da attuarsi mediante valutazione (prioritariamente su base complessiva frazionale) e relativa realizzazione, di opportuni sistemi di laminazione delle acque meteoriche, per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell'Autorità idraulica.
Per gli ambiti da riqualificare è prescritta, ai sensi dello stesso art. 11 c.7 del PTCP, l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente
— Al fine di preservare la falda da contaminazioni, in applicazione delle disposizioni dell'art. 12A c.2.1a "Disposizioni per le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura", si prescrive:
  - l'applicazione della disciplina relativa alle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art. 45, comma 2 lett. a.2 delle norme del PTA" riportata nell'omonimo Allegato 1.4 alle norme del PTCP;
  - i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione. Per le reti ed i manufatti fognari esistenti deve essere prevista una verifica della tenuta idraulica, anche ai sensi della disciplina delle "misure per la prevenzione, la messa in

sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo", di cui all'Allegato 1.4 alle norme PTCP, cui si rimanda anche per gli scarichi di acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose. I regolamenti urbanistici comunali devono contenere disposizioni in tal senso;

— al fine di *garantire il processo di ricarica della falda e di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, si applicano le disposizioni di cui al c.2.1.c, punto c4 dello stesso art. 12A del PTCP:*
  - in sede di PUA devono essere adottate misure compensative idonee a garantire un bilancio idrico non sfavorevole, tra cui quelle indicate alle lett. c. 4.2 dell'art.12A del PTCP (effettuazione dello smaltimento in loco delle acque meteoriche (eccedenti le quantità stoccate con le tecniche di cui all'art. 13C, comma 2, lett. b.1.1, quarto alinea dell'allegato 1.8 alle Norme del PTCP), raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati e degli insediamenti abitativi, o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda. Lo smaltimento di tali acque non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente.

4 Il presente POC recepisce le prescrizioni dell'art.13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4), da sviluppare in fase attuativa attraverso idonei provvedimenti. Costituiscono pertanto prescrizioni per la redazione dei PUA:

— il contenimento dell'uso della risorsa per i pubblici servizi mediante l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), nonché mediante limitazioni rivolte a lavaggi di infrastrutture e mezzi pubblici e ad erogazioni da fontane connesse alla rete acquedottistica;

— nelle nuove espansioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lett. b.1.1 [art.13C del PTCP] e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei "Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche", di cui all'Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n.21/2001 e di cui all'art.33, comma 2 della L.R.31/2002

Disciplina supplementare specifica per gli emungimenti di acque sotterranee ai fini della tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee. Si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietata la perforazione di nuovi pozzi domestici, ad eccezione di quelli destinati al consumo umano, all'interno delle zone di rispetto delle captazioni di acqua destinata al consumo umano;
- al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione o di esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art.35 del regolamento regionale n.41/2001;
- nelle zone servite da pubblico acquedotto:
- è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico, ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia, e aduso iniziale e provvisorio connesso al cantiere edilizio;
- i pozzi domestici preesistenti possono essere mantenuti in attività per i soli usi specificati al punto precedente.

Art. 21 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

1 In sede di PUA o di Intervento Unitario Convenzionato si applicano gli indirizzi contenuti nell'articolo 10.7 del PTCP "Requisiti degli insediamenti in materia di ottimizzazione energetica".

2 Gli interventi edilizi modificativi degli aspetti edilizi ed impiantistici, variamente individuati a seconda della tipologia di intervento, sono soggetti alle disposizioni vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio o, in assenza di questo, dell'effettuazione degli interventi stessi, dalla normativa sovraordinata nazionale e regionale vigente, ciascuna per le proprie rispettive competenze, attualmente regolate in particolare dall' "Atto di indirizzo e coordinamento" approvato con Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008, in applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", così come aggiornata e modificata dalla Del. G.R. 1366/2011 in applicazione del DLgs 28/2011, e al D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192" , e come integrate da successive intervenute modificazioni (tra cui il recepimento in corso in ambito nazionale della direttiva 2010/31 U.E. – N.Z.E.B. Near Zero Energy Building o anche Edifici ad energia quasi zero).

3 Certificazione energetica degli edifici: per le disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici si fa riferimento alla normativa vigente.

Art. 22 Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria

1. Tutti gli interventi di attuazione di nuovi comparti dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato.
2. Le nuove fognature nere dovranno adottare tutte le prescrizioni standard per le fognature e per gli allacci in fognatura previste da Hera e dovranno essere posizionate in aree accessibili e transitabili con i mezzi pesanti per lo spurgo.
3. Dovranno essere predisposti gli eventuali allacci fognari per tutti i fabbricati esistenti prospicienti le nuove fognature nere.
4. Le reti bianche dovranno recapitare, se previsto, a dispersione nel terreno, oppure in corpo idrico superficiale previo parere delle autorità competenti. Laddove il collettamento al recapito non risulti realizzabile sotto l'aspetto tecnico ed economico, l'immissione potrà avvenire nella rete fognaria esistente, previa verifica da parte del gestore del SII, ed eventuale attuazione, se necessario, di opportuni sistemi di laminazione da concordarsi con il gestore.
5. In tutti i casi dovranno prevedersi sistemi volti all'accumulo ed al riutilizzo di acque piovane per usi irrigui o per usi diversi dal consumo umano.

ALLEGATO C ALLE NORME DEL POC

REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI TRASFERITI (art. 13 comma 4)

Gli atti conseguenti di sottrazione dall'area "cedente", a cui sono stati assegnati diritti edificatori da trasferire, e di trasferimento in quella "ricevente" a cui essi sono stati destinati dal POC e/o dal PUA, sono registrati nel "Registro comunale dei diritti edificatori trasferiti".

L'ospitalità di diritti trasferiti a soggetti terzi in sede di POC determina un abbattimento del Contributo di sostenibilità (art. 12 delle Norme del POC) dovuto per la parte assegnata alla proprietà, da calcolare come segue:

- Per una quota equivalente alla Sc ospitata il contributo di sostenibilità si riduce dal **30% al 25%** dell'incremento di valore immobiliare negli ambiti AN e AC, e dal **25% al 20%** negli ambiti AR e "riq".
- L'**area corrispondente alla SF dell'area "cedente"** per i diritti ospitati viene conteggiata a scomputo del contributo di sostenibilità con una quota di valore pari al 50% dei valori parametrici di cui alle Norme del POC 8art. 13 comma 4)

Allegato all'art. 13 delle Norme del POC

REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI *TRASFERITI*

RIF. ANAGRAFE EDILIZIA	ATTO NOTARILE	AREA CEDENTE	AREA RICEVENTE	PARAMETRI EDILIZI
P.d.C. n...../....	Rep. ..... del ..... Notaio	Classificazione urbanistica area: ..... Fg . .... mappale .... Fg. .... mappale	Classificazione urbanistica area: ..... Fg. ... mappale ..... sub. ..... Fg. .... mappale .... sub.	SC = ... mq. (art. ..... NTA RUE/POC) Usi: ..... Prescrizioni: .....
P.d.C. n. ...../....	Rep. ..... del ..... Notaio	Classificazione urbanistica area: ..... Fg. .... mappale .... Fg. .... mappale	Classificazione urbanistica area: ..... Fg. ... mappale ..... sub. ..... Fg. .... mappale .... sub.	SC = ... mq. (art. ..... NTA RUE/POC) Usi: ..... Prescrizioni: .....
P.d.C. n. ...../....	Rep. ..... del ..... Notaio	Classificazione urbanistica area: ..... Fg. .... mappale .... Fg. .... mappale	Classificazione urbanistica area: ..... Fg. ... mappale ..... sub. ..... Fg. .... mappale .... sub.	SC = ... mq. (art. ..... NTA RUE/POC) Usi: ..... Prescrizioni: .....
P.d.C. n. ...../....	Rep. ..... del ..... Notaio	Classificazione urbanistica area: ..... Fg. .... mappale .... Fg. .... mappale	Classificazione urbanistica area: ..... Fg. ... mappale ..... sub. ..... Fg. .... mappale .... sub.	SC = ... mq. (art. ..... NTA RUE/POC) Usi: ..... Prescrizioni: .....
P.d.C. n. ...../....	Rep. ..... del ..... Notaio	Classificazione urbanistica area: ..... Fg. .... mappale .... Fg. .... mappale	Classificazione urbanistica area: ..... Fg. ... mappale ..... sub. ..... Fg. .... mappale .... sub.	SC = ... mq. (art. ..... NTA RUE/POC) Usi: ..... Prescrizioni: .....

PARTE QUARTA

SCHEDE RELATIVE AGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC
- INTERVENTI D TRASFORMAZIONE DI STRUTTURE ALBERGHIERE
INTERVENTI IN AMBITI DEL PSC

SCHEDE RELATIVE AGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

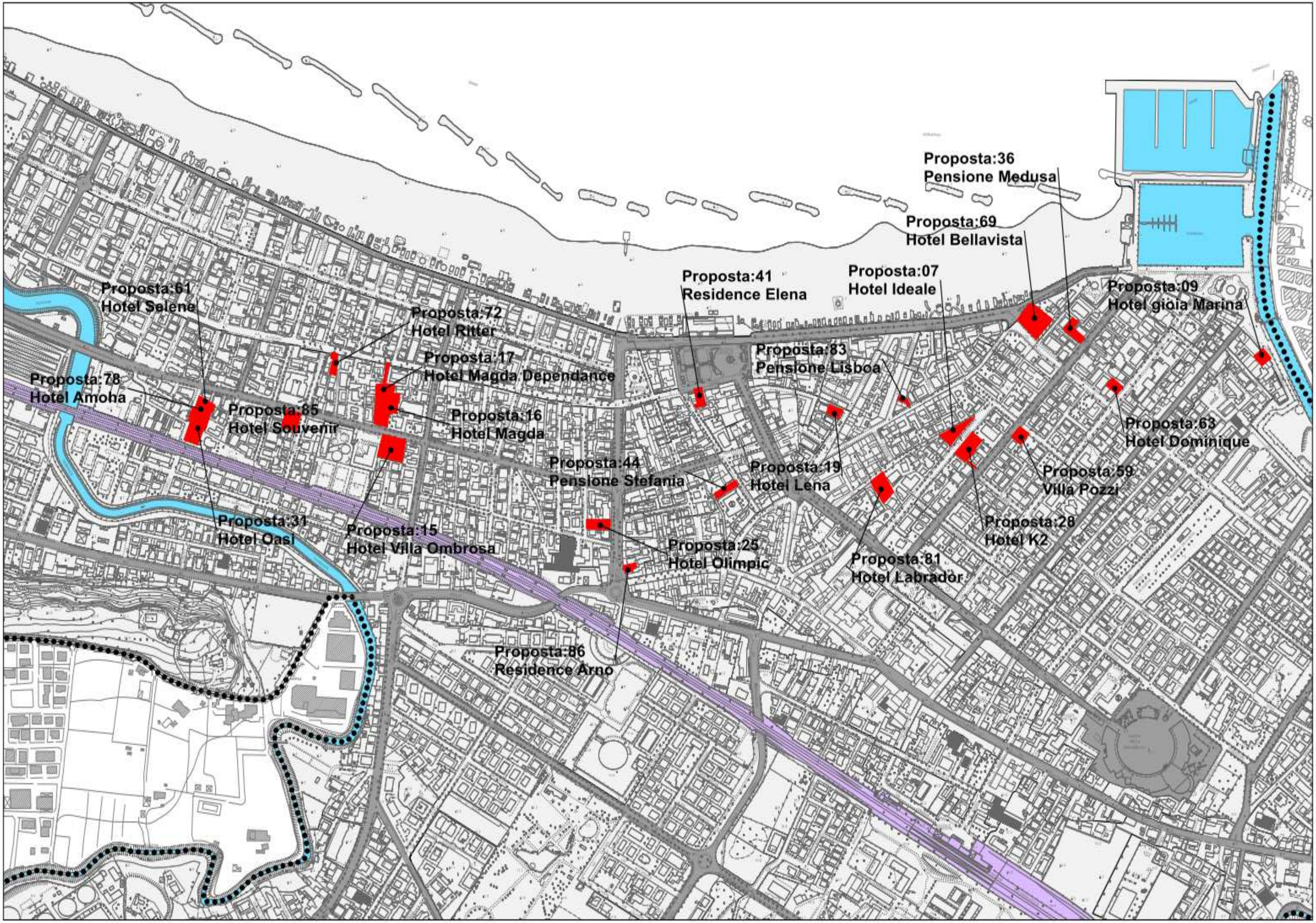
4.1. INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI SEDI DI STRUTTURE ALBERGHIERE

Num. Proposta	*Albergo*
7	Hotel Ideale
9	Hotel Gioia Marina
15	Hotel Villa Ombrosa
16	Hotel Magda
17	Hotel Magda Dependance
19	Hotel Lena
25	Hotel Olympic
28	Hotel K2
31	Hotel Oasi
36	Pensione Medusa
41	Residence Elena
44	Pensione Stefania
59	Villa Pozzi
61	Hotel Selene
63	Hotel Dominique
69	Hotel Bellavista
72	Hotel Ritter
78	Hotel Amhoa
81	Hotel Labrador
83	Hotel Lisboa
85	Hotel Souvenir
86	Residence Arno

N.B.: I dati riferiti alla Superficie Fondiaria SF e alla Superficie Complessiva esistenti riportati nelle schede seguenti sono quelli dichiarati nelle proposte presentate all'Amministrazione.

Tali dati ti dovranno essere verificati in sede attuativa (rilascio del permesso di costruire convenzionato PCC), utilizzando per le definizioni di Superficie Utile, Superficie accessoria e Superficie Complessiva quelle definite dalla DAL Emilia-Romagnan.279 del 2010.

In caso di discordanza la consistenza reale prevarrà sui dati evidenziati nelle singole schede, ed i calcoli dei diritti edificatori attribuiti, delle dotazioni territoriali e del corrispettivo del contributo di sostenibilità dovranno essere conseguentemente adeguati, ai sensi delle norme del presente POC 2015.


Proposta:36
Pensione Medusa
Proposta:69
Hotel Bellavista
Proposta:41
Residence Elena
Proposta:07
Hotel Ideale
Proposta:09
Hotel gioia Marina
Proposta:61
Hotel Selene
Proposta:72
Hotel Ritter
Proposta:83
Pensione Lisboa
Proposta:17
Hotel Magda Dependance
Proposta:78
Hotel Amoha
Proposta:85
Hotel Souvenir
Proposta:16
Hotel Magda
Proposta:63
Hotel Dominique
Proposta:44
Pensione Stefania
Proposta:19
Hotel Lena
Proposta:59
Villa Pozzi
Proposta:31
Hotel Oasi
Proposta:15
Hotel Villa Ombrosa
Proposta:28
Hotel K2
Proposta:25
Hotel Olimpic
Proposta:81
Hotel Labrador
Proposta:86
Residence Arno

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL IDEALE		***proposta n. 7***
Indirizzo	via Renzi	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Tullio Badioli (Badioli SpA)	
Mappali	Fg. 3 mapp. 729	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	AUC – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 730 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 880 mq.	
	Numero camere: 19	
Informazioni generali	Edificio destinato in parte a residenza ed in parte ad esercizio alberghiero. La proprietà segnala la possibilità di acquisizione da parte del Comune di una porzione della corte privata	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	880 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	880 x 0,20 = 176 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 75 € x 880 mq. = € 33.000	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	176 mq. x 170 €/mq. = 29.920 €
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 29.920	
NOTE	*Modalità di intervento: permesso di costruire* convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 07 - Hotel Ideale

HOTEL GIOIA MARINA — proposta n. 9

Indirizzo	via Lungotavollo 9	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Liviano Vaccarini, Vittoria Vincenzetti	
Mappali	Fg. Mapp. 235	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia M (assimilata alla fascia I) – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 225 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 850 mq.	
	Numero camere: 10	
Informazioni generali	La proposta prevede la trasformazione ella struttura ricettiva in 3 nuovi appartamenti. La struttura prima dell'utilizzo alberghiero era un edificio di civile abitazione.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	850 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	850 x 0,20 = 170 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 100 € x 850 mq. = € 42.500	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	170 mq. x 200 € = € 34.000
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 34.000	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 09 - Hotel gioia Marina

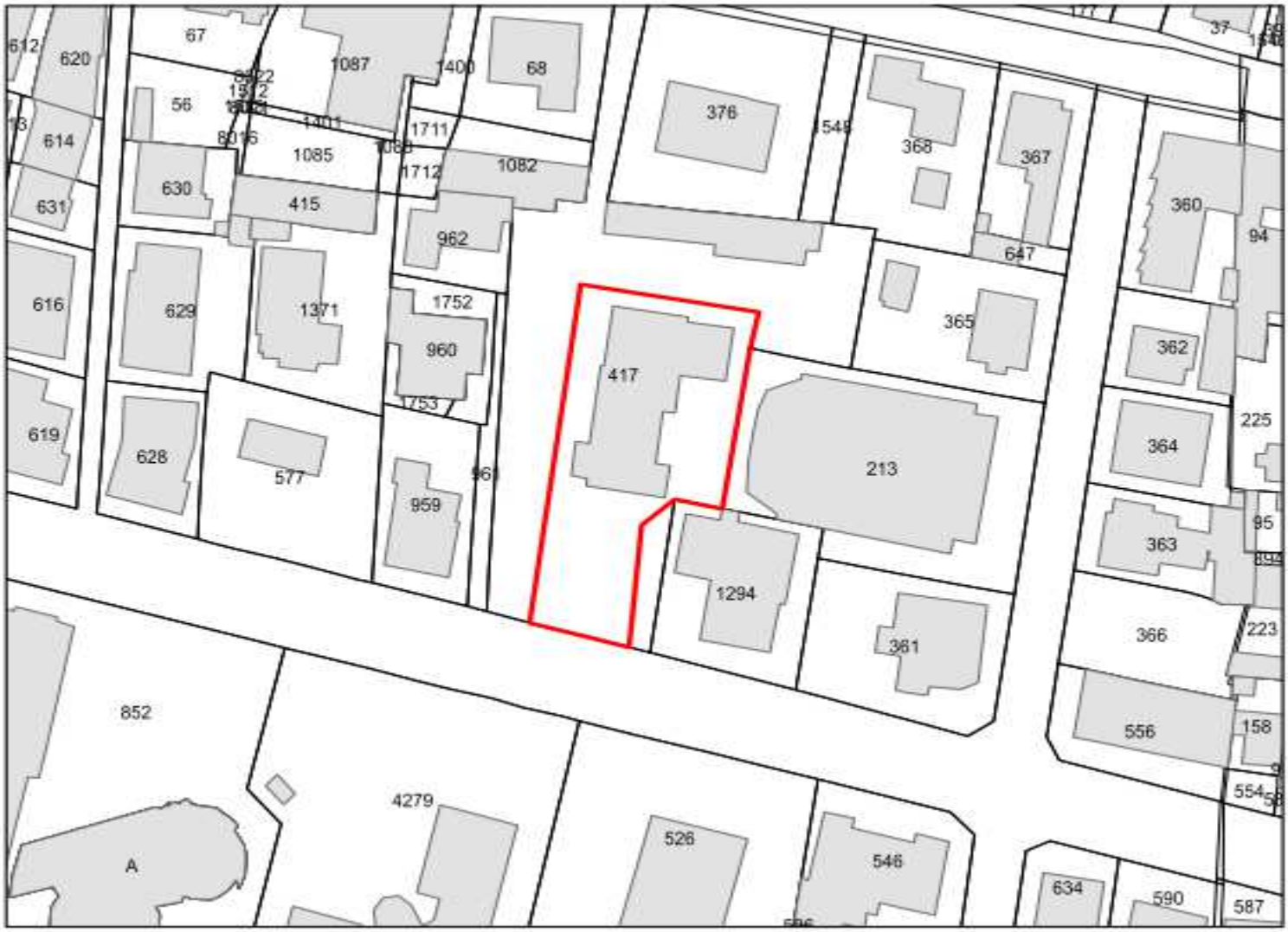
HOTEL VILLA OMBROSA — *proposta n. 15*

Indirizzo	via Del Prete	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Massimo Gasparini, Villa Ombrosa srl	
Mappali	Fg. … mapp. 526	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.160 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 1.040 mq.	
	Numero camere: 33	
Informazioni generali	Attività cessata il 30/06/2004. Permessi di Costruire rilasciati: - n.10 del 23.01.2013 per cambio d'uso da turistico a residenziale - n. 82 del 27.09.2013 per demolizione e ricostruzione del fabbricato residenziale	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 174 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	1.040 x 0,85 = 884 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato); nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	884 x 0,30 = 265 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'albergo è assimilato agli esercizi marginali (attività cessata da oltre 10 anni - art. 12 POC)	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	174 mq. x 105 € = € 18.270
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	265 mq. x 180 € = € 47.700
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 65.970	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 15 - Hotel Villa Ombrosa

HOTEL MAGDA		***proposta n. 16***
Indirizzo	via Del Prete 84	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Terenzio Pratelli	
Mappali	Fg. 1 mapp. 4570	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.171 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 980 mq.	
	Numero camere: 32	
Informazioni generali	Alcune camere condonate sono poste in un sottotetto; l'edificio per la sua vetustà presenta carenze costruttive, ridotte dimensioni degli spazi comuni e dei servizi in generale	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 176 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	980 x 0,85 = 833 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	833 x 0,30 = 250 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 833 mq. = € 70.850	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	176 mq. x 105 € = € 18.480
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	250 mq. x 180 € = € 45.000
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 63.480	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

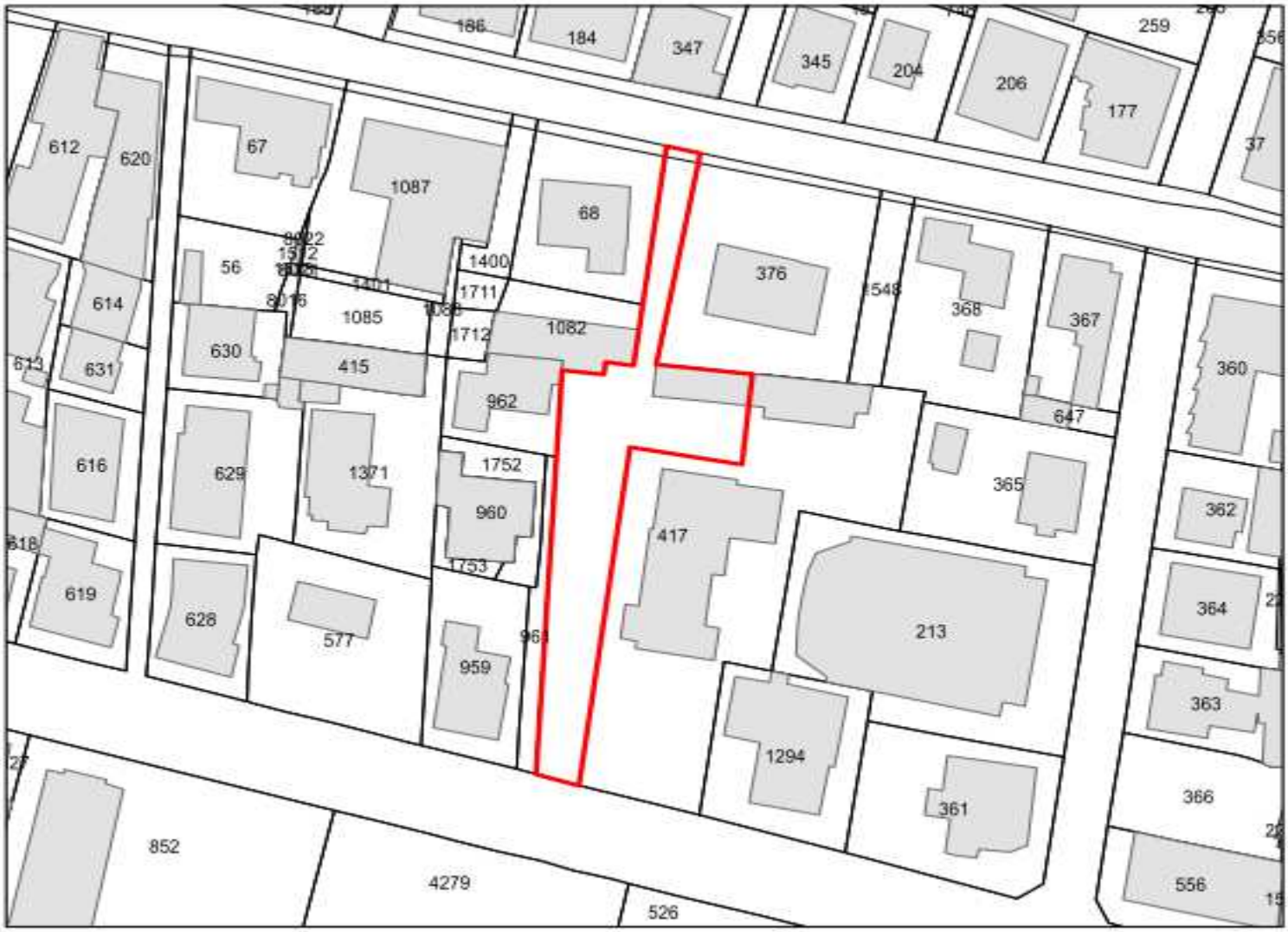


INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 16 - Hotel Magda

HOTEL MAGDA – DEPENDANCE — *proposta n. 17*

Indirizzo	via Del Prete 84	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Terenzio Pratelli	
Mappali	Fg. 1 mapp. 4542	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 960 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 180 mq.	
	Numero camere: 8	
Informazioni generali	Il fabbricato è costituito da 8 camere con bagno, è privo di spazi comuni e servizi; l'edificio, risalente al periodo ante guerra, fu realizzato con destinazione residenziale e successivamente adattato a struttura ricettiva.	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 144 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	180 x 0,85 = 153 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	153 x 0,30 = 56 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 153 mq. = € 13.005	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	144 mq. x 105 € = € 15.120
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	56 mq. x 180 € = € 10.080
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 25.200	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.	



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 17 - Hotel Magda Dependance

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

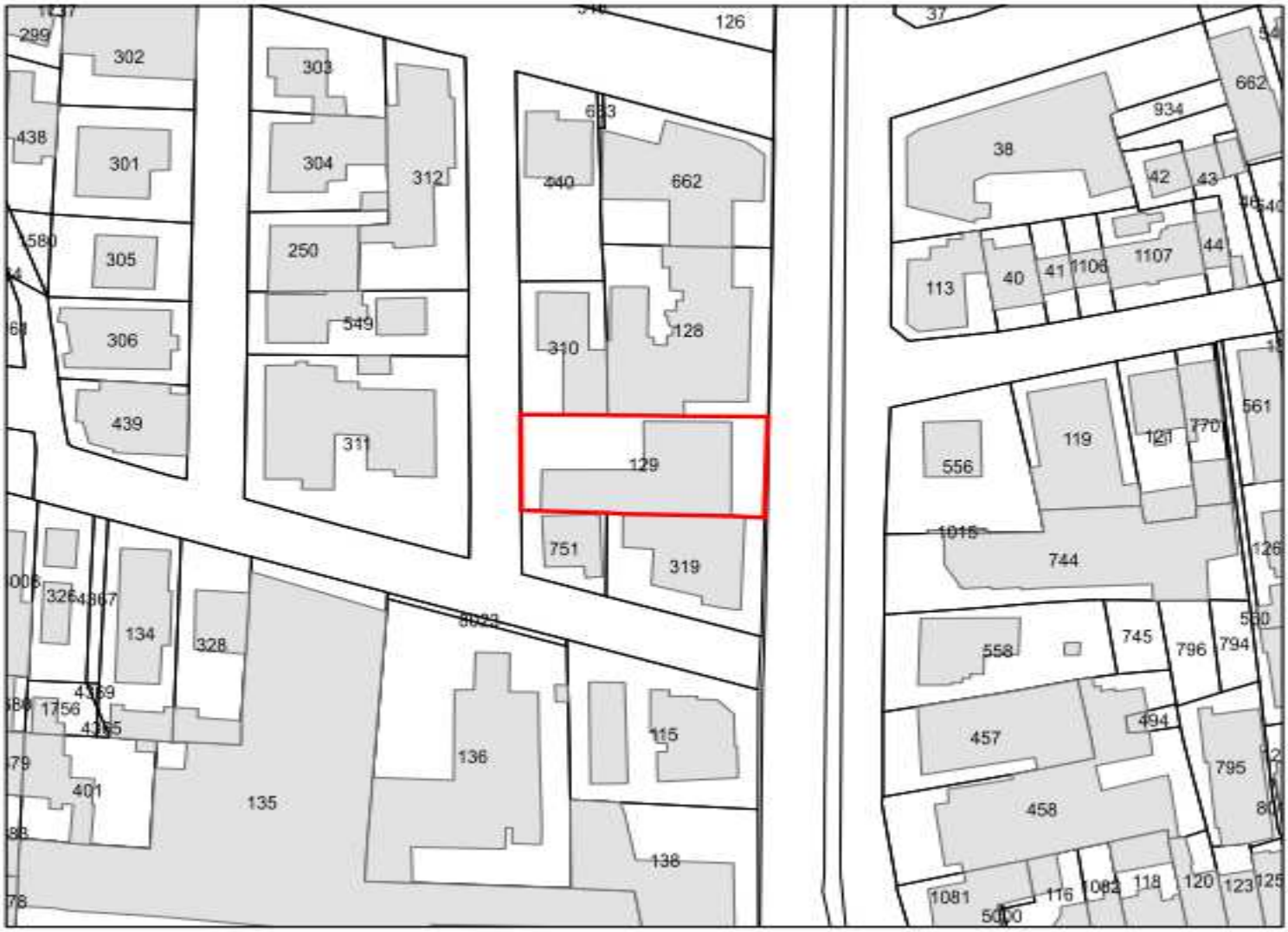
HOTEL LENA		***proposta n. 19***
Indirizzo	via Risorgimento – via Rossini	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Vincenzo Zanzarelli	
Mappali	Fg. 3 mapp. 554	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia I - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 320 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 750 mq.	
	Numero camere: 30	
Informazioni generali	L'hotel è chiuso da diversi anni	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 48 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	750 x 0,85 = 637,5 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente(da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	637,5 x 0,30 = 191 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 100 €/mq. - terziario: 75 €/mq.	
Importo dovuto	100 € x 637,5 mq. = € 63.750	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	48 mq. x 125 € = € 6.000
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	191 mq. x 200 € = € 38.200
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 44.200	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 19 - Hotel Lena

HOTEL OLYMPIC — proposta n. 25

Indirizzo	via Fiume 9	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Rosa Maria Beruccini	
Mappali	Fg. 9 mapp. 129	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 559 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 1.450 mq.	
	Numero camere: 39	
Informazioni generali	L'azienda ha cessato l'attività dal 2008 a causa della inadeguatezza dell'edificio, dovuta alla mancanza di spazi collettivi e servizi	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 84 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	1.450 x 0,85 = 1.232,5 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente(da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	1.232,5 x 0,30 = 370 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 1.232,5 mq. = € 104.760	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	84 mq. x 105 € = € 8.820
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	370 mq. x 180 € = € 66.600
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 75.420	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

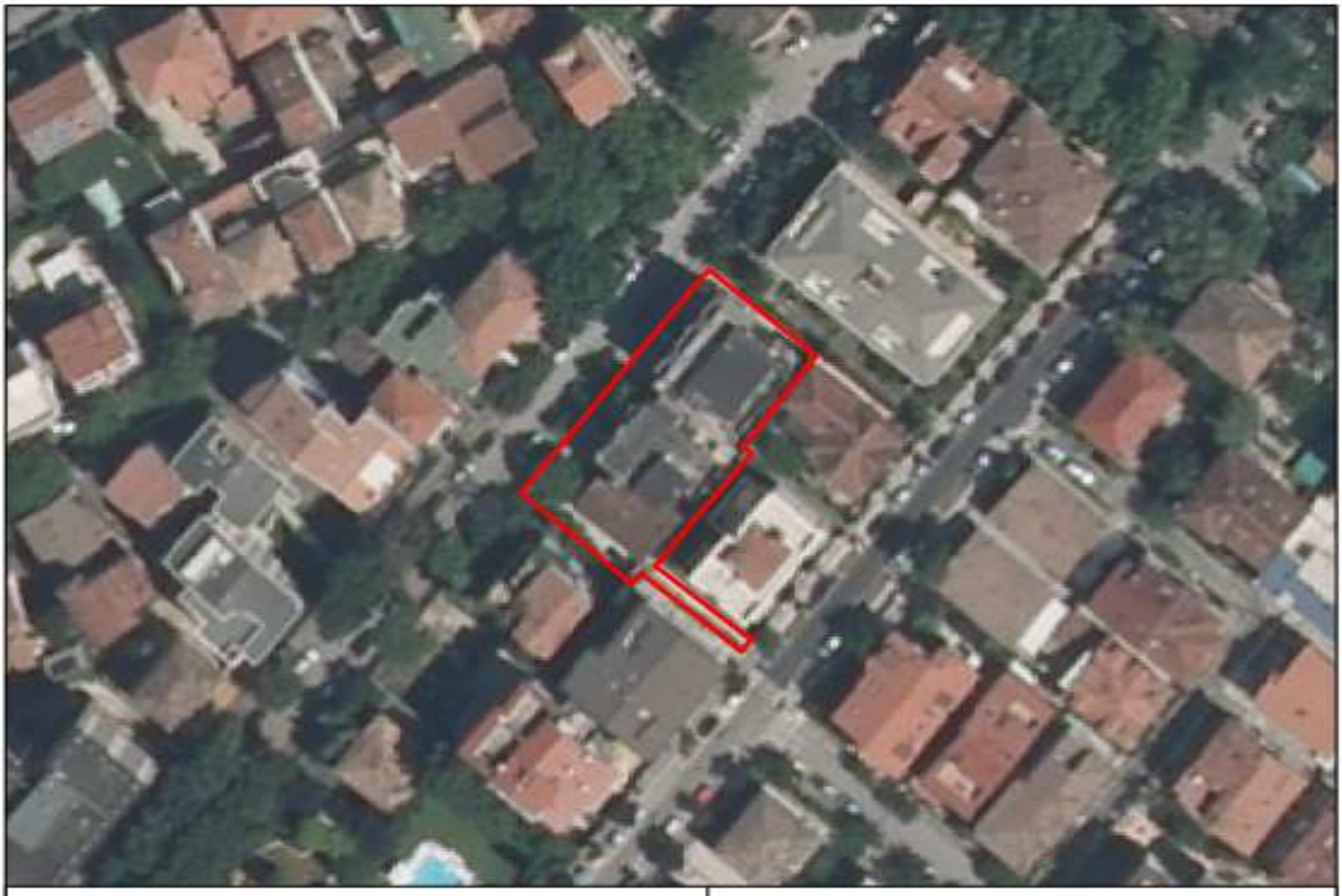


INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 25 - Hotel Olimpic

HOTEL K 2 — *proposta n. 28*

Indirizzo	via Renzi 20	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Mario Stramigioli, Guerrino Stramigioli	
Mappali	Fg. 4 mapp. 698 – 702	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	AUC - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 902 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 1.647 mq.	
	Numero camere: 28	
Informazioni generali	---	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 135 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	1.647 x 0,85 = 1.400 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente(da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	1.400 x 0,30 = 420 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	75 € x 1.400 mq. = € 105.000	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	135 mq. x 95 € = € 12.825
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	420 mq. x 170 € = € 71.400
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 84.225	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 28 - Hotel K2

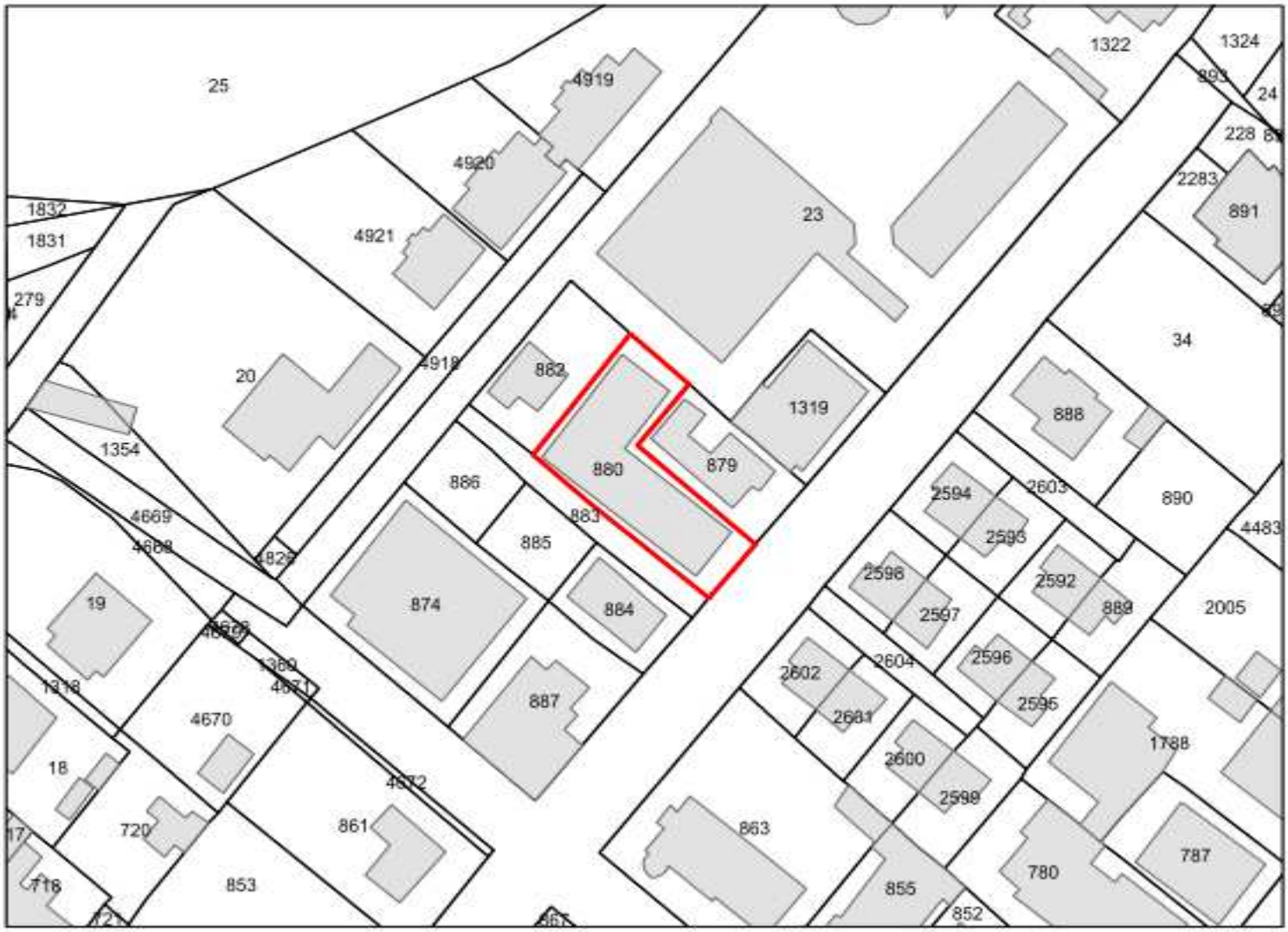
COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL OASI		***proposta n. 31***
Indirizzo	via Perugia 4	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Silvio Aldanese, Stella Marina srl	
Mappali	Fg. 1 mapp. 52 - 1034	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R - sub-ambito "RIQ"	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.316 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 633,3 mq.	
	Numero camere: 36	
Informazioni generali	Attività cessata da oltre 10 anni. L'area di intervento è costituita da due immobili, un corpo principale di cinque piani (ex Oasi) e un fabbricato di un piano f.t. e piano interrato a parcheggio.	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 197,4 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	633,3 x 0,85 = 538,3 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente(da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	583,3 x 0,30 = 161,5 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'albergo è assimilato agli esercizi marginali (attività cessata da oltre 10 anni - art. 12 POC)	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	197,4 mq. x 105 € = € 20.725
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	161,5 mq. x 180 € = € 29.070
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 49.795	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 31 - Hotel Oasi

PENSIONE MEDUSA		***proposta n. 36***
Indirizzo	via Don Minzoni 63	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Maria Luisa Ubalducci, Giovanni Ubalducci	
Mappali	Fg. 4 mapp. 880	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	AUC - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.200 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 2.100 mq.	
	Numero camere: 57	
Informazioni generali	Attività alberghiera cessata nel 1999: assimilato agli esercizi marginali. La struttura non dispone di spazi a terra adeguati. In base al comma 6 dell'art.3 della L.R. 28/1990 l'autorizzazione allo svincolo prevista dal POC è subordinata a specifico nulla osta rilasciato dalla Giunta regionale.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	2.100 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	2.100 x 0,20 = 420 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è assimilato agli esercizi marginali (attività cessata da oltre 10 anni - art. 12 POC)	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	420 mq. x 170 € = € 71.400
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 71.400	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

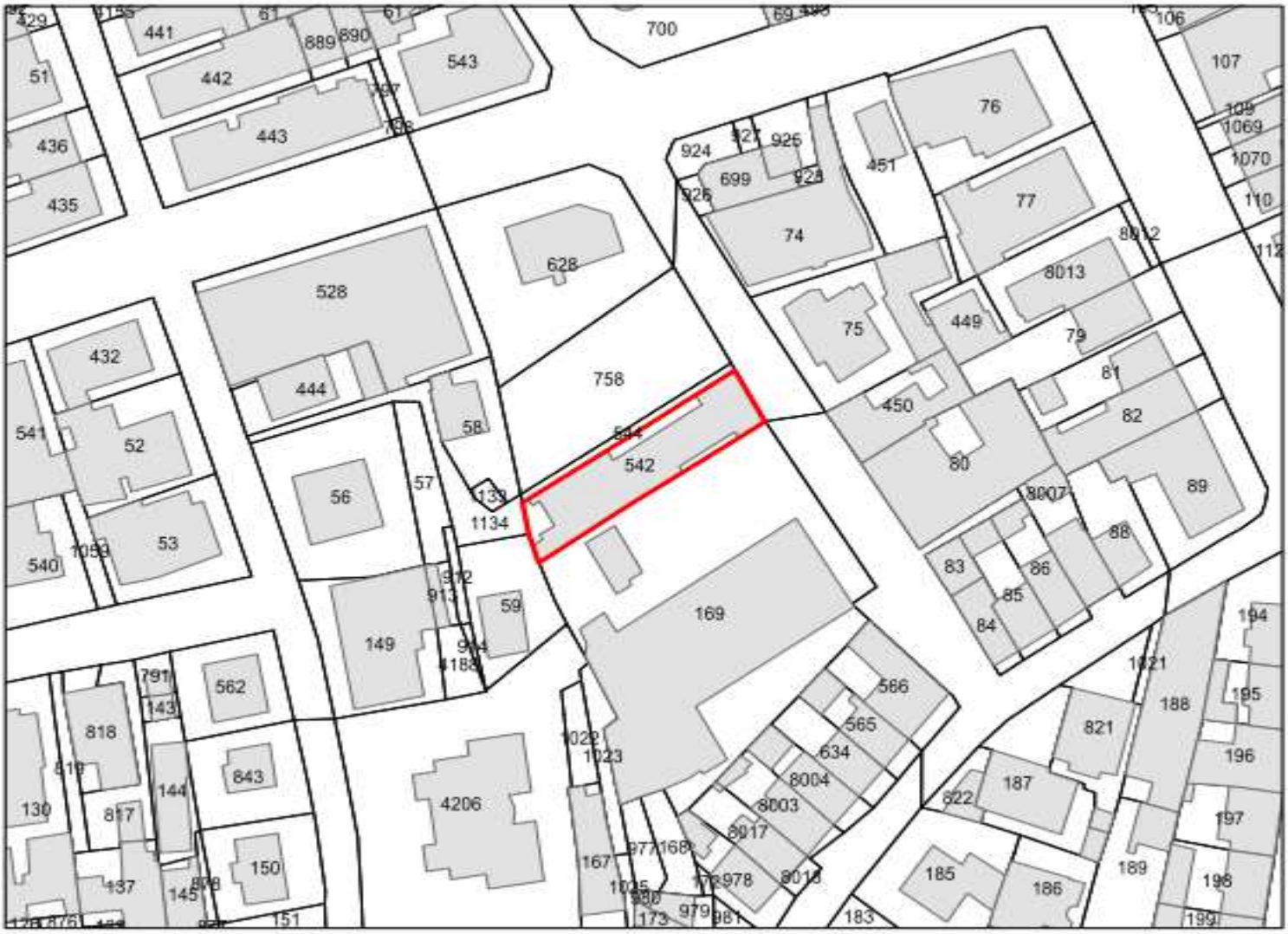
SCHEDA: 36 - Pensione Medusa

RESIDENCE ELENA		***proposta n. 41***
Indirizzo	via Curiel	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Gino Gattoni, Gianni Gattoni, Maria Elena Gattoni, Roberta Gattoni, Silvana Frontini	
Mappali	Fg. 3 mapp. 665	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia I - sub-ambito H – R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 416 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 671 mq.	
	Numero camere: 13 (bilocali)	
Informazioni generali	Struttura declassata in data 27/12/2002 con Del. C.C. n.93	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. Realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	671 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	671 x 0,20 = 134 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è stato classificato "marginale" a seguito del bando 2002 (art. 12 POC)	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	134 mq. x 200 € = € 26.800
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 26.800	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 41 - Residence Elena

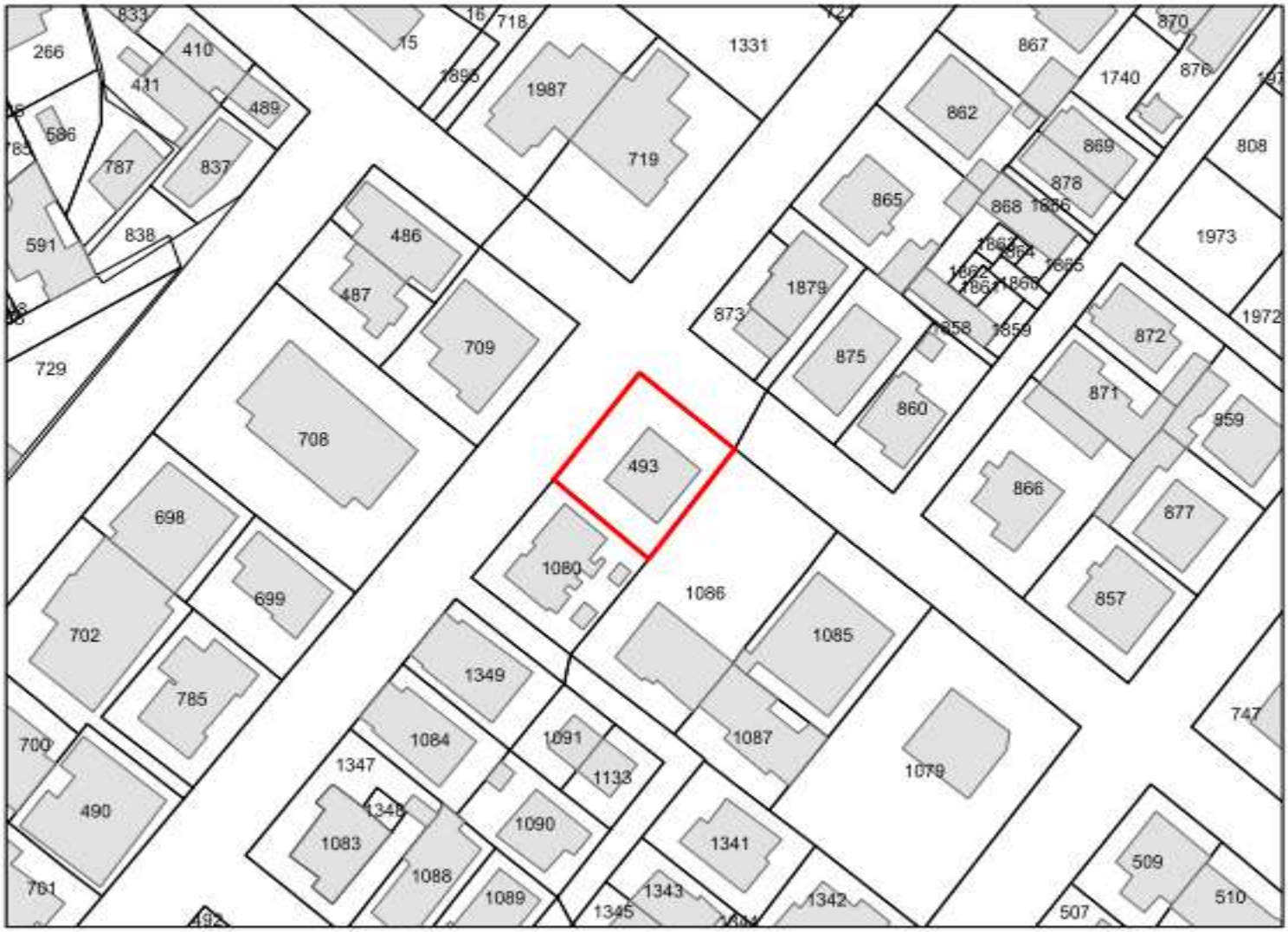
PENSIONE STEFANIA		***proposta n. 44***
Indirizzo	via Corridoni 17	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Giovanni Tintoni, Soc. Pensione Stefania di Tintoni Govanni & C."	
Mappali	Fg. 3 mapp. 542	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.210 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 782 mq.	
	Numero camere: 15	
Informazioni generali	L'edificio confina su un lato con un edificio pubblico (scuola materna Corridoni); il marciapiede su via Corridoni è di proprietà privata. La proprietà non intende proseguire nell'attività ricettiva.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	782 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	782 x 0,20 = 156 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 85 € x 782 mq. = € 33.235	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	156 mq. x 180 € = € 28.080
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 28.080	
NOTE	Il dato della SF = 1.210 mq. è stimato Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

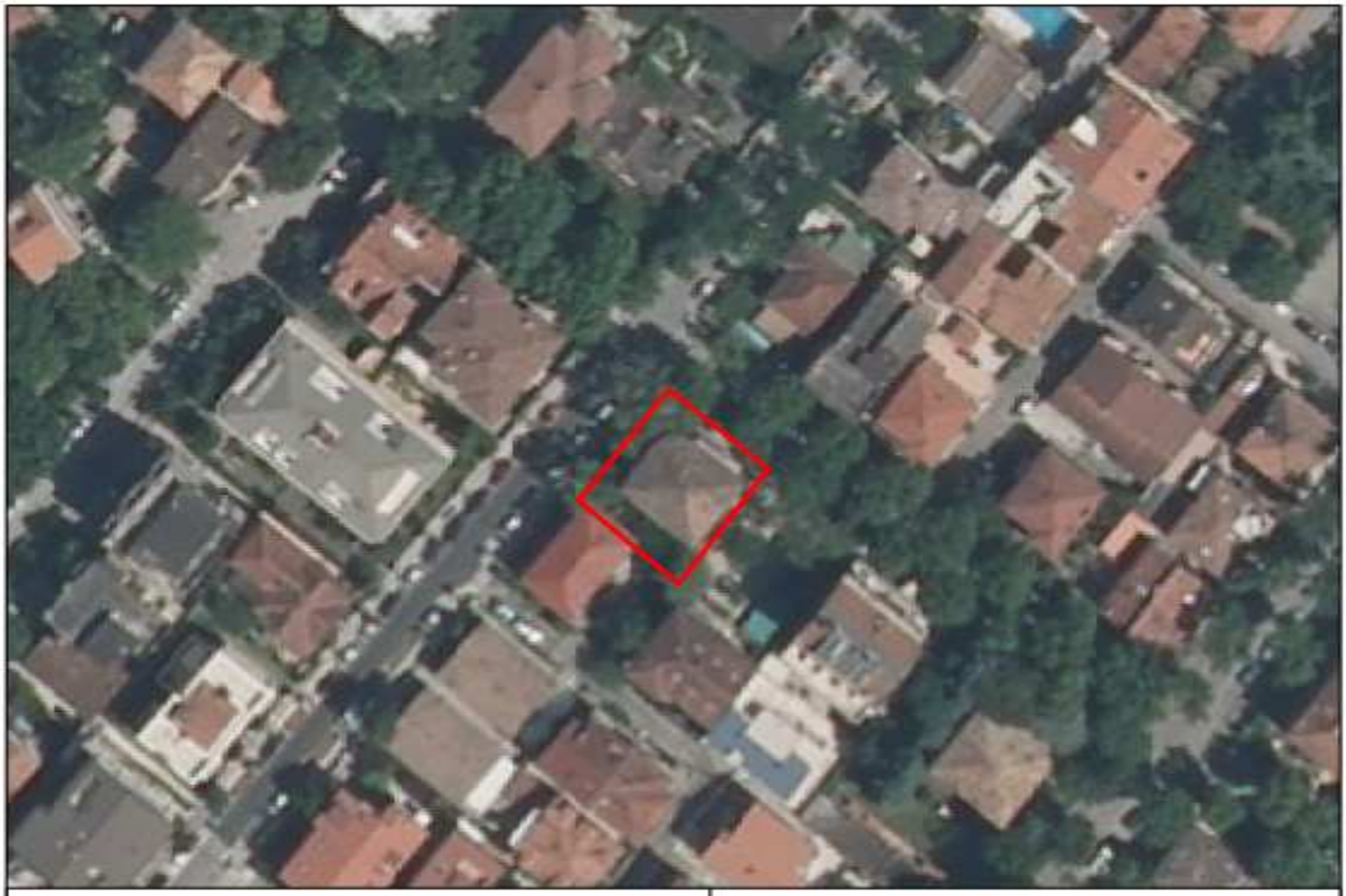


INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 44 - Pensione Stefania

VILLA POZZI		***proposta n. 59***
Indirizzo	via Don Minzoni 30 angolo via Pisacane	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Davide Pozzi, Giovanna Pozzi	
Mappali	Fg. 4 mapp. 493	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	AUC – sub-ambito "ES" - H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 480 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 431 mq.	
	Numero camere: 12	
Informazioni generali	Edificio realizzato negli ani '69, classificato dal RUE 3.1, soggetto a ristrutturazione edilizia. Camere e servizi privi dei requisiti di un hotel in linea con gli standard turistici attuali; limitata disponibiltà di parcheggi e spazi comuni.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	431 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	431 x 0,20 = 86 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 75 € x 431 mq. = € 16.160	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	86 mq. x 170 €/mq. = 14.620 €
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 14.620	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	



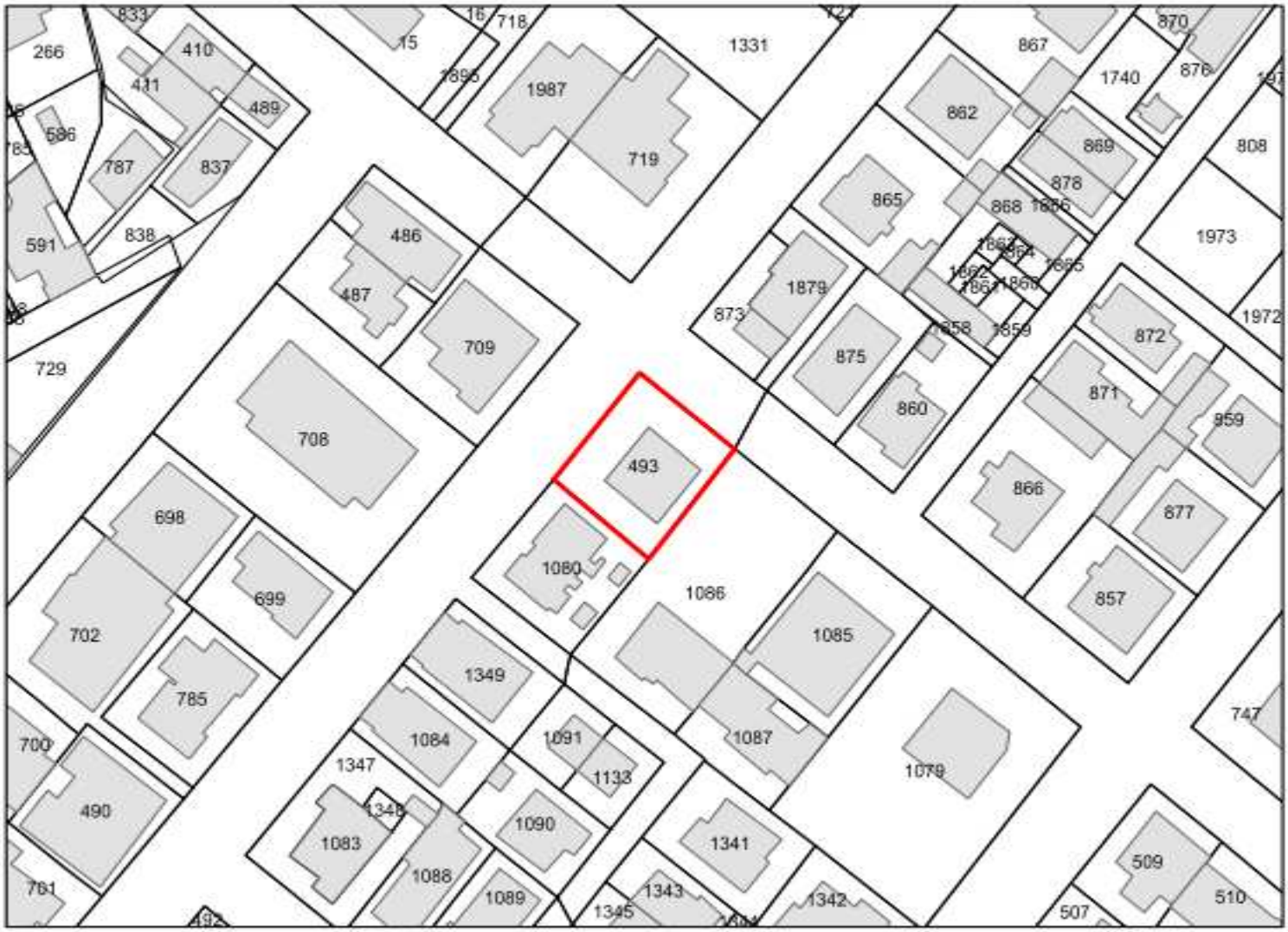


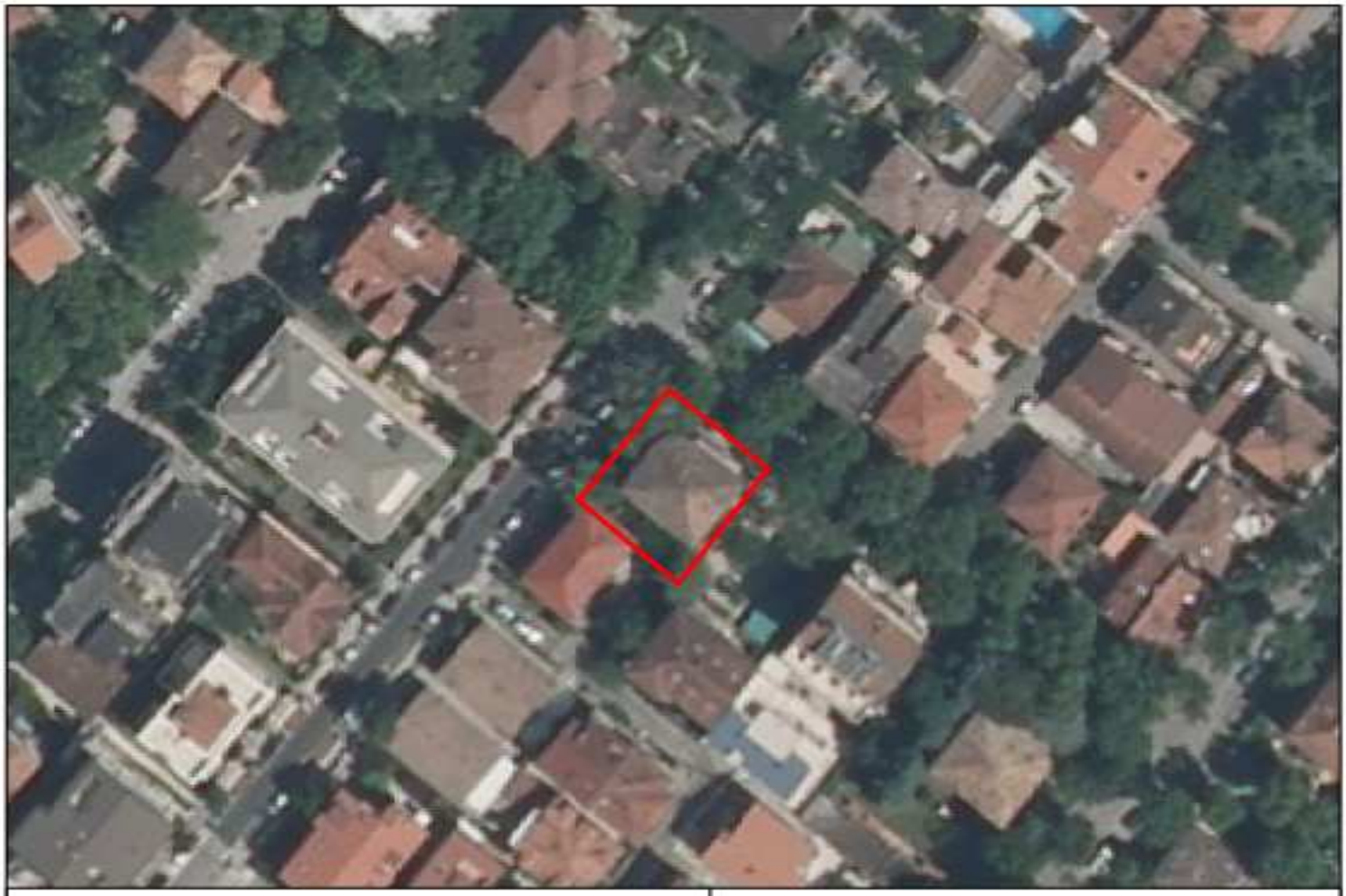
INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 59 - Villa Pozzi

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL SELENE		***proposta n. 61***
Indirizzo	via Perugia 8	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Giacomina Ercoles	
Mappali	Fg. 1 mapp. 1015	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 308 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 495 mq.	
	Numero camere: 15	
Informazioni generali	Attività alberghiera cessata da oltre 10 anni: assimilato agli esercizi marginali. Fabbricato costruito negli anni '60, su quattro piani compreso sottotetto adibito a ripostigli. Edificio privo di ascensore e di posti auto; ristrutturazione molto onerosa e non remunerativa	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	495 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente(da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	495 x 0,20 = 99 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'albergo esercizio è assimilato agli esercizi marginali (attività cessata da oltre 10 anni - art. 12 POC)	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	99 mq. x 180 € = € 17.820
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 17.820	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	





INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 59 - Villa Pozzi

PENSIONE DOMINIQUE		***proposta n. 63***
Indirizzo	via A. Costa 35 – 35/A	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Sante Berti, Paolo Berti, Domenica Berti, Anna Maria Belemmi	
Mappali	Fg. 4 mapp. 4313/1 e 4313/2	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	AUC - sub-ambito H - R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 331 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 912 mq.	
	Numero camere: 15	
Informazioni generali	Attività alberghiera cessata da oltre 10 anni: assimilato agli esercizi marginali. Fabbricato fatiscente, esercizio chiuso fin dal 1990, formato da un piano interrato adibito a servizi, piano rialzato adibito in parte ad abitazione ed in parte a sala da pranzo, e da tre piani superiori adibiti a camere alberghiere. Intervento di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	912 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	912 x 0,20 = 182 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è assimilato agli esercizi marginali (attività cessata da oltre 10 anni - art. 12 POC)	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	182mq. x 170 € = € 30.940
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 30.940	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 63 - Hotel Dominique

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

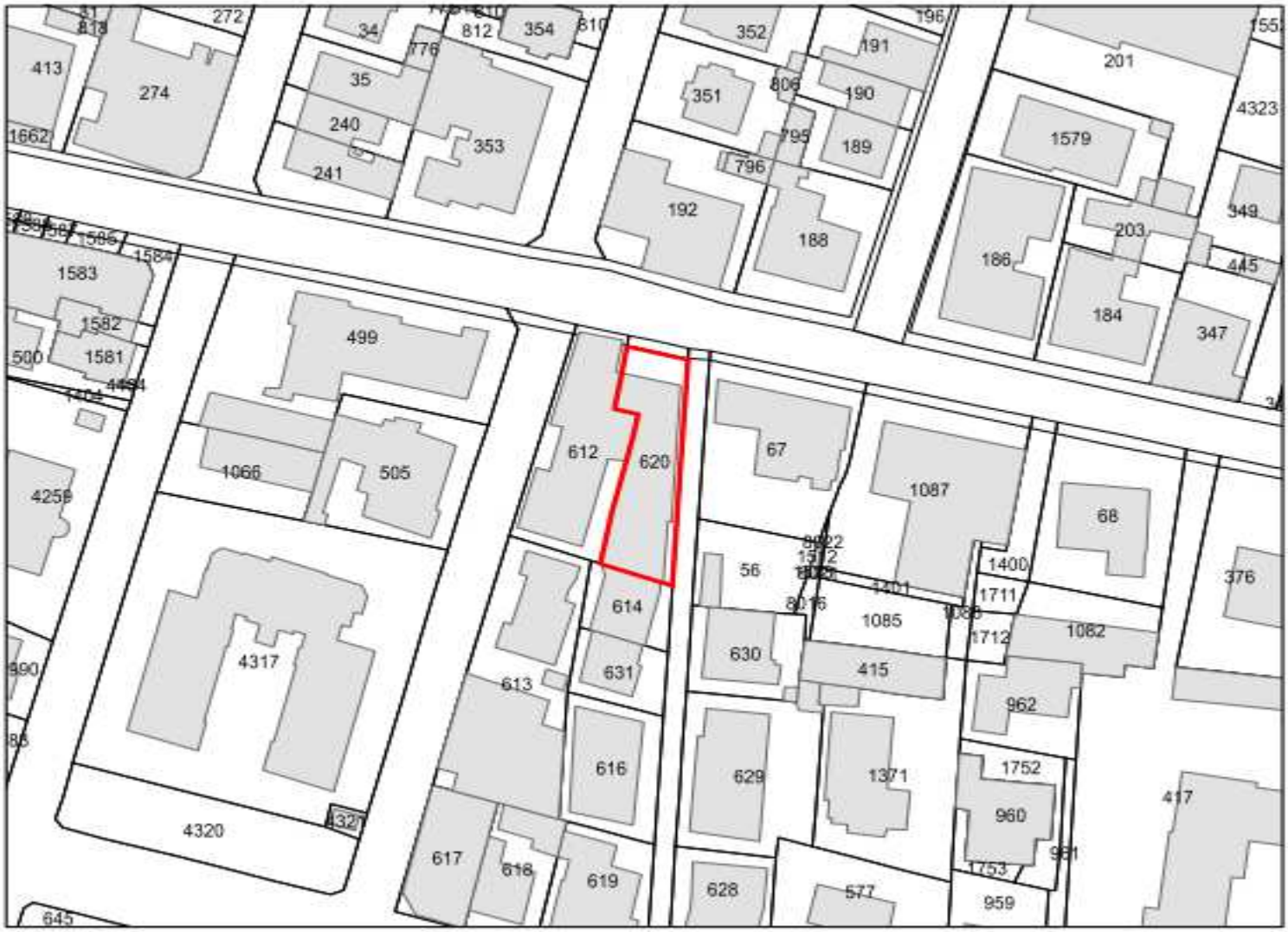
HOTEL BELLAVISTA		***proposta n. 69***
Indirizzo	via G. Marconi angolo via G. Verdi 1	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Maria Cristina Vanni	
Mappali	Fg. 4 mapp. 20	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia AUC (AC.s Ambiti urbani consolidati di impianto storico) - sub-ambito H – R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 1.645 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 395 mq.	
	Numero camere: 9	
Informazioni generali	Struttura declassata a seguito del bando 2002. Gli interventi di ampliamento e modifiche interne al fabbricato progettati, necessari per l'adeguamento dell'esercizio alberghiero, non sono stati autorizzati dalla Soprintendenza.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	395 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente(da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	395 x 0,20 = 79 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è stato classificato "marginale" a seguito del bando 2002 (art. 12 POC)	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	79 mq. x 170 € = € 13.430
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 13.430	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 69 - Hotel Bellavista

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL RITTER		***proposta n. 72***
Indirizzo	via Dante 91	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Fausta Mussoni - Hotel Ritter Srl	
Mappali	Fg. 1 mapp. 620	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 327 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 950 mq.	
	Numero camere: 36	
Informazioni generali	Edificio costruito negli anni '50, che deriva dal frazionamento di un più ampio fabbricato; è privo di possibilità di riqualificazione. L'hotel ha ridotti spazi collettivi ed è carente di spazi collettivi e privo di aree scoperte.	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 49 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	950 x 0,85 = 807,5 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente(da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	807,5 x 0,30 = 242 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 807,5 mq. = € 68.635	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	49 mq. x 105 € = € 5.145
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	242 mq. x 180 € = € 43.560
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 48.705	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

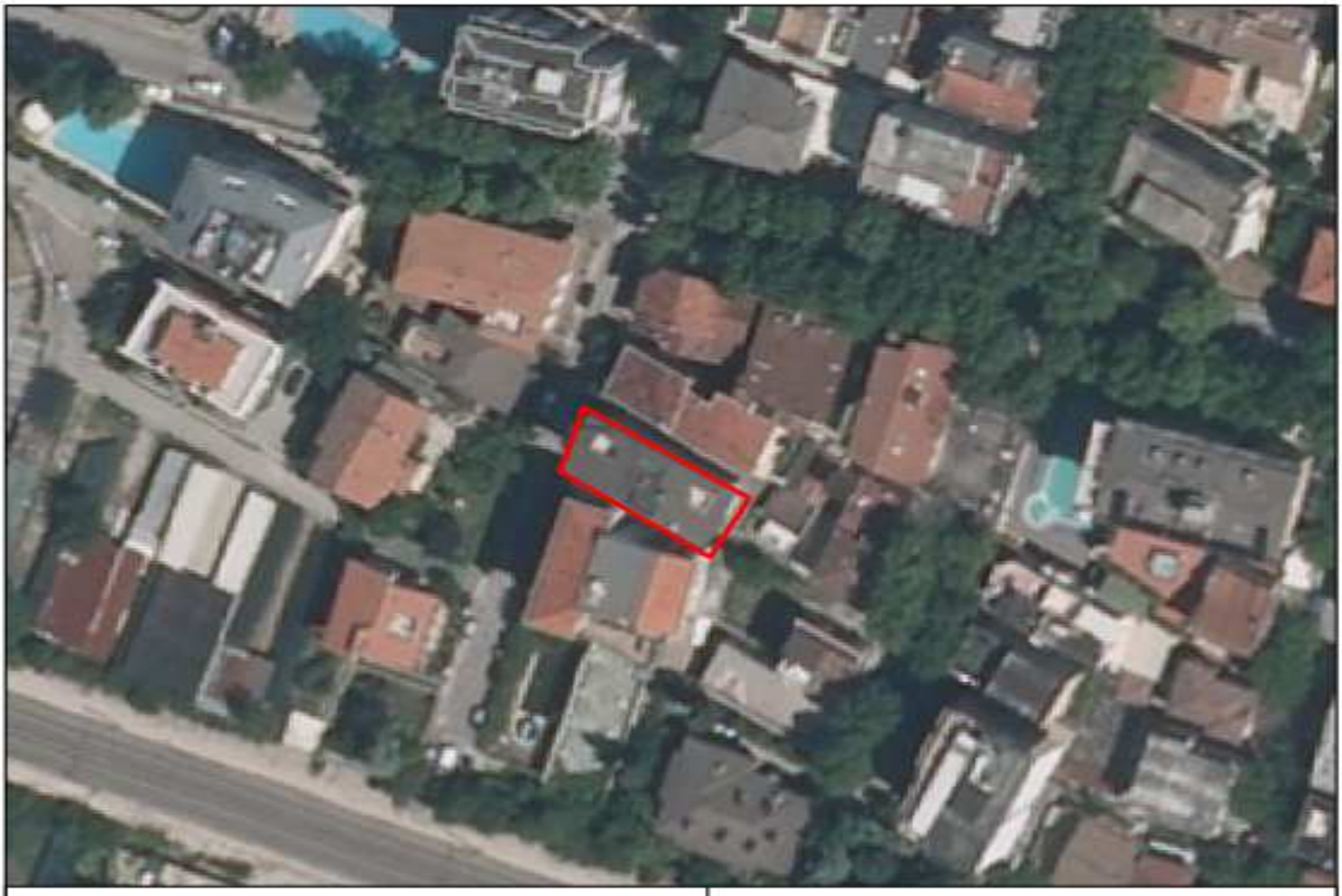


INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 72 - Hotel Ritter

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

HOTEL AMOHA		***proposta n. 78***
Indirizzo	via Perugia 6	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Angeli Cirone – Nappi s.a.s. di Cirone Angelina & C.	
Mappali	FG. 1 mapp. 1025	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 305 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 790 mq.	
	Numero camere: 27	
Informazioni generali	Edificio di quattro piani oltre a sottotetto; occupa quasi integralmente il lotto, ed ha una parete in adiacenza ad un altro fabbricato. L'intervento non prevede la demolizione e ricostruzione, ma il recupero e riuso con diversa distribuzione interna, rifacimento degli impianti e adeguamento energetico (panelli solari, panelli fotovoltaici, isolamento termico).	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 46 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	790 x 0,85 = 671,5 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente(da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	671,5 x 0,30 = 201 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	85 € x 671,5 mq. = € 57.075	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	46 mq. x 105 € = € 4.830
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	201 mq. x 180 € = € 36.180
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 41.010	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 78 - Hotel Amoha

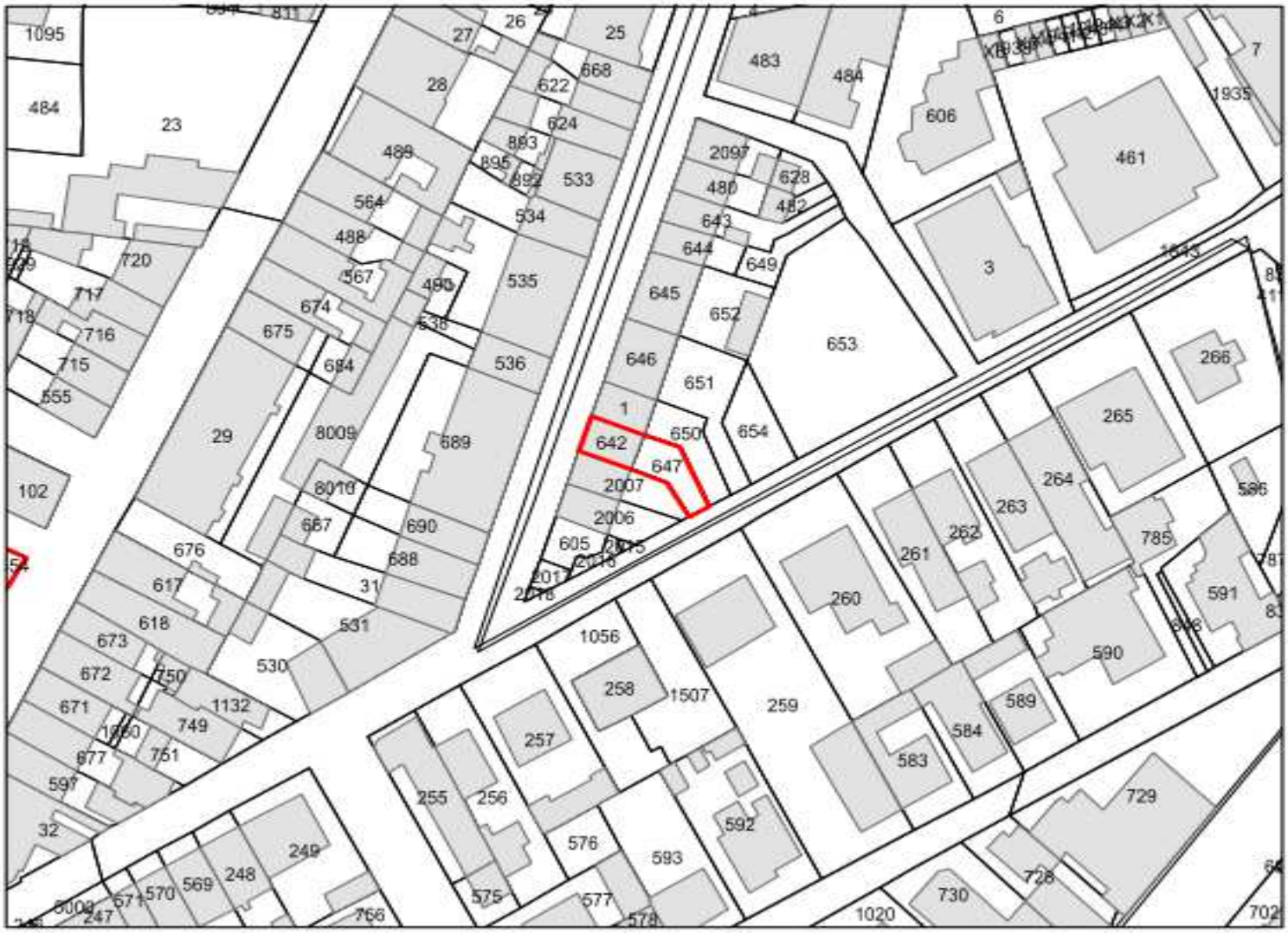
HOTEL LABRADOR — *proposta n. 81*

Indirizzo	via Buozzi	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Roberto Ciccoletti	
Mappali	Fg. 3 mapp. 654 sub. 3 e sub.4	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	AUC - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 980 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 1.200 mq.	
	Numero camere: 28	
Informazioni generali	---	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 147 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	1.200 x 0,85 = 1.020 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione)	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente(da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	1.020 x 0,30 = 306 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	75 € x 1.020 mq. = € 76.500	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	135 mq. x 95 € = € 13.965
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	306 mq. x 170 € = € 52.020
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 65.985	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 81 - Hotel Labrador

HOTEL LISBOA		***proposta n. 83***
Indirizzo	via Belvedere / via G. Marconi	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Bruno Brizzi, Ester Brizzi, Roberta Brizzi, Adamo Bacchini, Lucia Bacchini, Giuseppe Gian Romani	
Mappali	Fg. 4 mapp. 642 sub 1	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	AUC (AC.s Ambiti urbani consolidati di impianto storico) - sub-ambito H	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 225 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 800 mq.	
	Numero camere: 24	
Informazioni generali	La struttura alberghiera "Pensione Lisboa" ha cessato la sua attività nel 2006	
Criteri di trasformazione	Riduzione 15% Volume - Riduzione 15% SC	
	Cessione 15% SF = 34 mq. (o monetizzazione)	
	Parcheggi pubblici: P1 = 30 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	800 x 0,85 = 680 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria) – nel caso in cui l'intervento non sia di integrale demolizione e ricostruzione	
Volume massimo realizzabile	85% del Volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato) - nel caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato	
Parcheggi P1 dovuti	680 x 0,30 = 204 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	residenza: 75 €/mq. - terziario: 55 €/mq.	
Importo dovuto	75 € x 680 mq. = € 51.000	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	34 mq. x 95 € = € 3.230
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	204 mq. x 170 € = € 34.680
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 37.910	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 83 - Pensione Lisboa

COMUNE DI CATTOLICA – POC 2015
TRASFORMAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

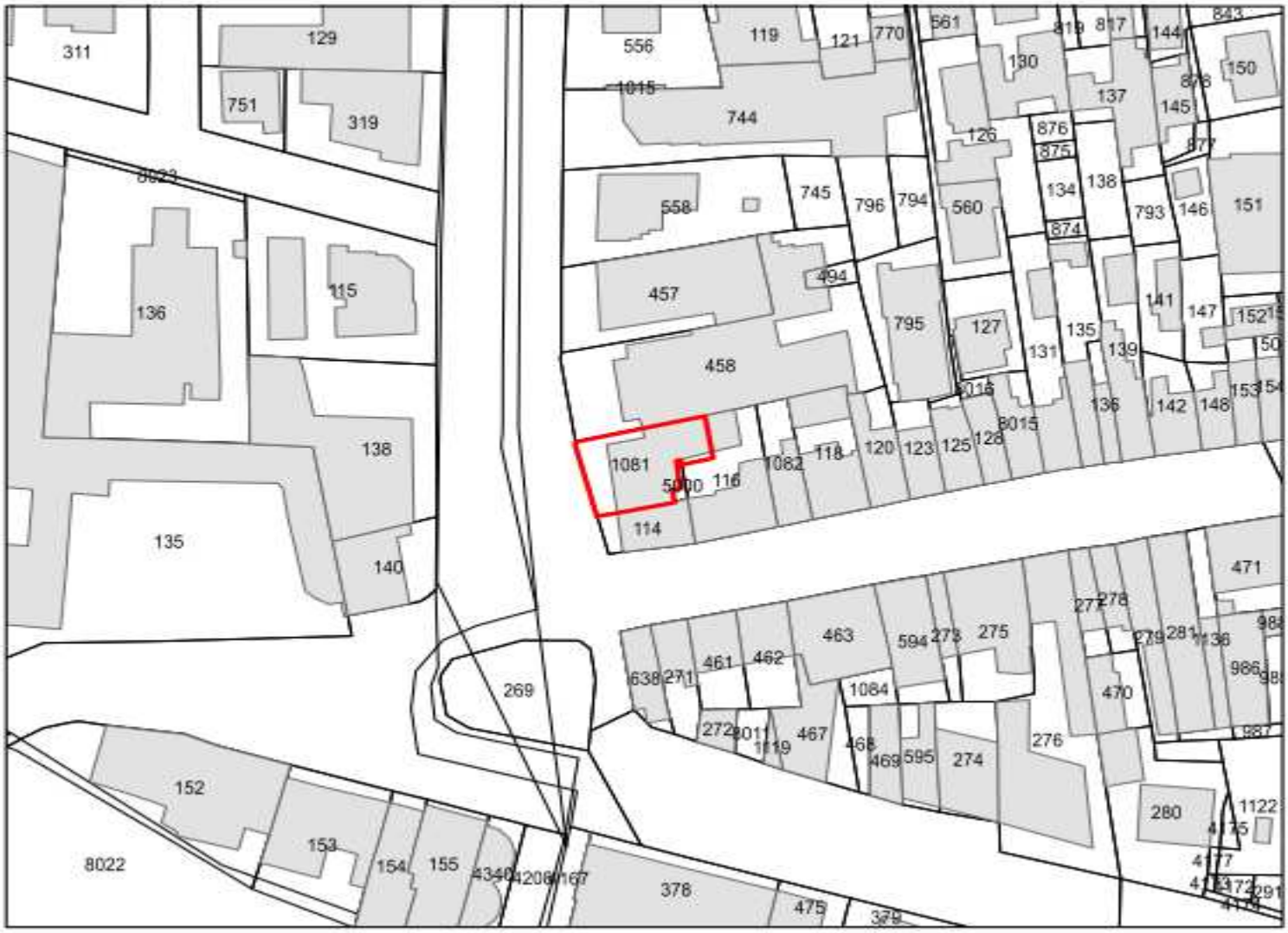
HOTEL SOUVENIR		***proposta n. 85***
Indirizzo	via Del Prete 89	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Antonio Cavoli, Giannina Magnani, Alberto Cavoli	
Mappali	Fg. 1 mapp. 55	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R - sub-ambito H – R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 675 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 985 mq.	
	Numero camere: 34	
Informazioni generali	Struttura declassata a seguito del bando 2002. Carenza di servizi essenziali richiesti dal mercato, mancanza di spazi (in particolare quelli esterni)	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume - NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	985 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	985 x 0,20 = 197 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	NON DOVUTO in quanto l'esercizio è stato classificato "marginale" a seguito del bando 2002 (art. 12 POC)	
Importo dovuto		
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	197 mq. x 180 € = € 35.460
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 35.460	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 85 - Hotel Souvenir

RESIDENCE ARNO — proposta n. 86

Indirizzo	via Fiume 6	
INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC – DATI CATASTALI		
Intestatari	Giuseppe Masin, Cesarina Masini	
Mappali	Fg. 3 mapp. 1081	
AMBITO PSC-RUE - CONDIZIONI PER INSERIMENTO NEL POC		
Classificazione urbanistica	Fascia T-R – sub-ambito H-R	
Consistenza fondiaria ed edilizia	Superficie Fondiaria SF: 200 mq.	
	Superficie Complessiva esistente SC: 397 mq.	
	Numero camere: 8 (alloggi)	
Informazioni generali	Attività ricettiva dismessa, a causa delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile. La proprietà ha effettuato un intervento di trasformazione della struttura alberghiera in residence, realizzando 8 unità abitative.	
Criteri di trasformazione	NO riduzione volume – NO riduzione SC	
	NO cessione SF	
	Parcheggi pubblici: P1 = 20 mq./100 mq. di SC resid. realizzata	
Superficie massima realizzabile (residenziale o terziaria)	397 mq. di SC (SC = SU + 0,6 Sup. accessoria)	
Volume massimo realizzabile	Pari al Volume esistente (da definire in sede di PdC convenzionato)	
Parcheggi P1 dovuti	397 x 0,20 = 79,4 mq.	
CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		
Importo a mq. di SC	Importi da ridurre al 50% in quanto esercizio classificato "H-R" (trasformabile in residenza o altro terziario) residenza: 85 €/mq. - terziario: 65 €/mq.	
Importo dovuto	0,50 x 85 € x 397 mq. = € 16.870	
EVENTUALI MONETIZZAZIONI		
Cessione Superficie Fondiaria SF	Monetizzazione SF	Cessione non richiesta
Parcheggi pubblici	Monetizzazione P1	79,4 mq. x 180 € = € 14.290
TOTALE eventuali monetizzazioni	€ 14.290	
NOTE	Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato	



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E SU ORTOFOTO AGEA 2011
SCALA 1:1000

SCHEDA: 86 - Residence Arno

albergo		*camere*	*Ambito RUE*	*SC albergo mq.*	*SF mq.*	*SC residenza mq..*	*P1 mq.*	*Contributo Sostenibilità Euro*	*Eventuale monetizz. cess. SF - €*	*Event.le monetizz. P1 - €*
7	HOTEL IDEALE	19	AUC – h-r	880	730	880	176	33.000	0	29.920
9	GIOIA MARINA	10	M (I) – h-r	850	225	850	170	42.500	0	34.000
15	VILLA OMBROSA (*)	33	TR - h	1.040	1.160	884	265	0	18.270	47.700
16	HOTEL MAGDA	32	TR - h	980	1.171	833	250	70.850	18.480	45.000
17	HOTEL MAGA DEPENDANCE.	8	TR - h	180	960	153	56	13.005	15.120	10.080
19	HOTEL LENA	30	I - h	750	320	637,5	191	63.750	6.000	38.200
25	HOTEL OLYMPIC	39	TR - h	1.450	559	1.232,5	370	104.760	8.820	66.600
28	HOTEL K2	28	AUC - h	1.647	902	1.400	420	105.000	12.825	71.400
31	HOTEL OASI (*)	36	TR - riq	633,3	1.316	538,3	161,5	0	20.725	29.070
36	PENSIONE MEDUSA (*)	57	AUC - h	2.100	1.200	2.100	420	0	0	71.400
41	RESIDENCE ELENA (**)	13	I – h-r	671	416	671	134	0	0	26.800
44	PENSIONE STEFANIA	15	TR – h-r	782	1.210	782	156	33.235	0	28.080
59	VILLA POZZI	12	AUC (ES) – h-r	431	480	431	86	16.160	0	14.620
61	HOTEL SELENE (***)	15	TR – h-r	495	308	495	99	0	0	17.820
63	HOTEL DOMINIQUE (***)	15	AUC – h-r	912	331	912	182	0	0	30.940
69	HOTEL BELLAVISTA (**)	9	AUC (AC.s) – h-r	395	1.645	395	79	0	0	13.430
72	HOTEL RITTER	35	TR – h	950	327	807,5	242	68.635	5.145	43.560
78	HOTEL AMOHA	27	TR - h	790	305	671	201	57.075	4.830	36.180

81	HOTEL LABRADOR	28	AUC – h	1.200	980	1.020	306	76.500	13.965	52.020
83	HOTEL LISBOA	24	AUC (AC.s) – h	800	225	680	204	51.000	3.230	34.680
85	HOTEL SOUVENIR (**)	34	TR – h-r	985	675	985	197	0	0	34.560
86	RESIDENCE ARNO	8 all.	TR – h-r	397	200	397	79	16.870	0	14.290
TOTALE 22 esercizi		**527**		**19.318,3**	**15.322**	**17.754,8**	**4.447,5**	**752.340**	**127.410**	**790.350**

(*) esercizio assimilato agli h-r e contributo di sostenibilità non dovuto in quanto l'attività è cessata da oltre 10 anni

(**) contributo di sostenibilità non dovuto in quanto esercizi classificati "marginali" in base ai bandi 2002 e 2006

(***) contributo di sostenibilità non dovuto in quanto l'attività è cessata da oltre 10 anni

N.B.: Per quanto riguarda gli esercizi classificati "h" o "riq" dal RUE (alberghi in attività, o che hanno cessato l'attività da meno di 10 anni), il calcolo del **contributo di sostenibilità** si riferisce all'ipotesi di un intervento di recupero / ristrutturazione senza demolizione, con riduzione del 15% della SC rispetto a quella esistente. La proposta di POC 2015 prevede per questi esercizi che in caso di intervento di demolizione e ricostruzione non sia richiesta la riduzione di SC. Pertanto i valori del contributo di sostenibilità indicati in tabella si possono considerare per gli interventi su questi esercizi i minimi previsti (a meno di una volontaria ulteriore riduzione della SC).
I dati riferiti alla SF e alla SC sopra evidenziati dovranno essere verificati in sede attuativa (rilascio del PCC). In caso di discordanze la consistenza reale prevarrà sui dati evidenziati nelle singole schede, dando atto che i calcoli dei diritti edificatori attribuiti, delle dotazioni territoriali e del corrispettivo del contributo di sostenibilità dovranno essere conseguentemente adeguati.

SCHEDE RELATIVE AGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC

4.2. INTERVENTI NEGLI AMBITI DI PSC SOGGETTI A POC

Num. Proposta	*Ambito*
6	HOLIDAY COMPANY
20	COLL-L.C VIA QUARTO
21 (21bis)	AC.A VIA UMBRIA
30	BIOHOTEL
35	PARCONAVI
~~37~~	~~APC.c - CONAD MACANNO~~ [1]
64	AR.9 - VIA ALLENDE
73	AR.3 VIA EMILIA-ROMAGNA
80	AN EX SCHEDA D PROGETTO DIAMANTE – OSPEDALE
84	AN EX SCHEDA D PROGETTO DIAMANTE - OSPEDALE

[1] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

Denominazione e sigla Proposta n. 6	HOLIDAY COMPANY	AN
Localizzazione	Area tra via Emilia-Romagna e via Pietro Gori; limitata a nord dalla linea ferroviaria	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 56.029 mq.
Obiettivi del PSC	Ambito D – "Porta del Parco" della tav. 7.1 e scheda normativa del PSC. L'intervento è definito strategico in quanto finalizzato alla realizzazione di un tratto significativo del parco pubblico del Conca, e in quanto concorre interamente all'obiettivo dell'edilizia residenziale sociale
Funzioni ammesse	Residenza e usi complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice perequativo: - Ip = 0,05 mq. di SC / mq. di ST per ST = 36.662 - Ip' = 0,025 mq. di SC / mq. di ST per ST' = 19.367 per ERS 100%: si applica un coefficiente k = 1,5
Elementi di caratterizzazione geologica e sismica	Contesto geologico: Sabbie e sabbie argillose di piana deltizia profonde 8-10 metri. Area interessata da tombamenti di ex cava. Microzonazione sismica: "zone suscettibili di instabilità". Sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti (liquefazioni e amplificazione). Fenomeni di risonanza significativi a basse frequenze (2,0 Hz). Rischio liquefazione "alto" Pericolosità idraulica: "P3 – elevata probabilità"
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Lato nord dell'area in fascia di rispetto ferroviario (mq. 8.414) Lato est in zona di Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, art. 22 del PTCP (mq. 10.953)
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Valutazione del clima acustico per la residenza in relazione al rumore stradale su via Emilia-Romagna e relative sistemazioni (fascia verde di protezione) per garantire la III classe acustica. 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 Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione.

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

Intestatari	Diego MAIOLI, legale rappr. HOLIDAY COMPANY srl
Mappali	Foglio 2, mappali 65, 66, 4083
Superficie territoriale interessata	St = 56.029 mq

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

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	L'edificazione si concentra su una fascia di 16.800 mq. (30% della ST), entro la quale sono ricavati i parcheggi pubblici (il verde pubblico rientra nella cessione delle aree per il parco territoriale).

	Realizzazione rotatoria all'intersezione tra via Emilia-Romagna e via Gori Realizzazione pista ciclabile, percorso pedonale e sistemazione stradale lato nord via Emilia-Romagna Vedi schema di assetto allegato
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Altezza max edifici: 8 m. – 2 piani (possibile quota 20% Hmax = 11 m. – 3 piani) Sistemazione e cessione area parco pubblico, con pista ciclabile di accesso al percorso lungofiume.
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	Fascia verde di mitigazione lungo via Emilia-Romagna (clima acustico insediamento residenziale) e fascia vere di mitigazione paesaggistica lungo linea ferroviaria
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	SC = 1,5 (36.662 x 0,05 + 19.367 x 0,025) = (1.833,1 + 484,2)*1,50 = **3.476 mq.** *Usi ammessi* Residenza, commercio di vicinato
Idoneità urbanistica usi commerciali	Solo esercizi di vicinato al p.t. degli edifici residenziali
Dotazioni territoriali	Parcheggi Pubblici = 695,20 mq (minimo 20 mq/100mq di SC) Verde Pubblico = 2.085,60 mq (minimo 60 mq/100mq di SC)
Impegni relativi all'ERS (Edilizia Residenziale Sociale)	In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, l'intervento concorre 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. ERS pari al 100% della SC residenziale.
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	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: 30%	
0,30 x 3.476 mq. x 750 €	**782.100 €**

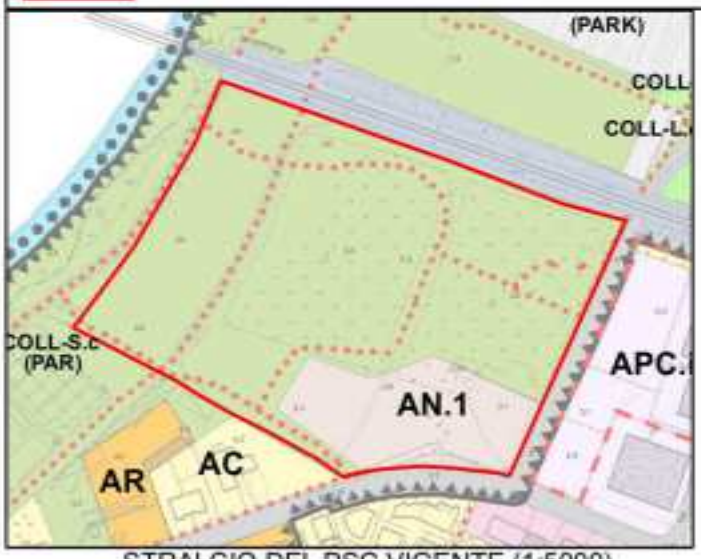
DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	-	convenzionamento per l'affitto e la vendita del 100% degli alloggi: quota eccedente il minimo del 20% prescritto dal POC 2015 (675,2 mq.): affitto convenzionato o vendita convenzionata con riduzione 20% prezzo di mercato (da 2.250 €/mq. ridotto a 1.800 €/mq): 30% del valore (monetizzazione) della riduzione = (3.476 – 675,2) mq. x 225 € x 0,30	€ 189.054
2)	-	cessione aree per parco territoriale: aree vincolate 19.367 mq. x 5 €/mq. = 96.835 € aree non vincolate (56.029 – 16.800 – 1.930 – 19.367) = 17.932 mq. x 10 € = 179.320 €	€ 276.155
3)	-	rotatoria intersezione via Gori – via Emilia-Romagna	€ 200.000
4)	-	pista ciclabile lato nord via Emilia-Romagna sviluppo m. 150 x 2,5 x 60 €	€ 22.500

5)	- sistemazione stradale e percorso pedonale m. 150 x 60 € + (150 x 2,0 x 50 €)	€ 24.000
6)	- ciclabile parco m. 470 x 2,5 x 60 €	€ 70.500
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**€ 782.109**

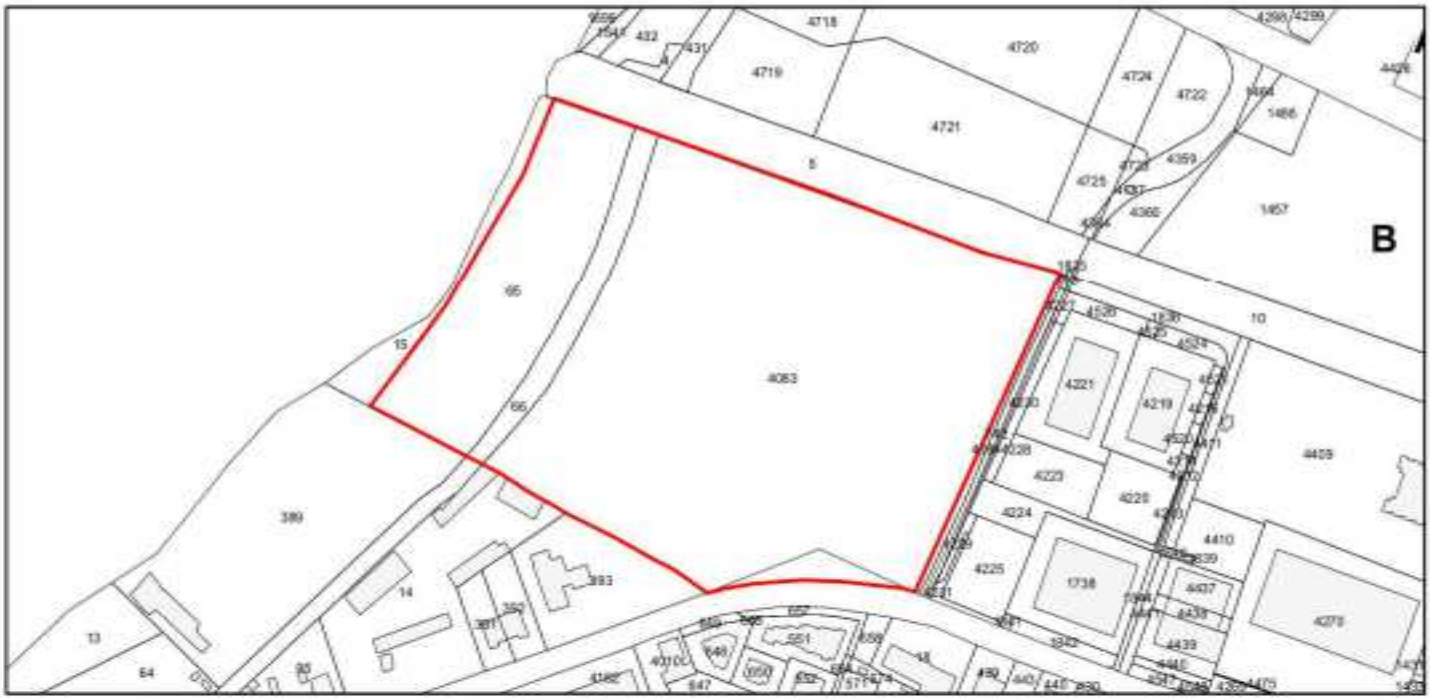
PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA
6

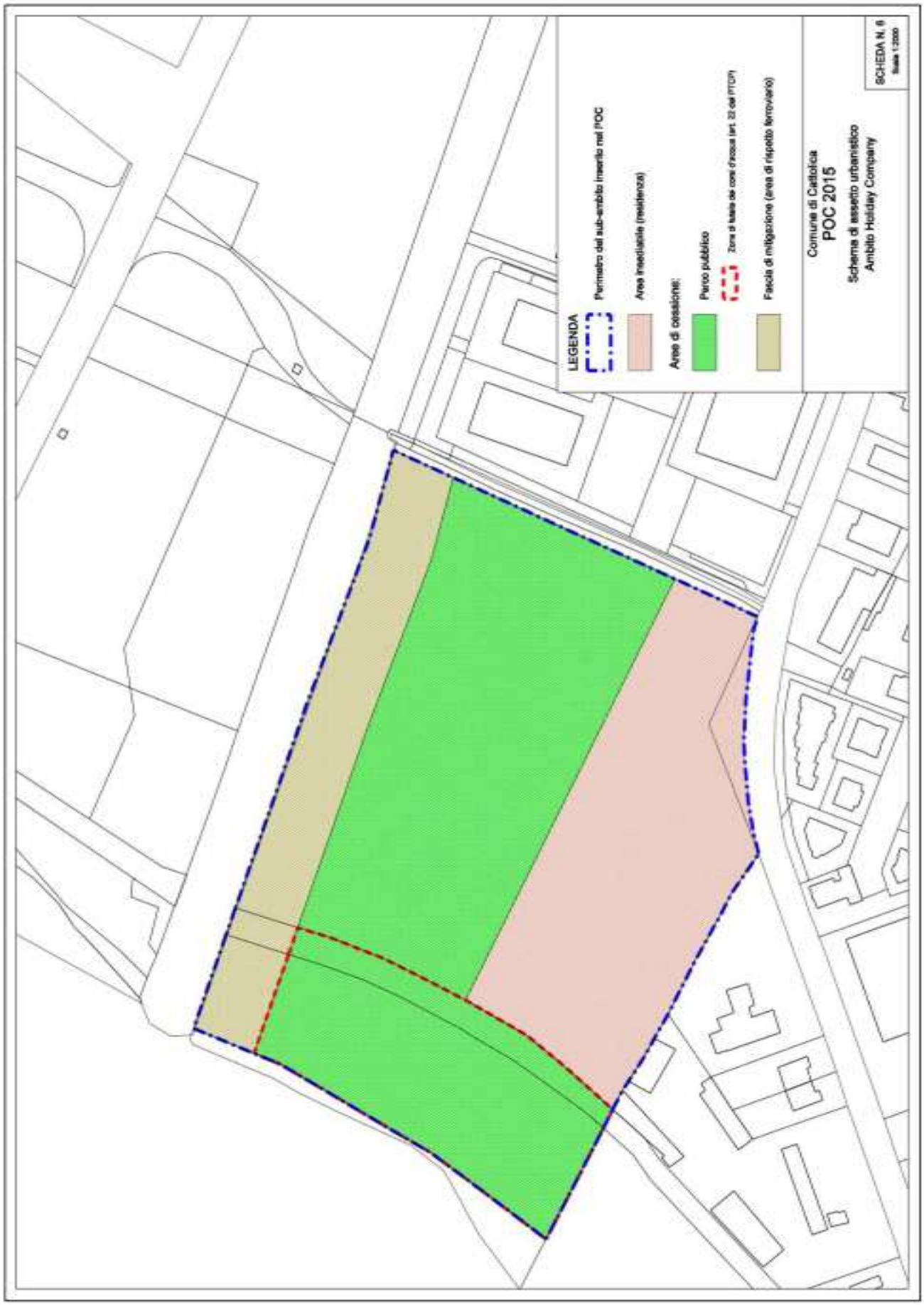


STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)



ESTRATTO CATASTALE (1:4000)


LEGENDA
Perimetro del sub-ambito inserito nel POC
Area insediabile (residenza)
Aree di cessione:
Parco pubblico
Zona di tutela dei corsi d'acqua (art. 22 del PTCP)
Fascia di mitigazione (area di rispetto ferroviario)
Comune di Castelcia
POC 2015
Schema di assetto urbanistico
Ambito Holiday Company
SCHEDA N. 6
Scala 1:2000

Denominazione e sigla Proposta n. 20	VIA QUARTO	AC COLL-L.c
Localizzazione	Via Quarto	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = AC mq. 680 + COLL-L.c mq. 2400
Obiettivi del PSC	Ambito urbano consolidato soggetto a 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
Funzioni ammesse	Residenza e usi complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	Sc = 0. Il POC conferma la Sc di 340 mq. assegnata dal RUE, senza ulteriori incrementi.
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 ÷ 2,0 Hz). Rischio liquefazione "molto basso" o "basso". Fattori di amplificazione "livello 2" (DAL 112/2007): FA Pga =2,0 FA SI0,1-0,5 =2,3 SI0,5-1,0 =2,8. Pericolosità idraulica: "P1 - scenario di evento estremo" (bassa probabilità)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Miglioramento della circolazione e degli accessi.

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

Intestatari	G.P.R. snc di Giovanni Gamboni e C.
Mappali	Foglio 1, mappali 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189
Superficie territoriale interessata	St = 3.080 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	Estensione della perimetrazione IUC (Intervento Unitario Convenzionato) all'intero lotto di proprietà (parte nord, mq. 450), portando la SF per l'intervento da 680 mq. a mq. 1.150, a parità di SC assegnata dal RUE
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Cessione di 70 mq. nella parte nord dell'area, per sistemazione viabilità di collegamento tra via Quarto e la viabilità del comparto AN.2a (già realizzato) e il parcheggio a ovest
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	Valutazione del clima acustico per l'intervento residenziale
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	Ampliamento della SF vigente di mq. 470 (da 680 a 1.150 mq.), fermo restando la capacità edificatoria vigente (Sc =

	mq.340) – diritti aggiuntivi assegnati dal POC rispetto a l RUE vigente: SC = 0 mq. *Usi ammessi* Residenza
Idoneità urbanistica usi commerciali	Usi non previsti
Dotazioni territoriali	Parcheggi Pubblici = mq (minimo 20 mq/100mq di SC) Verde Pubblico = mq (minimo 60 mq/100mq di SU) – assolto dalla cessione dell'area a verde pubblico (1.930 mq.)
Impegni relativi all'ERS (Edilizia Residenziale Sociale)	Non dovuto
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato, 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

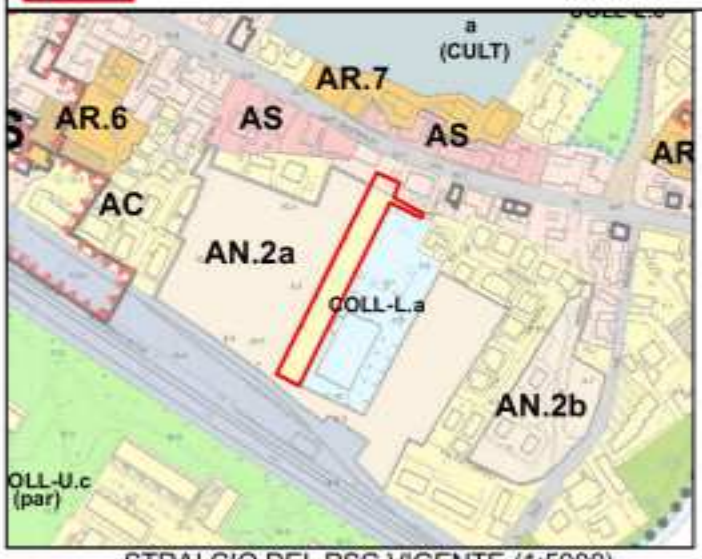
Valorizzazione: € / mq. di SC - Quota per calcolo contributo: %	
Valore corrispondente alla mancata cessione all'Amministrazione, prevista dal RUE, di una porzione di area COLL-L-c pari a mq. 400 (470 – 70) x 95 euro	**€ 38.000,00**

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	- Sistemazione tratto stradale (area ceduta) mq. 70 x 200 €	14.000,00 €
2)	- Somma da versare per opere pubbliche integrative	24.000,00 €
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**38.000,00 €**

PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA **20**



STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)

ESTRATTO CATASTALE (1:2000)

LEGENDA
Perimetro del sub-ambito inserito nel POC
Area insediabile (residenziale)
Area ceduta per parco pubblico
Area ceduta per viabilità
Comune di Cattolica
POC 2015
Schema di assetto urbanistico
Ambito AC (Via Garibaldi - Via Quarto)
SCHEDA N. 20
Scala 1:2000

Denominazione e sigla Proposta n. 21	VIA UMBRIA	AC.a
Localizzazione	Via Umbria	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 3.360 mq.
Obiettivi del PSC	Ambito urbano consolidato soggetto a intervento unitario coordinato
Funzioni ammesse	Residenza e usi complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	Sc = 0,50 x 3.360 mq = 1.680 mq.
Elementi di caratterizzazione geologica e sismica	Contesto geologico: Sabbie e sabbie argillose di piana deltizia profonde 8-10 metri. Microzonazione sismica: "zone suscettibili di instabilità". Liquefazioni. Fenomeni di risonanza significativi a basse frequenze (2,0 Hz). Rischio liquefazione "alto" Pericolosità idraulica: "P2 – media probabilità"
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	I lotti si trovano lungo la linea ferroviaria; l'intervento dovrà garantire il rispetto del clima acustico previsto per la residenza. Approfondimenti sismici di "Livello 3" (verifiche di liquefazione/densificazione; cedimenti post-sisma; analisi numeriche di RSL).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Valutazione del clima acustico in relazione alla prossimità della linea ferroviaria. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani. Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione.

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

Intestatari	Achille Galari (per conto della proprietà Franchini e altri)
Mappali	Foglio 1, mappali 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189
Superficie territoriale interessata	St = 3.360 mq

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

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	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 rotatoria all'intersezione tar via Del Prete e via Toscana.
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	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.

Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	SC =0,50 x mq. 3.360 = **mq. 1.680,** comprensivi del recupero e riuso dell'edilizia residenziale già realizzata nell'area *Usi ammessi* Residenza, commercio di vicinato
Idoneità urbanistica usi commerciali	Esercizi di vicinato (Sv < 250 mq.)
Dotazioni territoriali	Parcheggi Pubblici = 336 mq (minimo 20 mq/100mq di SC) Verde Pubblico = 1.008 mq (minimo 60 mq/100mq di SC) Possibilità di monetizzazione del verde pubblico: mq. 1.008 x (€ 30 + € 30) = € 60.450
Impegni relativi all'ERS (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: (1.680 – 100) x 0,20 = 316 mq. L'eventuale monetizzazione è pari a: 316 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = 71.100 €
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	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

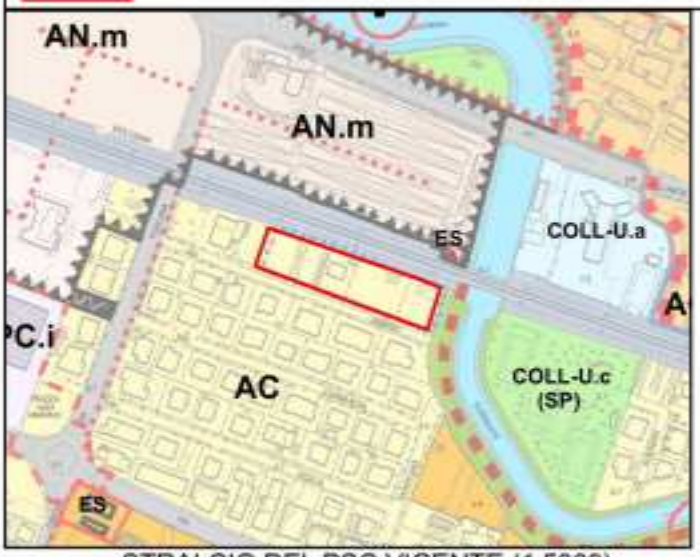
Valorizzazione: € 750 / mq. di SC - Quota per calcolo contributo: 30%	
0,30 x 1.680mq. x € 750 (a cui va detratto il contributo relativo alla Sc degli interventi edilizi già realizzati)	**€ 378.000**

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	- OPERE DA DEFINIRE in sede di convenzione; opere di sistemazione stradale e arredo di spazi pubblici. In particolare si prevede la nuova sistemazione della rotatoria all'intersezione tar via Del Prete e via Toscana.	€ 378.000
2)	-	€
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**€ 378.000**

PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA **21**



STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)

ESTRATTO CATASTALE (1:2000)

Denominazione e sigla Proposta n. 30	BIOHOTEL	"RIQ"
Localizzazione	Lungomare Rasi Spinelli angolo via A.Volta	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	SF =1.154 mq.
Obiettivi del PSC	Promuovere la qualificazione dell'offerta alberghiera.
Funzioni ammesse	Esercizio alberghiero, pubblici esercizi di somministrazione
Carichi insediativi massimi ammessi	Sc = 2.400 mq, di cui SU = 1.500 mq Sa = 1.500 mq (conteggiata nella Sc al 60%) La Sa realizzata in interrato è assegnata dal POC in aggiunta ai diritti edificatori-base (SU = 1.500 mq. pari ad Uf = 1,30 mq./mq.) per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali per usi alberghieri e di pubblici esercizi
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	L'area è inserita nelle "Zone urbanizzate in ambito costiero – Zone di salvaguardia della morfologia costiera del PTPR" (art. 25 del PTCP e art. 11.30 del PSC).
Elementi di caratterizzazione geologica e sismica	Contesto geologico: Sabbie di cordone litoraneo e/o di spiaggia profonde 8-10 metri. Microzonazione sismica: "zone suscettibili di instabilità". Liquefazioni. Fenomeni di risonanza significativi a basse frequenze (1,2 Hz). Rischio liquefazione "alto". Fattori di amplificazione "livello 3" (Ambito M): FA Pga =1,6 FA SI0,1-0,5 =1,6 SI0,5-1,0 =4,0. Pericolosità idraulica: "P3 – elevata probabilità".
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Opere di manutenzione e qualificazione degli spazi pubblici adiacenti all'ambito da riqualificare. 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. Analisi idraulica locale e valutazione degli interventi di mitigazione.

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

Intestatari	Francesca Forlani, legale rappr. Effe-Effe srl
Mappali	Foglio 3, mappale 743
Superficie territoriale interessata	SF = 1.154 mq.

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

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	- Due piani di parcheggi interrati sull'intera area di sedime, automatizzati. - Pubblico esercizio affacciato sul lungomare Rasi spinelli e su via Volta, riaprendo gli spazi interni ala corte dell'ex Arena Mare per manifestazioni all'aperto. - Edificio alberghiero di 7 piani, di tipologia innovativa, realizzato in base a criteri progettuali di ecosostenibilità e di risparmio energetico.

Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Altezza max edifici: m. 25
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	SC uso U40 - alberghiero =**960 mq.** , con SU = 600 mq SC uso U40 – pubblici esercizi = **1.440 mq**, con SU = 900 mq *Usi ammessi* Usi alberghieri, pubblici esercizi
Idoneità urbanistica usi commerciali	----------
Dotazioni territoriali	Parcheggi Pubblici minimo 40 mq/100mq di SC Verde Pubblico minimo 60 mq/100mq di SU Le dotazioni di parcheggi pertinenziali per usi alberghieri e pubblici esercizi costituiscono superfici accessorie che il POC assegna in aggiunta ai diritti edificatori. (art. 11, comma 4.5 delle Norme POC).
Impegni relativi all'ERS (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), anche attraverso la monetizzazione dei relativi oneri. Quota pari al 20% della SC, da destinare a ERS: (2.400 – 100) x 0,20 = 460 mq. (usi terziari) L'eventuale monetizzazione è pari a: 460 mq. x 3.000 € x 0,10 x 0,50 = 69.000 €
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato, 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 [1]

Valorizzazione: 750 € / mq. di SC - Quota per calcolo contributo: 25%	
0,25 x 840 mq. x 750 €	**€ 157.500,00**

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	- Sistemazione tratto lungomare Rasi Spinelli, opere di riqualificazione della piazza 1° Maggio	€ 157.500,00
2)	-	€
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**€ 157.500,00**

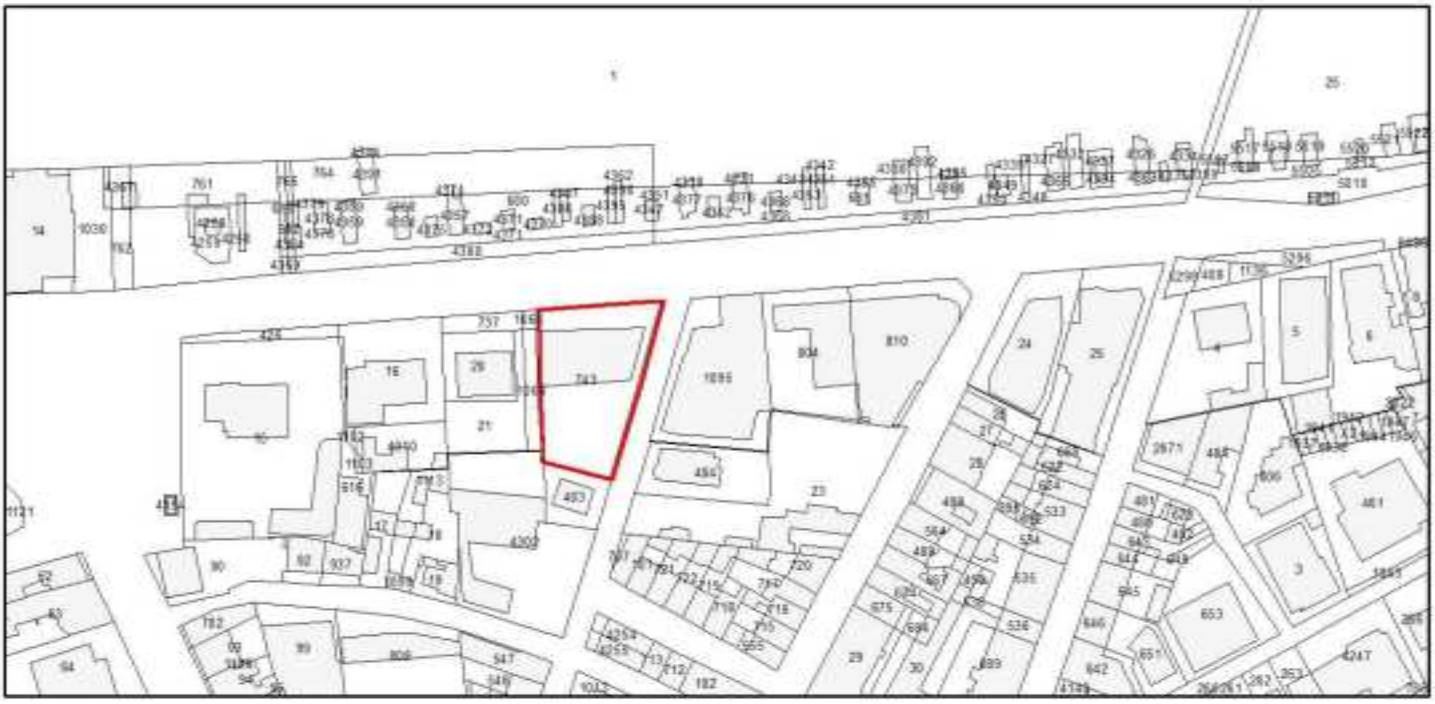
[1] In applicazione dell'art. 12 lett. g) delle Norme del POCX la quota di intervento destinata ad attività alberghiere non è soggetta al versamento del contributo di sostenibilità; pertanto il calcolo è effettuato con riferimento alla quota di 1.440 mq. di SC per uso U40 "pubblici esercizi", a cui sono sottratti 600 mq. preesistenti per usi terziari:
differenza tra i valori degli usi definiti attraverso il POC e quelli attuali ammessi in assenza di POC.
SC esistente = 600 mq.
SC di progetto: 1.440 mq. (uso U40)
Incremento previsto dal POC: 840 mq. di SC

PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA
30

STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)



ESTRATTO CATASTALE (1:2000)

Denominazione e sigla **Proposta n. 35**	**PARCONAVI**	
Localizzazione	Via G.Carducci – via Francia	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 2.363,44 mq.
Obiettivi del PSC	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.
Funzioni ammesse	Residenza e usi complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	Area non idonea all'edificazione. Il POC assegna diritti edificatori pari a SC = 1.000 mq a titolo compensativo per la cessione gratuita dell'area all'Amministrazione; i diritti edificatori devono essere trasferiti ai sensi dell'art. 13 delle Norme del POC.
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	L'area è inserita nelle "Zone di riqualificazione dell'immagine turistica" (art. 25a del PTCP e art. 11 del PSC)
Elementi di caratterizzazione geologica e sismica	Contesto geologico: Sabbie e sabbie argillose di piana deltizia profonde 8-10 metri. Microzonazione sismica: "zone suscettibili di instabilità". Liquefazioni. Fenomeni di risonanza significativi a basse frequenze (1,2 ÷ 2,0 Hz). Rischio liquefazione "alto"" Pericolosità idraulica: "P1 - scenario di evento estremo" (bassa probabilità).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Spazio pubblico attrezzato. 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.

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

Intestatari	Giovanni Minguzzi, legale rappr. PARCO NAVI SpA
Mappali	Foglio ...., mappali 1481 e 911 (parte)
Superficie territoriale interessata	ST = 2.636,44 mq

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

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	Il POC prevede l'acquisizione dell'area da parte del Comune. La definizione delle opere pubbliche per la sistemazione dell'area sarà definita con uno specifico progetto.
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Da definire in sede di progettazione delle opere pubbliche da realizzare per la sistemazione dell'area
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	Nessuna prescrizione
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	SC = 1.000 mq. (da trasferire) *Usi ammessi (nell'area di "atterraggio")* Residenza, commercio di vicinato

Idoneità urbanistica usi commerciali	Area non edificabile
Dotazioni territoriali	L'area costituisce una dotazione territoriale
Impegni relativi all'ERS (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. (nell'area di "atterraggio"): quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: (1.000 - 100) x 0,20 = 180,0 mq. L'eventuale monetizzazione è pari a: 180,0 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = **€ 40.500**
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	Permessi di costruire convenzionati, relativi agli interventi edilizi nella/e aree di trasferimento dei diritti edificatori assegnati.

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 (1) : 25%	
Nella/e area/e di "atterraggio": SC= 1.000 mq: 0.25 x 1.000 mq x 750 €	**€ 187.500,00**
Totale contributo di sostenibilità	**€ 187.500,00**

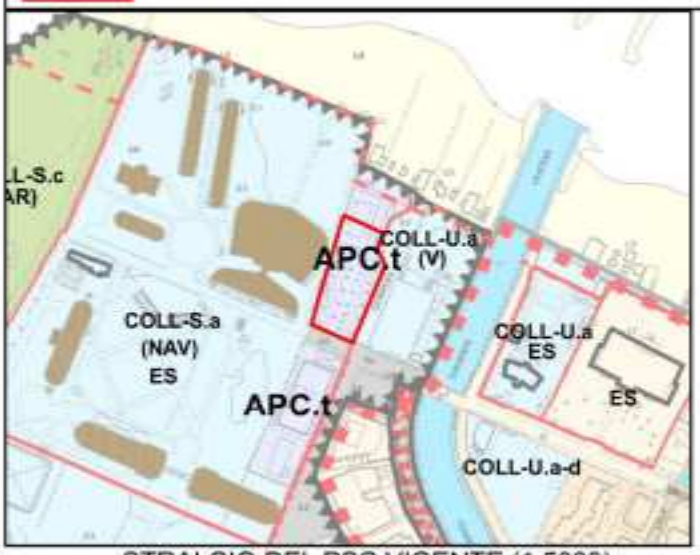
DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	- Realizzazione di opere di sistemazione di Piazza delle Nazioni	€ 187.500,00
2)	-	€
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**€ 187.500,00**

(1) Il calcolo è effettuato nell'ipotesi di trasferimento dei diritti edificatori in ambito "riq", che prevede con un contributo di sostenibilità pari al 25% della valorizzazione.

PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA **35**



STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)

ESTRATTO CATASTALE (1:2000)

Denominazione e sigla Proposta n. 37	CONAD MACANNO [2]	APC.c
Localizzazione	Via C.A. Dalla Chiesa – via Francesca da Rimini	

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 15.889, di cui 12.856 mq. di proprietà privata e 3.033 mq. di proprietà pubblica
Obiettivi del PSC	Nuovo assetto dell'area in attuazione del PSC; nuova struttura di vendita in sostituzione di quella di via Macanno, in area urbanisticamente inadeguata. Sistemazione e acquisizione di aree a destinazione pubblica (verde pubblico e parcheggi) e convenzionamento per utilizzo di parte dei parcheggi di pertinenza della struttura di vendita come parcheggi di uso pubblico, a servizio dell'area urbana centrale.
Funzioni ammesse	Commercio in medio – piccola struttura del settore alimentare (SV max = 1.500 mq), pubblici esercizi, magazzini, depositi, autorimesse.
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 2.300 Parcheggi pertinenziali per la struttura commerciale: come da DAL 1253/99: 1 p.a ogni 13 mq. di SV = 69 p.a. x 30 mq. = 2.070 mq. Tale superficie accessoria viene assegnata dal POC in aggiunta ai diritti edificatori.
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Linea ferroviaria al margine nord dell'area. Definizione del punto ottimale di accesso da via C.A. Dalla Chiesa
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 SI0,1-0,5 =2,3 SI0,5-1,0 =2,8. Pericolosità idraulica: "P1 - scenario di evento estremo" (bassa probabilità).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Analisi previsionale del traffico indotto e dell'impatto acustico su recettori sensibili nelle aree contermini. Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani.

2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

Intestatari	Luigi Tontini, legale rappr. L'IMMOBILE srl
Mappali	Foglio 6, mappali 74, 1395, 2188, 2190
Superficie territoriale interessata	St = 15.900 mq. circa

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

[2] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	Vedi schema di assetto allegato Sistemazione viabilistica dell'area (accesso con rotatoria da via C.A. Dalla Chiesa) Realizzazione area verde pubblica e sistemazione percorso ciclopedonale lungo via Dalla Chiesa
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Cessione area insediabile al comune (mq. 1.700) Adeguamento reti infrastrutturali
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	Fascia di mitigazione lungo la linea ferroviaria.
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	SC = 2.300 mq. *Usi ammessi* Commercio al dettaglio in medio – piccole strutture del settore alimentare, pubblici esercizi, magazzini, depositi, autorimesse.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Area idonea per M-P struttura alimentare
Dotazioni territoriali	Parcheggi Pubblici = 920 mq (minimo 40 mq/100mq di SC) Verde Pubblico = 1.380 mq (minimo 60 mq/100mq di SC).
Impegni relativi all'ERS (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), anche attraverso la monetizzazione dei relativi oneri. Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: (2.300 – 100 mq.) x 0,20 = 440 mq. (usi terziari) L'eventuale monetizzazione è pari a: 440 mq. x 2.250 € € x 0,10 x 0,50 = 49.500 €
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	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: 650 € / mq. di SC – Quota per calcolo contributo: 30%	
0,30 x 2300 mq x € 650	**€ 448.500,00**

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	– Concorso realizzazione rotatoria	€ 180.000,00
2)	– Area insediabile (1.700 mq. x 75 €)	€ 127.500,00
3)	– Sistemazione fascia di mitigazione (1.240 x 20 €)	€ 24.800,00
4)	– Area parco pubblico (2.600 x 30 €)	€ 78.000,00
5)	– Altre aree di cessione (665 x 40 €)	€ 26.600,00
6)	– Opere di sistemazione area a parco	€ 11.600,00
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**€ 448.500,00**

PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA **37**

STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)

ESTRATTO CATASTALE (1:4000)

Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento alla Del. C.C. n. 69 dell'11/12/2015

Denominazione e sigla Proposta n. 64	**VIA ALLENDE**	**AR.9**
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 Ventena *(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 SI0,1-0,5 =2,3 SI0,5-1,0 =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 - INTESTATARI 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, 1383, 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 Ventena.
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	- 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
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	Mitigazione rumore stradale
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	SC = 0,5 x 3.453 mq + 0,15 x 2.926 mq =**2.165,4 mq.** 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%). *Usi ammessi* Residenza, usi terziari complementari
Idoneità urbanistica usi commerciali	Esercizi di vicinato
Dotazioni territoriali	Parcheggi Pubblici = mq (minimo 20 mq/100mq di SC) Verde Pubblico = mq (minimo 60 mq/100mq di SU)
Impegni relativi all'ERS (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) x 0,20 = 413,08 mq. L'eventuale monetizzazione è pari a: 413,08 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = 92.943 €
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	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

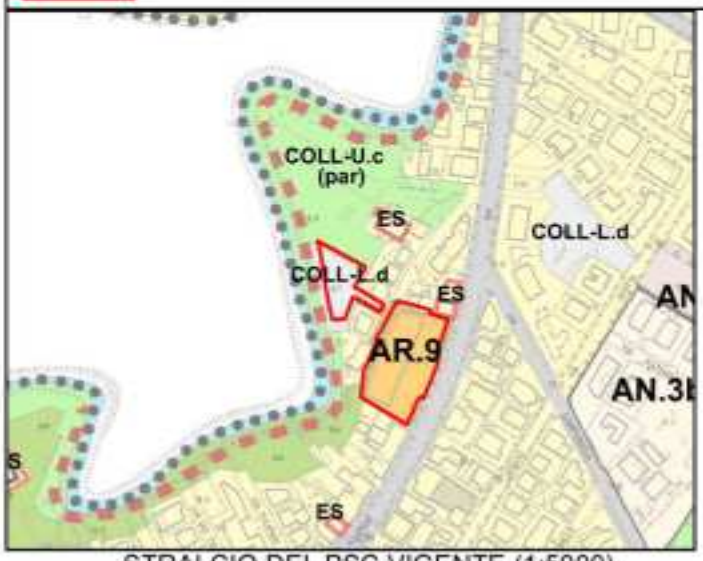
Valorizzazione: € 750 / mq. di SC - Quota per calcolo contributo: 25%	
VF Valore futuro: 2.165,4 mq x € 750	€ 1.624.050,00
VA Valori attuale: 3.453 mq x 350 €	€ 1.208.550,00
Contributo di sostenibilità: 0,25 x (VF – VA)	**€ 103.875,00**

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	Concorso alla 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	€ 103.875,00
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**€ 103.875,00**

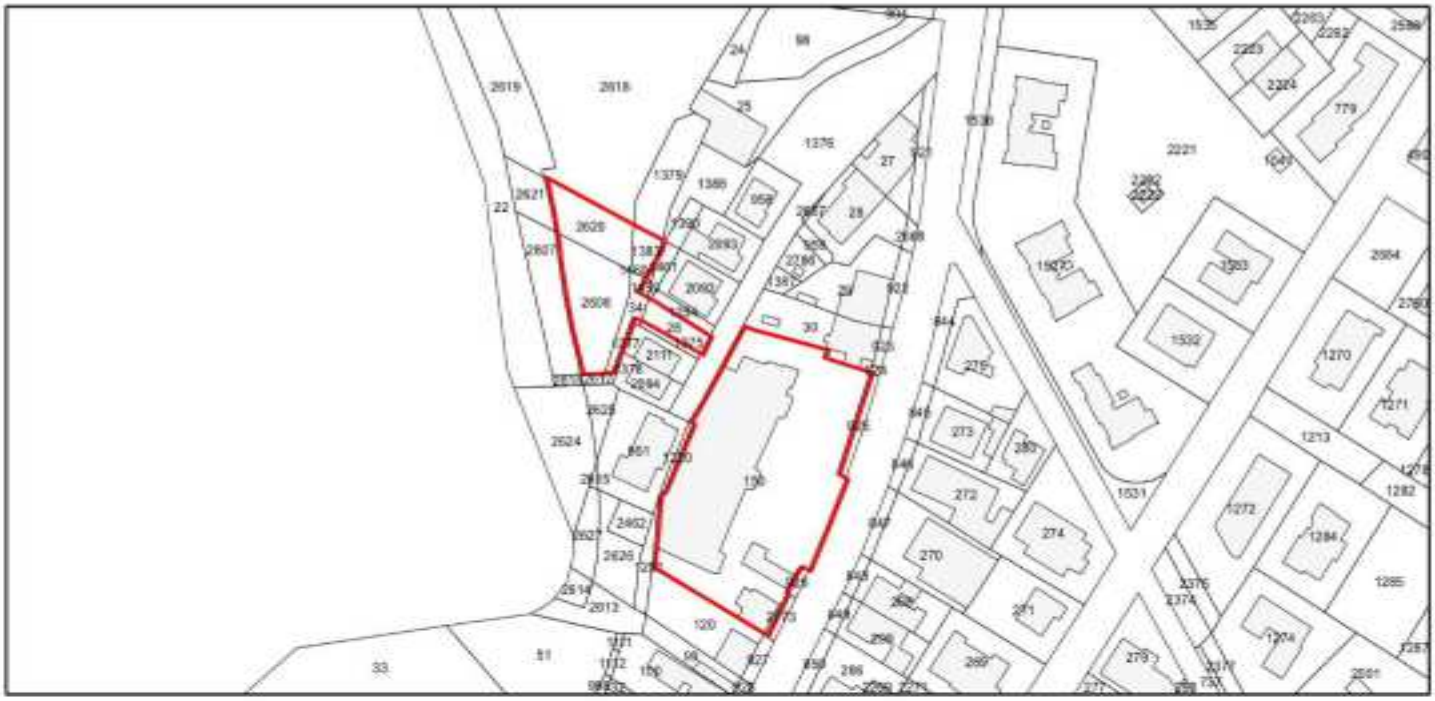
PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA
64



STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)



ESTRATTO CATASTALE (1:2000)

Denominazione e sigla Proposta n. 73	VIA EMILIA-ROMAGNA	AR.3
Localizzazione	Via Emilia-Romagna	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	SF = 562 mq., SCe = 447 mq
Obiettivi del PSC	Promuovere un progressivo riordino e un miglioramento dell'immagine urbana lungo un asse di accesso prossimo al centro città *(scheda di PSC – direttive al POC)*
Funzioni ammesse	Residenza, usi terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	SC = 1,10 x SCe (PSC – Scheda normativa AR.3 – Direttive al POC: "possibilità di incremento della SC ricavabile non superiore al 10% di quella esistente")
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	---
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 ÷ 2,0 Hz). Rischio liquefazione "molto basso" o "basso". Fattori di amplificazione "livello 2" (DAL 112/2007): FA Pga =2,0 FA SI0,1-0,5 =2,3 SI0,5-1,0 =2,8. Pericolosità idraulica: "P1 - scenario di evento estremo" (bassa probabilità).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Qualificazione del percorso pedonale lungo via Emilia-Romagna. Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani.

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

Intestatari	Danilo Biagiotti, Derno Biagiotti, Sofia Biagiotti, Maria Mili
Mappali	Foglio 6, mappali 125
Superficie territoriale interessata	SF = 562 mq

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

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	Intervento edilizio di ristrutturazione e CD entro un ambito da riqualificare, per il quale il PSC prescrive l'inserimento nel POC
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Adeguamento reti
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	Valutazione clima acustico (classe III)

Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	SC =1,10 x 447 mq= **492 mq.** *Usi ammessi* Residenza (ipotesi: 350 mq.), usi terziari compatibili (ipotesi: 142 mq.)
Idoneità urbanistica usi commerciali	
Dotazioni territoriali	Parcheggi Pubblici = 20 o 40 mq/100mq di SC, in relazione agli usi (residenza e/o terziario). Verde Pubblico = 60 mq/100mq di SC, da monetizzare (€ 30 + € 30).
Impegni relativi all'ERS (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 monetizzazione dei relativi oneri. Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: (492 -100) x 0,20 = 78,40 mq. L'eventuale monetizzazione è pari a: 50 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = 17.640 € (quota residenziale) 28,4 mq. x 2.250 € x 0,10 x 0,50 = 3.195 € (quota terziario)
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato, 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

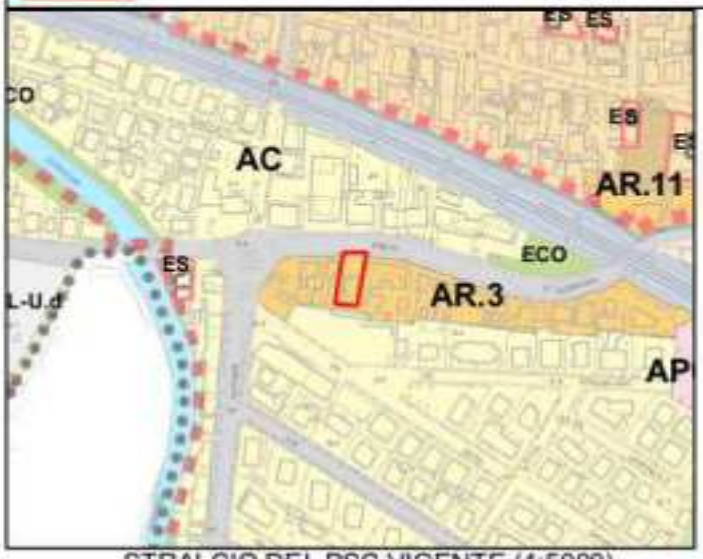
Valorizzazione: € 600-750 / mq. di SC - Quota per calcolo contributo: 25%	
Valore attuale (usi terziari) = 447 mq x € 600	€ 268.200,00
Valore finale (quota terziario) = 142 mq x € 600	€ 85.200,00
Valore finale (quota residenziale) = 350 mq x € 750	€ 262.500,00
Contributo di sostenibilità = 0,25 x (V futuro – V attuale)	**€ 19.875,00**

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	- Opere di manutenzione su aree pubbliche adiacenti l'immobile (qualificazione del percorso pedonale lungo via Emilia-Romagna)	€ 19.875,00
2)		€
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**€ 19.875,00**

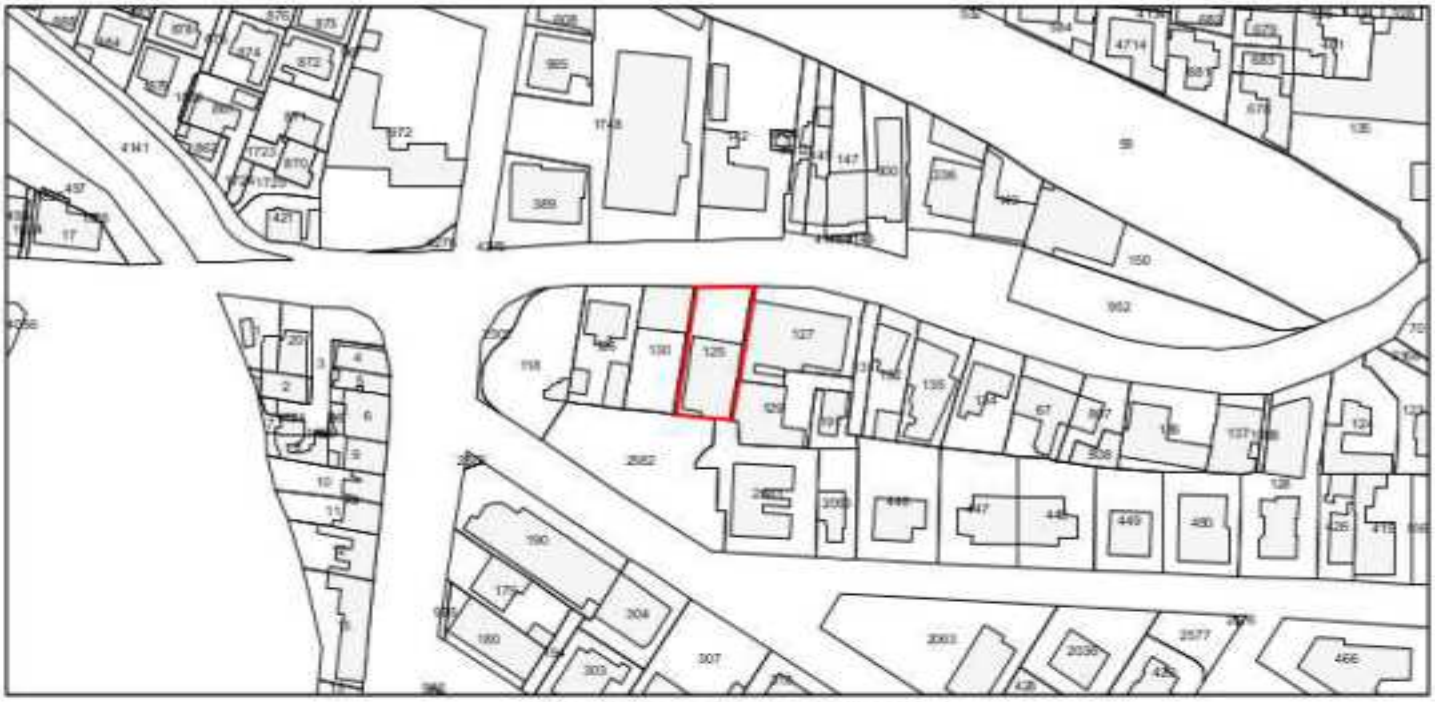
PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA **73**



STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)



ESTRATTO CATASTALE (1:2000)

Denominazione e sigla Proposta n. 80	DIAMANTE – OSPEDALE GIOVANETTI	AN
Localizzazione	Area a nord della S.S. 16, tra questa e via Frescobaldi	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 4.750 mq., ST1 = 2.755 mq (area insediata) ST2 = 1.995 mq (territorio rurale) di cui 1.427 mq fascia di rispetto stradale non edificabile
Obiettivi del PSC	Finalità del PSC 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. *(scheda di PSC – direttive al POC)*
Funzioni ammesse	Residenza e usi complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	L'indice perequativo non si applica all'area già insediata, ma alle altre parti del mappale oggetto di intervento: - Ip = 0,05 mq. di SC / mq. di ST (territorio rurale) - Ip' = 0,025 mq. di SC / mq. di ST (fascia di rispetto stradale)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	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.
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 SI0,1-0,5 =2,3 SI0,5-1,0 =2,8. Pericolosità idraulica: "P1 - scenario di evento estremo" (bassa probabilità).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	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). Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani.

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

Intestatari	Luigi Giovanetti, Marina Dina, Assunta Zavoli
Mappali	Foglio 6, mappale 1040
Superficie territoriale interessata	St = 4.750 mq

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

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	Ampliamento dell'edificio esistente
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Cessione dell'area di ST = 1.995 mq come fascia di mitigazione (ECO)
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	---
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	SC1 = 1.427 mq x 0,025 x 1,36= **47 mq.** SC2 = 568 x 0,05 x 1,3 = **37 mq** **SC totale = 84 mq** *Usi ammessi* Residenza
Idoneità urbanistica usi commerciali	---
Dotazioni territoriali	Parcheggi Pubblici 20 mq/100mq di SC) Verde Pubblico = 60 mq/100mq di SU) Possibilità di monetizzazione: .....
Impegni relativi all'ERS (Edilizia Residenziale Sociale)	Diritti assegnati SC < 100 mq.; l'intervento non concorre all'ERS
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	PUA – Piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata dal POC, in coerenza con il PUA definito per altre aree dello stesso ambito di PSC.

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

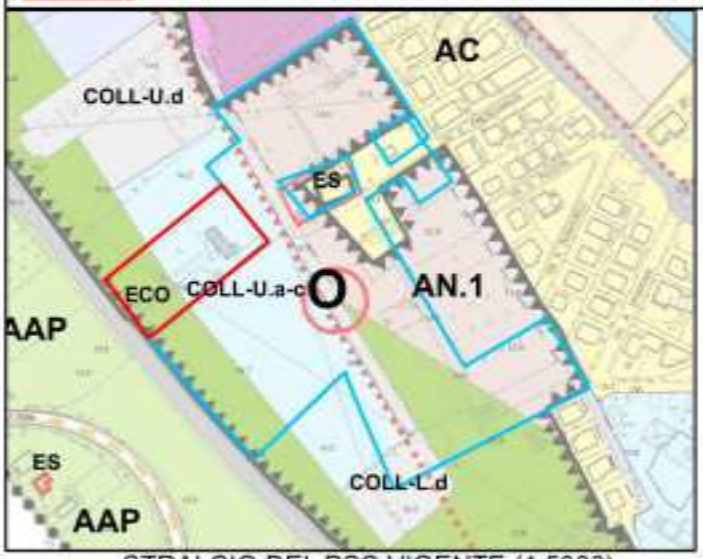
Valorizzazione:750 € / mq. di SC - Quota per calcolo contributo:30 %	
0,30 x 84 mq x 750 €	**€ 18.900,00**

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	- Cessione all'AC dell'area di 1.995 mq, valore convenzione 10 € / mq	€ 19.950,00
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**€ 19.950,00**

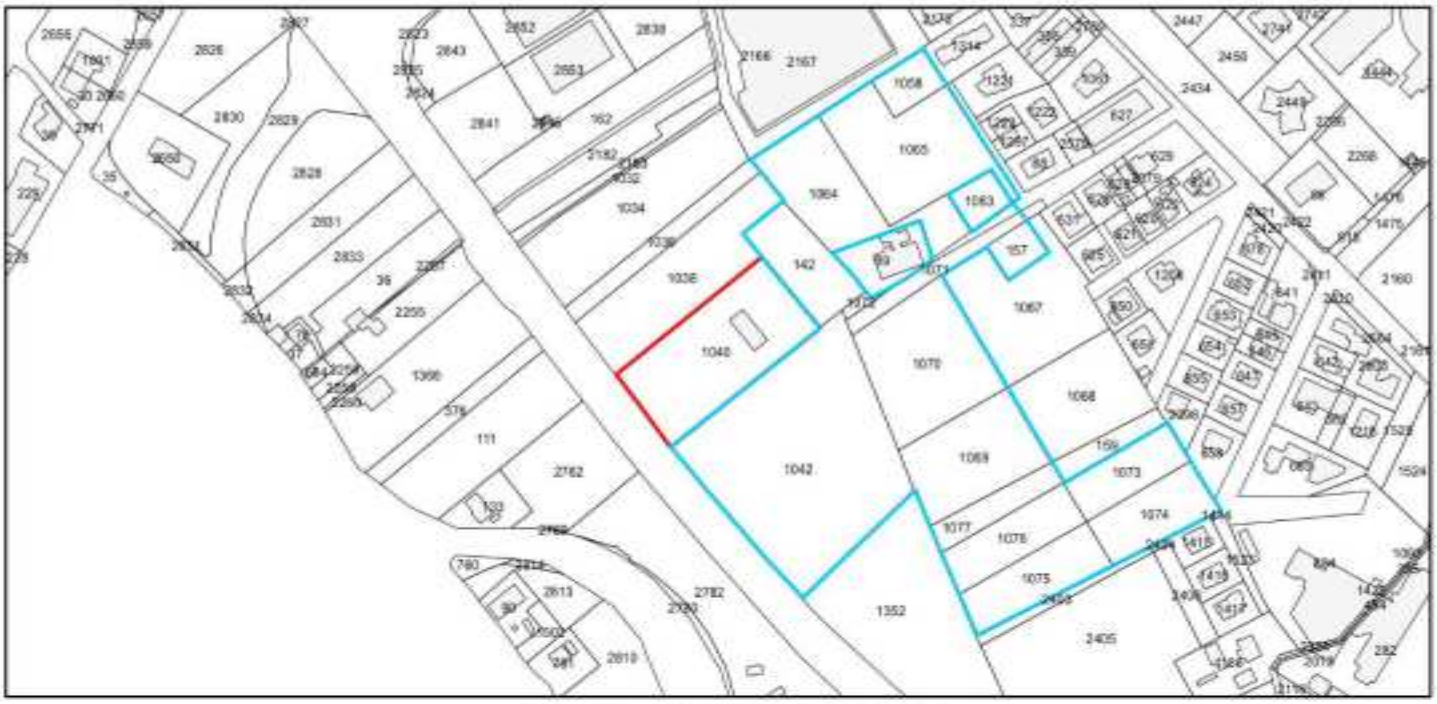
PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA **80**



STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)



ESTRATTO CATASTALE (1:4000)

Denominazione e sigla Proposta n. 84	DIAMANTE – OSPEDALE CERRI	AN
Localizzazione	Area a nord della S.S. 16, tra questa e via Frescobaldi	

1– AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 4.002 mq. di cui ST1 = 2.530 mq ST2 = 1.472 mq fascia di rispetto stradale non edificabile
Obiettivi del PSC	Finalità del PSC 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. *(scheda di PSC – direttive al POC)*
Funzioni ammesse	Area non edificabile
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice perequativo: - Ip = 0,05 mq. di SC / mq. di ST - Ip' = 0,025 mq. di SC / mq. di ST
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	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.
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 SI0,1-0,5 =2,3 SI0,5-1,0 =2,8. Pericolosità idraulica: "P1 - scenario di evento estremo" (bassa probabilità).
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	I diritti edificatori assegnati dal POC devono essere trasferiti in altra area idonea all'insediamento (art. 13 POC). Nessun elemento geologico-sismico escludente o limitativo. Attenzione ai fenomeni di possibile risonanza per edifici >4 piani.

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

Intestatari	Siro, Rosina e Pierangelo Cerri
Mappali	Foglio 6, mappale 1038
Superficie territoriale interessata	St =4002 mq

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

Caratteristiche dell'intervento – Opere di interesse pubblico da realizzare - Prescrizioni speciali	Area non edificabile. Nela 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".
Prescrizioni urbanistiche e prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Per l'acquisizione dei diritti edificatori la proprietà deve cedere l'intera area di 4.002 mq.
Prescrizioni della ValSAT – VAS del POC	Area non edificabile
Diritti edificatori assegnati alla parte inserita nel POC e usi ammessi	SC1 =2.530 mq x 0.05 = **126,5 mq.** SC2 =1.472 mq x 0.025 = **38,8 mq** SC totale = **165,30 mq da trasferire** *Usi ammessi* Residenza, commercio di vicinato
Idoneità urbanistica usi commerciali	---
Dotazioni territoriali	(da realizzare nell'area di "atterraggio"): Parcheggi Pubblici = mq (minimo 20 mq/100mq di SC) Verde Pubblico = mq (minimo 60 mq/100mq di SU)
Impegni relativi all'ERS (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 monetizzazione dei relativi oneri. Residenza: Quota pari al 20% della SC da destinare a ERS: (163,30 -100) x 0,20 = 12,66 mq. L'eventuale monetizzazione è pari a: 12,66 mq. x 2.250 € x 0,20 x 0,50 = 2.848,50 €
Impegni unilaterali sottoscritti	Atto unilaterale d'obbligo
Modalità di attuazione	PUA – Piano particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata dal POC, in coerenza con il PUA definito per altre aree dello stesso ambito di PSC.

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

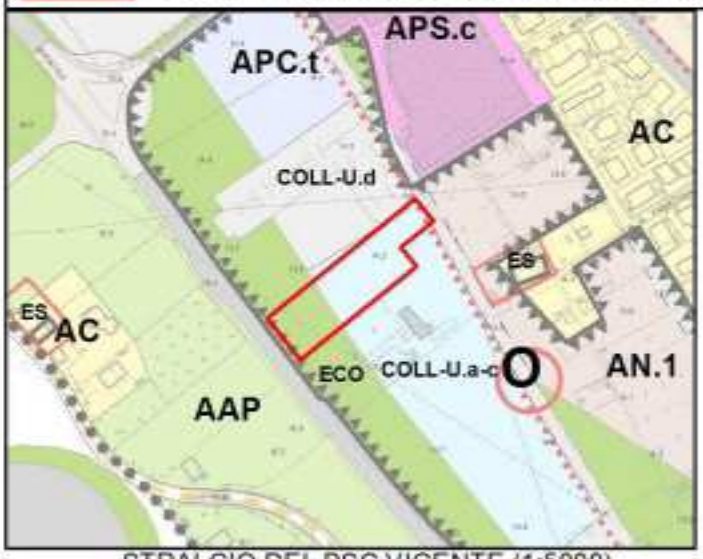
Valorizzazione: 750 € / mq. di SC - Quota per calcolo contributo:30 %	
0,30 x 163,30 mq x 750 €	**€ 36.742,00**

DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1)	- Cessione all'AC dell'area di 4.002 mq, valore convenzionale € 10 / mq	€ 40.020,00
2)	-	€
TOTALE VALORE (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		**€ 40.020,00**

PERIMETRO DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO O SUB-AMBITO INSERITO NEL POC

N. PROPOSTA **84**



STRALCIO DEL PSC VIGENTE (1:5000)

STRALCIO SU ORTOFOTO AGEA 2011 (1:5000)

ESTRATTO CATASTALE (1:4000)