

COMUNE DI CESENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 10/06-AT4a CALABRINA Via Cervese

DETERMINAZIONE n. 1330/2008

COMMITTENTE: IMMOBILIARE CALABRINA SRL

sede in Forlì, via Biondini n°27

c.f.: 04023900402

pec: immobiliarecalabrina@legalmail.it

VARIANTE

| | | |
|------------------------------|----------|-----------|
| Oggetto della Tavola: | Scala: | Tavola n° |
| SCHEMA DI CONVENZIONE | / | 8 |

Il Progettista

Studio Tecnico

Dott. Ing. Angelo Farneti

Viale G. Bovio, 68-Cesena (FC)-Tel. 0547/29829; Fax 0547/362746;
e-mail: studio.farneti@iol.it - pec: angelo.farneti@ingpec.eu

Data:

PROPRIETA' RISERVATA: questo disegno non potrà essere riprodotto o reso noto a terzi senza la nostra autorizzazione; in caso contrario si agirà a termine di legge.

FILE: PUA/COMPRIT-CALABRINA/DAPP definitivo_1/Variante/TAV 8 CONVENZIONE_1.doc

SCHEMA DI CONVENZIONE

(12/09/2014)

Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa all' Area di Trasformazione Polifunzionale **AT4a 10/06** sita in località Calabrina – v. Cervese, del Comune di Cesena, di proprietà di **IMMOBILIARE CALABRINA S.R.L.** (art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/42, modificata ed integrata dalla Legge n. 765 del 06/08/67; art. 25 della L.R. 47/1978 e s.m.; art. 41 della L.R. n. 20/2000.)

Costituzione delle parti

IMMOBILIARE CALABRINA S.r.l.
Via Biondini n. 27
47121 FORLÌ (FC)
P.IVA 04023900402

P R E M E S S O C H E

- con le deliberazioni della Giunta Provinciale di Forlì-Cesena n.348 del 29/07/2003 e n.95 del 29/03/2005 è stato approvata la Variante Generale al P.R.G. 2000 del Comune di Cesena;
- il P.R.G. subordina l'attuazione degli interventi nelle Aree di Trasformazione alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, nel seguito del presente atto definito Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in coerenza con il vigente P.R.G. 2000;
- la società IMMOBILIARE CALABRINA S.R.L. in seguito definito Ditta Attuatrice, è proprietaria dell'area sita in località Calabrina, composta dai terreni distinti nel Catasto Terreni di Cesena al Foglio n. 49 con le p.lle n. 968 e 970 di superficie complessiva pari a mq. 27.495 e superficie compresa nel PUA pari a mq. 26.956;
- all'interno del perimetro è compreso un tratto di scolo consorziale di superficie pari a circa mq. 1.380, privo di potenzialità edificatoria;
- con determinazione dirigenziale n. 1330 del 30/07/2008, è stata autorizzata la presentazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata;
- in data 24/05/2013 sono stati formalizzati i seguenti atti:
 - a) "Convenzione accessiva alle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi in località Pioppa - Calabrina per il risanamento della rete di fognatura nera (Repertorio n. 42108 del 24 maggio 2013). Detta convenzione, stipulata tra il Comune ed i soggetti attuatori di alcuni comparti situati nella zona di Pioppa Calabrina, costituisce accordo formale tra lo stesso Ente e i privati proprietari di alcune Aree di Trasformazione polifunzionali e residenziali e Tessuto residenziale, individua il soggetto attuatore delle opere (Hera), stabilisce l'ammontare dell'impegno finanziario a carico dei soggetti sottoscrittori dell'atto economico conseguente, definisce le modalità di progettazione, realizzazione e remunerazione dei lavori relativi ai potenziamenti infrastrutturali della rete fognaria principale.
 - b) "Erogazione del contributo in conto impianti relativa all'intervento "risanamento della rete di fognatura nera in località Pioppa-Calabrina" da parte del Comune di Cesena a Romagna acque-società delle fonti s.p.a" (Repertorio n. 42109 del 24 maggio 2013).
- la preventiva sottoscrizione degli atti anzidetti ha fornito le garanzie sulla sostenibilità infrastrutturale-ambientale dell'insediamento con la prestazione al Comune delle relative fidejussioni da parte dei soggetti privati firmatari.
- il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 204 del 18/06/2013 esecutiva dal 06/07/2013;
- in data 02/04/2014, con nota PG 0028592/2014, la Ditta CECCARONI CAMBI VOGLIA Pier Luigi ha presentato il progetto di Variante al PUA relativamente alla quota di edificabilità riservata al Comune (art. 42.08bis delle NdA di PRG2000). Tale Variante prevede la cessione gratuita al Comune di un'area urbanizzata corrispondente ad un indice di Ut 0,04 mq/mq, da comprendere nella Superficie edificabile e il mantenimento in proprietà privata della restante quota di Ut pari a 0,06 mq/mq;
- in data 27/06/2014 con atto notaio Domenico Guastamacchia di Forlì Rep. n.250539 – Racc. n. 32769, la ditta anzidetta ha venduto i terreni compresi nel PUA alla società Immobiliare Calabrina S.r.l. che è subentrata nei diritti edificatori assumendone gli obblighi conseguenti all'attuazione;

IMMOBILIARE CALABRINA S.R.L.
Via ...
71010 ...
PINA 0028592000002

VISTI

- l'art. 28 della Legge n. 1150 del 17/08/42, modificata dall'art. 8 della Legge 765 del 6.8.1967;
- l'art. 25 della Legge Regionale dell' Emilia-Romagna n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e l'art. 41 della L.R. 20/2000;
- il "Regolamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23/04/2009 e s.m.i. e il Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali, approvato con del. C.C. n. 179 del 06/11/2008 e s.m.i.,
- la deliberazione della Giunta Comunale n. ... del .../2014, esecutiva dal .../2014 di approvazione della Variante PUA, con la quale è stata disposta, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali e dell'art. 42.08bis NdA PRG 2000, la cessione al Comune a titolo gratuito, di un'area urbanizzata corrispondente ad un indice Ut 0,04 mq/mq, da comprendere nella Superficie edificabile relativa agli immobili di cui all'anzidetto art. 42.08bis NdA PRG 2000 con allegato lo schema della presente convenzione;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 291 del 14/09/2004 e s.m. di determinazione definitiva degli impegni infrastrutturali relativi alle aree di trasformazione del P.R.G. 2000, da allegare al Programma Pluriennale di Attuazione 2004-2008;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

tra il Comune di Cesena come sopra rappresentato e la società Immobiliare Calabrina S.r.l. , in qualità di proprietaria delle aree sopra descritte in seguito denominato in questo atto come "Ditta Attuatrice", ai sensi delle Leggi sopracitate ed in conformità al Piano Regolatore Generale del Comune di Cesena, per l'attuazione delle opere comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT4a 10/06 in località Calabrina di Cesena - Via Cervese,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) Premessa.

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante della presente convenzione e si devono intendere in questa integralmente riportati.

La Ditta Attuatrice dichiara di avere piena e completa disponibilità delle aree interessate dal P.U.A. e di essere conseguentemente in grado di assumere, senza riserve, tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione.

Art. 2) Oggetto della Convenzione.

La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative e la disciplina degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata dell'Area di Trasformazione polifunzionale AT 4a 10/06 di cui all'art. 46 delle NdA del P.R.G. 2000 del Comune di Cesena.

Essa definisce, inoltre, l'edificabilità spettante ai diversi proprietari, le aree da cedere al Comune per standard urbanistici e le aree destinate all'attuazione delle politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis NdA PRG 2000);

IMMOBILIARE CALABRINA S.r.l.
Via Blondini n. 27
47121 FORLÌ (FC)
P.IVA 04023900402

Art. 3) Progetto di Piano Urbanistico Attuativo e Variante.

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sul terreno sito in località Calabrina, relativo all'A.T. polifunzionale AT 4a 10/06 avverrà in conformità alle vigenti norme di P.R.G. e di legge, alle disposizioni della presente convenzione e alle relative prescrizioni di cui ai pareri degli Enti e Servizi consegnate alla ditta attuatrice, secondo:

1) il progetto del PUA il cui originale è allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 18/06/2013 (approvazione dello strumento attuativo), costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Certificati catastali;
- Tav. 2a – Documentazione fotografica;
- Tav. 2b – Stato di fatto, profili esistenti, sovrapposizione catastale-PRG;
- Tav. 3 – Planimetria di progetto – Dati tecnici;
- Tav. 4 – Planimetria aree da cedere;
- Tav. 5 - Planimetria verde pubblico;
- Tav. 6 – Schemi profili/sezioni di progetto;
- Tav.7 – Schema tipologia "A" - Art. 42.08bis;
- Tav. 8 – Planivolumetrico;
- Tav. 9 – Planimetria rete acque bianche;
- Tav.10 - Relazione calcolo invarianza idraulica, calcolo vasca laminazione e relazione calcolo luce a battente;
- Tav.11 – Planimetria rete acque nere;
- Tav.12 – Planimetria rete acquedotto;
- Tav.13 – Planimetria rete gas;
- Tav.14 – Planimetria rete isole ecologiche;
- Tav.15 – Planimetria rete cablata;
- Tav.16 – Planimetria rete ENEL;
- Tav.17 – Planimetria rete TELECOM;
- Tav.18 – Planimetria rete illuminazione pubblica;
- Tav.19 – Planimetria sinottica delle reti;
- Tav.20 – Sezioni stradali;
- Tav.21 – Computo metrico estimativo;
- Tav.22 – Norme tecniche di attuazione;
- Tav.23 – Relazione illustrativa;
- Tav.24 – Relazione geologica;
- Tav.25 – Relazione di fattibilità geotecnica;
- Tav.26 – Relazione acustica;
- Tav.27 – Dichiarazione vigili del fuoco;
- Tav.28 – Relazione per la verifica di assoggettabilità del Piano Attuativo a VAS;
- Tav.29 – Schema rotatoria – Impegni da PPA;
- Tav.30 – Schema di convenzione;

2) il progetto della Variante al PUA il cui originale è allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. del .././2014 (approvazione Variante), costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Stralcio di P.R.G (integra la Tav. 2b del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013);
- Tav. 2 – Certificati catastali (sostituisce la Tav. 1 del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013);
- Tav. 3 – Planimetria di progetto – Dati tecnici (sostituisce la Tav.3 del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013);
- Tav. 4 – Documentazione fotografica (sostituisce la Tav. 2a del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013);



Stampa ufficiale della Municipalità di Calabrina con una firma manoscritta in blu.

- Tav. 5 - Relazione illustrativa (integra la Tav. 23 del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013);
- Tav. 6 – Norme tecniche di attuazione(integra la Tav. 22 del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013);
- Tav.7 – Schema tipologia “A” - Art. 42.08bis (sostituisce la Tav. 7 del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013);
- Tav. 8 – Schema di convenzione (sostituisce la Tav. 30 del PUA approvato con Del.G.C. 204/2013);

Per quanto non modificato dalla suddetta Variante al PUA, restano confermate le disposizioni normative, le prescrizioni, i vincoli, gli indici e parametri urbanistici e quant'altro previsto dal PUA approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 204 del 18/06/2013.

Le planimetrie di progetto in formato CAD georeferenziate secondo le coordinate comunali ed eseguite in base agli standard definiti dal documento denominato “Data base topografico” su supporto informatico, sono state approvate, ai sensi dell'art. 42 del regolamento edilizio Comunale, dal SIT in data **.././....**;

Art. 4) Quantificazione dell'edificabilità.

L'edificabilità spettante ai terreni compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata è complessivamente di mq. 10.782,00 di Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente ai seguenti usi

- Medio piccola struttura di vendita alimentare mq. 1.500 (uso U 3/2);
- Commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, artigianato mq. 4282,00 (usi: U 3/7 – U 4/2 – U 4/1). (SUL di iniziativa privata: 2836,40 mq; SUL art.42.08 bis NDA PRG 2000 : 1445,60 mq.);
- Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie mq. 5.000 (uso U 3/9) - (SUL di iniziativa privata: 3750,00 mq; SUL art.42.08 bis NDA PRG 2000: 1250,00 mq.).

Art. 5) Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard.

Gli standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo, dovuti ai sensi dell'art. 42 delle Norme di attuazione del P.R.G. 2000 vengono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 5.039,80;
- parcheggi pubblici mq. 4013,80. In coerenza con l'art. 24 delle NdA del PRG 2000, viene monetizzata una quota di mq. 92,09 pari al 3,38% (inferiore alla quantità consentita dall'art 24 NdA -15%- pari mq. 409,09) della superficie di parcheggio pubblico relativo all'uso U 3/9;

La quantificazione delle aree sopracitate verrà precisata in maniera definitiva in sede di collaudo con il tipo di frazionamento dei terreni.

Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sè e per i suoi aventi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Cesena (L. 1150/42 - art. 28; L.R. 47/78 - artt. 25 e 22) le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 4 del P.U.A allegata al presente atto di cui fa parte integrante con la lettera “....”.

Art. 7) Cessione di aree destinate alle quote di edificabilità riservate al Comune di Cesena per l'attuazione di politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08 bis NdA PRG 2000) nelle A.T. polifunzionali di tipo a e b.

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali e dell'art. 42.08 bis NdA PRG 2000, la Giunta Comunale con