

ALLEGATO

INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO VIA F.LLI CERVI/VIA ORIOLO/VIA EMILIA-ROMAGNA

CONVENZIONE URBANISTICA

tra

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove (2019), addì (.....) del mese di, alle ore, in Via, presso lainnanzi a me, si sono costituiti:

da una parte:

- Arch. Alessandro Costa nato a Recanati (MC) il 28/01/1970 il quale interviene nel presente atto in rappresentanza e per conto dell'**Amministrazione Comunale di Cattolica**, con sede in Cattolica – Palazzo Mancini – Piazzale Roosevelt n. 5, codice fiscale e P. IVA 00343840401, nella sua qualità di Dirigente del Settore 2, in base alla legittimazione conferitagli dall'art. 44 del vigente Statuto del Comune di Cattolica, dall'art. 107, comma 3, lett. c), del Testo Unico E.E.L.L. D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. ed ai sensi dell'art. 51, comma 1 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con delibera di Giunta Comunale n. 71 del 13/05/2009 e successive modificazioni ed integrazioni, in seguito denominato "*Comune*";

dall'altra parte:

- il Sig. **Coli Raniero** nato a Cattolica (RN) il 27/03/1964 (C.F. CLO RNR 64C27 C357Z), residente a Gradara (PU) in Via Tavullia n.5/1, in qualità di Amministratore Unico della Società "CR SISTEMI S.R.L." (C.F./P.IVA 04243870401), con sede a Cattolica in Via Bizet snc, che in seguito sarà denominato "*Soggetto attuatore*";

comparenti della cui identità personale, io Notaio, sono personalmente certo,

PREMESSO

- che la Società "CR SISTEMI S.R.L." è proprietaria di un lotto di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 2, particella n. 4165 di superficie catastale pari a mq. 786, acquisita con atto di compravendita del notaio Pietro Bernardi Fabbrani del 23/05/2018, Rep. 40128, Raccolta n. 19459, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 30/05/2018 al n. 4904 serie 1T;

- che dal rilievo effettuato con idonea strumentazione topografica si è accertato che il lotto nella sua interezza ha una superficie reale di mq. 838,00;
- che il lotto di terreno di cui sopra è urbanisticamente individuato nel PSC e RUE vigenti., parte in zona AC – Art. 44 e ss. PSC e Art. 19 RUE (*Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea*) corrispondente a mq. 440,00 e parte in zona ECO-L – Art. 78 e Art. 62 RUE (*Dotazioni ecologiche e ambientali*) corrispondente a mq. 398,00, oltre ad essere perimetrato come intervento unitario convenzionato (IUC), ai sensi dell'art. 92 del RUE, soggetto alla stipula di apposita convenzione registrata e trascritta;
- che il Sig. Coli Raniero nato a Cattolica il 27/03/1964, residente a Gradara in Via Tavullia, 5/1, codice fiscale CLORNR64C27C357Z, nella sua qualità di Amministratore Unico della Soc. CR Sistemi srl con sede a Cattolica in Via Bizet, codice fiscale 0424870401, ha presentato in data 24/09/2018, prot. n. 36814, pratica 2018/361 e successive integrazioni documentali, richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale su lotto di terreno di cui sopra, sito in Via F.lli Cervi angolo Via Oriolo angolo Via Emilia Romagna;
- che il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire, prevedendo una diversa articolazione delle due aree AC ed ECO-L, rispetto a quelle individuate cartograficamente negli elaborati di PSC/RUE, mantenendo comunque inalterate le singole superfici e distribuendo la zona ECO-L lungo tutto il perimetro che confina con Via Emilia-Romagna, per garantire idonea schermatura del lotto rispetto alla Via Emilia-Romagna ed alla rotatoria di Via Toscana e maggiore funzionalità in termini di accesso e di eventuali interventi dell'Amministrazione Comunale, è stato oggetto di approvazione di tale modifica da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 del 29/03/2019;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 95 del RUE vigente;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite mentre confermano e ratificano le premesse sopra esposte, convengono e stipulano quanto segue.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premessa

Le premesse e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Il *Soggetto attuatore* assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli stessi, rimanendo altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

Art. 2 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la costruzione di un fabbricato residenziale con una diversa conformazione delle aree adibite a zone AC e ECO-L, mantenendone invariate le rispettive superfici corrispondenti a mq. 440 zona AC e a mq. 398 zona ECO-L.

Il *Soggetto attuatore* si obbliga per sé e per i suoi aventi causa al fine di garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche, alla conservazione a VERDE della porzione di lotto con destinazione urbanistica ECO-L, secondo quanto stabilito dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici vigenti.

Tale area è rappresentata nell'elaborato grafico "*Tav. A6.ter – Sistemazione del verde*" allegato alla presente convenzione.

Le essenze arboree ed arbustive che verranno piantumate potranno essere variate in sede di realizzazione dei lavori e formalizzate poi con varianti in corso d'opera al permesso di costruire previo parere del competente ufficio comunale.

Le essenze scelte dovranno essere conformi a quanto indicato nel Regolamento del Verde Pubblico e Privato vigente.

Gli accessi carrabili dovranno essere realizzati esclusivamente su Via F.lli Cervi al fine della sicurezza pedonale.

Art. 3 – Normativa urbanistica e regolamenti vigenti

Le zone denominate AC sono zone adibite al completamento del tessuto urbano.

Le zone denominate ECO-L sono zone adibite a dotazioni ecologiche e in particolare il R.U.E. norma tali zone al Capo 3.B - Art.62 che recita:

“Art. 62. Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli

1. Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.

2. Il RUE classifica con ECO-L spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla

mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.

3. Sono classificate con sigla ECO-U le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale, per le quali l'attuazione del PSC, se si prevedono interventi edificatori, avviene attraverso il POC.

4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di SC. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.

5. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.

Il P.S.C. vigente norma tali zone al Capo 3.4 - Art.78 che recita:

“Art. 78. Dotazioni ecologiche e ambientali - ECO

1 Ai sensi dell'art.4-25 della L.R. 24.3.2000 n.20, le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

2 Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenti stabilite in sede di PSC (schede normative di ambito), di POC (schede di assetto urbanistico) e di RUE (criteri di recupero e riuso dei fabbricati).

3 Al fine di favorire il recupero dei fabbricati inclusi negli ambiti ECO o la loro demolizione e sostituzione, con l'obiettivo della qualificazione ambientale di tali aree, il POC può assegnare diritti edificatori residenziali commisurati alla dimensione dei fabbricati esistenti e degli ambiti di pertinenza, finalizzati all'attuazione di progetti di recupero edilizio e sistemazione paesaggistico-ambientale.

4 La tavola 1 del PSC perimetra e classifica con sigla ECO le aree destinate a dotazioni ecologiche e ambientali. Entro i perimetri degli ambiti AR e AN sono individuate dalle tavole del PSC altre dotazioni ecologiche e ambientali, come indirizzo per l'attuazione dei requisiti e prestazioni assegnate all'ambito (e definite nella rispettiva scheda normativa), la cui esatta localizzazione, quantificazione e definizione progettuale spetta al POC e al RUE (per gli ambiti territoriali non interessati dal POC).

5 Nelle tavole del RUE le dotazioni ecologiche sono distinte in ECO-U (dotazioni di livello urbano) ed ECO-L (di livello locale); il RUE individua inoltre, all'interno degli ambiti AC, APC, APS, dotazioni ecologiche aggiuntive, anch'esse classificate con la sigla ECO-L, integrative rispetto a quelle definite nella cartografia di PSC..

Le caratteristiche delle aree destinate a dotazioni ecologiche ECO-U ed ECO-L sono le stesse (inedificabilità, finalità di qualificazione e protezione ambientale).

Le aree classificate ECO-U possono concorrere, se inserite in un ambito perimetrato dal PSC, al calcolo dei diritti edificatori dell'ambito entro cui sono perimetrato.

Le aree classificate ECO-L e comprese entro gli ambiti APS – APC – AR – AN concorrono sempre, in sede attuativa, al calcolo dei diritti edificatori degli ambiti attraverso i quali si attuano le previsioni del PSC (PUA, IUC).

Alle aree classificate ECO-L entro ambiti urbani consolidati AC non sono assegnati diritti edificatori.

Le dotazioni ECO-U possono essere modificate soltanto attraverso variante al PSC, mentre per quelle classificate ECO-L è richiesta la variante al RUE, nel rispetto delle prescrizioni generali dell'ambito di PSC di appartenenza.

Art. 4 – Rilascio del permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire avverrà solamente dopo la stipula della presente convenzione.

La documentazione per l'Intervento Unitario Convenzionato deve contenere tutta la documentazione ai sensi dell'Art. 95 – comma 3 del vigente RUE, tuttavia non trattandosi di intervento soggetto a piano particolareggiato si ritiene sufficiente la documentazione necessaria per il permesso di costruire ordinario.

Art. 5 – Contributo di Costruzione

Il *Soggetto attuatore* si obbliga per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a versare al Comune di Cattolica all'atto del rilascio del permesso di costruire la quota di contributo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e di cui all'art.30-31 della L.R.15/2013 relativa alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione secondo l'importo stabilito dalle tabelle parametriche regionali adottate dal Comune e vigenti al momento del titolo abilitativo.

Art. 6 – Obblighi del *Soggetto attuatore*

In caso di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal *Soggetto attuatore* si trasferiscono agli aventi causa.

Art. 7 – Termine di attuazione

La presente convenzione non ha un termine di scadenza.

Il termine per la realizzazione dell'intervento è stabilito in cinque anni dalla data della stipula della convenzione stessa.

Decorso tale periodo senza che venga rilasciato il permesso di costruire o che venga realizzato l'intervento, si dovrà stipulare una nuova convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art. 8 – Mutazione della disciplina urbanistica

Il *Comune* si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione solo qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 9 - Spese

Tutte le spese relative alla presente convenzione saranno a totale carico del *Soggetto attuatore*, che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Il Comune

Il Soggetto attuatore
