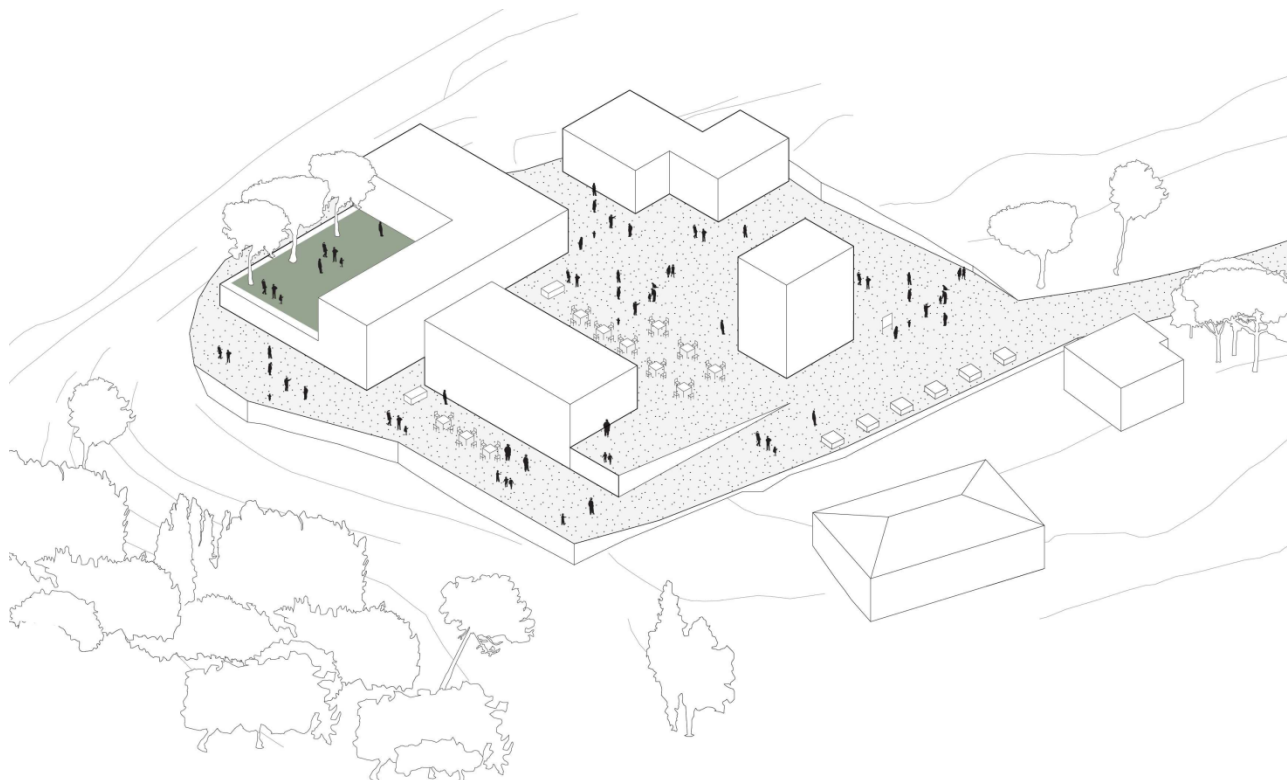


COMUNE DI CATTOLICA

**STUDIO DI FATTIBILITÀ PER IL RESTAURO DELLA TORRE CONCA
E LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO EX-KARIBA
VIA TORCONCA – CATTOLICA**



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA
PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI URBANISTICO/EDILIZI SULLA TORRE
CONCA E NELL'AREA DI MONTE VICI IN VIA TORCONCA A CATTOLICA**

Proprietà KARIBA S.P.a
Via Malpasso 723/725 - 47842 San Giovanni in M. (RN)

MARCO ZAOLI Architetto
con la collaborazione di Edoardo Seconi Architetto

Luglio 2021

Sommario

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI URBANISTICO/EDILIZI SULLA TORRE CONCA E NELL'AREA DI MONTE VICI IN VIA TORCONCA A CATTOLICA	0
1. Premessa	2
1.1 La tutela prevista sugli edifici e sulle aree ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio	2
1.2 Recenti ricerche ed indagini sul "Castrum Conke" e su Monte Vici	3
1.3 Lo Studio di fattibilità realizzato sull'area di Monte Vici	5
1.4 Le Indagini archeologiche	7
2. Il Quadro Conoscitivo	8
2.1 Vincoli e tutela degli aspetti paesaggistici	8
2.2 Procedura adottata per l'attuazione dell'intervento	11
3. Dimensionamento dell'intervento	12
3.1 Disposizioni normative del PSC	12
3.2 Disposizioni normative del RUE	14
4. PARAMETRI DI PROGETTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	16
4.1 Prescrizioni derivanti da norme statali	16
4.2 Superfici aree oggetto di intervento (RUE)	17
4.3 Dimensioni edifici esistenti	17
4.4 Descrizione dell'intervento e dimensionamento di progetto	17
4.5 Parametri per la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (Art. 59 RUE)	18
4.6 Calcolo delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi	18
4.7 Cessioni al Comune di Cattolica	19
4.8 Cessioni dal Comune a Kariba Spa	19
4.9 Calcolo Contributo di costruzione	19
4.9.1 Contributi U1 e U2	19
4.9.2 Determinazione del Costo di Costruzione	19
4.9.3 Calcolo QCC	20
4.10 Contributo Straordinario	20
4.10.1 Calcolo del Contributo straordinario	20
4.11 Conto economico di progetto	20
4.11.1 Calcolo del Contributo Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT)	20
5. ELABORATI DI PROGETTO	21
6. CONTENUTI PRINCIPALI DELLA CONVENZIONE	21

1. Premessa

L'area di "Monte Vici" è compresa fra le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale". Il Piano Strutturale Comunale del Comune di Cattolica inserisce l'area all'interno dell'ambito del Progetto di Parco Territoriale del Conca e di Monte Vici, che comprende un sistema molto esteso di aree, che interessano l'intero corso del Conca nel tratto entro il territorio di Cattolica, e riguardano porzioni di territorio molto differenziate per caratteristiche orografiche, paesaggistiche, funzionali. Per tale ambito (nel complesso oltre 70 ha) il PSC definisce un progetto-guida di riqualificazione ambientale e di ricomposizione urbana, sorretto da criteri perequativi, delineato in termini di indirizzi al POC in un elaborato in scala 1:2.000 (Tav. 7.1 - Schema di assetto urbanistico) allegato ad una scheda normativa di coordinamento.

La citata scheda normativa, che contiene articolate previsioni per il complesso degli ambiti territoriali e delle aree interessate, prevede nello specifico dell'area di Monte Vici, un complesso di interventi che, oltre a prevedere alcune potenzialità edificatorie, richiede: *"Potenziamento e qualificazione delle attrezzature sportive di Tor Conca. Realizzazione del parco fluviale e di attrezzature collettive a parco urbano nelle parti di territorio più prossime alla città. Realizzazione di parcheggi pubblici, sia interrati che in superficie, in misura funzionale alle esigenze delle attività da insediare e come potenziamento dell'offerta di servizi urbani. Ambito di Monte Vici: acquisizione di una vasta area da destinare a parco pubblico, con realizzazione di un percorso pedonale panoramico lungo il crinale e sistemazione di una zona per la sosta ad ovest, previa demolizione del fabbricato dell'ex discoteca e messa in luce della torre."*

1.1 La tutela prevista sugli edifici e sulle aree ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

La "Torre Conca" di cui tratta la scheda - distinta in catasto al Foglio 2, particella 31 - è tutelata ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089 con Decreto Ministeriale in data 9 ottobre 1979.

Il successivo Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali del 23 aprile 1994, nel confermare il predetto vincolo sulla Torre Conca e sull'area di pertinenza compresa ad una distanza di ml. 15 dal perimetro esterno della torre, detta una serie di prescrizioni atte a regolare eventuali interventi sul manufatto storico e sulle aree limitrofe:

- 1) L'eventuale realizzazione di nuovi volumi edilizi potrà avvenire solo successivamente alla demolizione completa del fabbricato che ingloba la torre e non dovrà comportare un volume superiore a quello attualmente esistente pari a circa mc. 7500;
- 2) Le nuove costruzioni dovranno avere un'altezza massima non superiore ai due terzi dell'altezza della torre pari a ml. 13;

- 3) Nessun volume dovrà essere edificato nelle immediate vicinanze della torre che dovrà restare libera su tutti i lati per un raggio di almeno ml. 15;
- 4) Le eventuali alberature rimosse dovranno essere sostituite con esemplari della stessa specie e di adeguato sviluppo arboreo;
- 5) I lavori di movimento terra e sbancamento dovranno essere preceduti da scavi e saggi stratigrafici da svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza Archeologica per l'Emilia Romagna.

La relazione tecnico-scientifica allegata al decreto – di cui fa parte integrante – compie una sintetica disamina delle ricerche storiche eseguite sulla “collina di Monte Conca” sottolineandone il notevole interesse ambientale, nonché storico ed archeologico. Si riferisce, infatti, ad alcune ricerche storiche che ipotizzano *“una continuità di insediamento civile e militare dall'epoca romana a quella medioevale”*. Riferisce altresì che sia stato ivi individuato l' “Oppidum Crustunium” e successivamente il “castrum Conchae”, menzionato più volte in documenti che vanno dal IX al XIV secolo.

Nella stessa relazione tecnico-scientifica si riferisce altresì che l'unica testimonianza residua di tale insediamento sia “la presenza della torre”, databile intorno al XV secolo, attualmente inglobata in un fabbricato in disuso”.

E' altresì da ricordare che con successivo Decreto della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna in data 14/03/2003 veniva tutelato, ai sensi dell'Art 2, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 490/1999, un limitrofo edificio denominato “Ex Casa Giovannini” ed alcune aree di pertinenza, indicate al catasto al Foglio 2, partt. 29, 33 sub 1, 33 sub 3, 35, 34, 530, 282 e 36.

1.2 Recenti ricerche ed indagini sul “Castrum Conke” e su Monte Vici

La recente tesi di laurea della Dott.ssa Monica Annibalini discussa presso la Scuola di Lettere e Beni Culturali - Corso di Laurea Magistrale in Beni Archeologici, Artistici e del Paesaggio: Storia, Tutela e Valorizzazione dell'Università di Bologna – Relatrice Prof.ssa Federica Boschi, Correlatori Prof. Enrico Cirelli e Dott. Kevin Ferrari, titolata “Castrum Conke: Indagini non invasive su Monte Vici”, preceduta da una tesi di laurea triennale della medesima laureanda dal titolo “Castrum Conke: Le ipotesi sulle origini e la localizzazione nella Bassa Valle Del Conca”, contengono una documentata e attenta rassegna e analisi, basata su fonti documentarie e bibliografiche, ed una analisi stratigrafica degli elevati della “Torre di Conca”. La tesi è completata da una indagine non invasiva del sottosuolo con metodologia georadar. La tesi nel suo complesso costituisce presumibilmente il più aggiornato studio sulle ipotesi localizzative del “Castrum Conke” e il rilievo più accurato – seppur ancora non completo e definitivo - disponibile sulla “Torre Conca”.

Nel rimandare alla lettura delle due citate tesi di laurea per una approfondita conoscenza dei rilievi e delle tesi ivi riportati, si ritiene opportuno riportare le “Conclusioni e prospettive future” che costituiscono la sintesi del lavoro della Dott.ssa Monica Annibalini:

“Questo progetto è nato dalla volontà di offrire un valido contributo all’ormai secolare tradizione di studi e ricerche su Castrum Conke, svoltasi finora quasi esclusivamente in campo storico-archivistico. Grazie alle indagini condotte da numerosi studiosi e appassionati di storia locale, è stato possibile ricostruire – seppur sommariamente – la vita di questo insediamento fortificato, attestato dalle fonti scritte tra il IX sec. d.C. e gli inizi del XVI sec. Tuttavia, l’esatta posizione del castello e le dinamiche che hanno condotto alla sua fondazione sono tuttora ignote e numerose sono le ipotesi che sono state formulate in passato. Di conseguenza, nella prima fase del progetto sono state raccolte tutte le informazioni al giorno d’oggi disponibili concernenti il castello di Conca e sono state confrontate le ipotesi espresse circa la sua localizzazione. Considerando le dinamiche insediative verificatesi nella Valle del Conca tra Tarda Antichità e Medioevo, è possibile sostenere che, verosimilmente, la fortificazione sia sorta fin dalle origini sulla cima di Monte Vici, posto presso la foce del fiume e in posizione dominante sulla Flaminia. La questione è tuttora aperta, in assenza di prove che dimostrino inequivocabilmente la sua collocazione, e probabilmente solamente l’archeologia potrà fornire le risposte a lungo cercate.

È per questo motivo che, grazie all’interessamento e alla collaborazione dei proprietari dell’immobile, si è deciso di ricorrere a tecniche di indagine non invasive per sondare il sottosuolo di Monte Vici e valutare così l’eventuale presenza di strutture riconducibili al castello di Conca.

Nella seconda fase del progetto, lo studio si è focalizzato sull’analisi del contesto oggetto d’indagine, acquisendo conoscenze approfondite sia sull’aspetto geomorfologico di Monte Vici, sia storico-archeologico. A tal proposito, sulla sua cima svetta tuttora una torre medievale, nota come Torre di Conca, i cui elevati sono racchiusi all’interno di un fabbricato di epoca moderna, che ha subito consistenti rimaneggiamenti nel corso dell’ultimo secolo. Alla luce dell’assenza di studi incentrati sulla Torre di Conca, si è ritenuto opportuno dedicare una parte dell’indagine alla fortificazione, in quanto tassello della storia della presenza antropica su Monte Vici. L’analisi stratigrafica degli alzati ha permesso di far risalire la sua costruzione tra la fine del XIV e il XV sec. e di identificare al suo interno lacerti murari attribuibili ad una fase antecedente – seppur di datazione incerta. La sua fondazione coincide con l’ultimo periodo di vita di Conca e si inserisce in un quadro di grave crisi economico-demografica. Inoltre, gli elementi architettonici di carattere militare suggeriscono che sia sorta originariamente per adempiere ad una funzione prettamente difensiva e di controllo. È possibile, dunque, che l’opera sia stata realizzata in risposta alla necessità di perpetuare tale funzione, in seguito al crollo dell’antecedente torre di controllo, i cui resti murari sarebbero stati reimpiegati nel nuovo edificio. Mezzo secolo più tardi, la fortificazione confluit nel patrimonio dei Malatesti e divenne centro operativo di un’azienda agraria, gestita da mezzadri. In conclusione, la torre stessa, nel suo complesso,

attesta una stratificata storia di frequentazione dell'area, fornendo un'anticipazione di ciò che è potenzialmente riscontrabile nel sottosuolo circostante.

In base alla natura dei targets archeologici attesi, alla struttura geomorfologica di Monte Vici e al suo livello di urbanizzazione, l'indagine non invasiva del sottosuolo è stata effettuata avvalendosi di un georadar. La terza fase del progetto ha previsto, quindi, l'organizzazione di nuove indagini nel sito, attraverso metodologie di prospezione non invasiva e l'impiego del metodo georadar. Le ricerche si sono concentrate nelle zone in prossimità della Torre di Conca, laddove era più probabile riscontrare strutture residue dell'antico insediamento. Sono state distinte quattro aree d'indagine, di conformazione regolare, disposte in modo omogeneo attorno alla fortificazione. Le evidenze riscontrate, di possibile rilevanza archeologica, si concentrano nell'area meridionale e nell'area orientale rispetto alla torre. Le misurazioni eseguite nelle zone restanti non sono invece attendibili, a causa della presenza di elementi di disturbo e di sorgenti riflettenti certamente estranee al contesto archeologico ricercato. In generale, le evidenze identificate come potenziali residui strutturali appaiono di difficile definizione. Si nota, infatti, una complessità stratigrafica che non consente di attribuire con sicurezza il deposito sepolto al Castrum Conke ma, considerando la storia di frequentazione dell'area, si tratta certamente di zone meritevoli di ulteriori approfondimenti.

La ricerca svolta nell'ambito di questa tesi auspica dunque di poter fungere da valida base di partenza per i futuri interventi di scavo, oppure di recupero edilizio e conservativo, che potrebbero essere effettuati all'interno della proprietà e che sono attualmente in fase di valutazione. Nel 1994, la Soprintendenza di Ravenna ha emanato un decreto a tutela della Torre di Conca, in cui predispone che l'eventuale realizzazione di nuovi volumi edilizi nell'area sia subordinata alla demolizione completa del fabbricato che ingloba la fortificazione; inoltre, dispone che i nuovi complessi occupino uno spazio non superiore ai metri cubi abbattuti e si collochino ad una distanza minima di 15 metri dalla torre, per un'altezza massima pari ai due terzi dell'altezza del monumento. Dichiarò, infine, che qualsiasi intervento che preveda movimento di terra e sbancamento sia preceduto da scavi e saggi stratigrafici da svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza Archeologica per l'Emilia-Romagna. Di conseguenza, le indagini attuate all'interno del progetto possono risultare doppiamente utili in questo contesto giuridico, sia nel processo di recupero della Torre di Conca sia nelle indagini archeologiche preventive. Da un lato, l'analisi stratigrafica degli elevati della torre permette di distinguere i paramenti originari del monumento dagli interventi moderni e recenti, guidando così le operazioni di restauro e ricostruzione storica. Dall'altro lato, le misurazioni georadar hanno evidenziato le aree su cui focalizzare, almeno in una prima fase, i sondaggi esplorativi del deposito archeologico sepolto, prerogativa da adempiere in caso di interventi edilizi distruttivi del sottosuolo."

1.3 Lo Studio di fattibilità realizzato sull'area di Monte Vici

La recente disponibilità dell'Amministrazione Comunale di Cattolica - mostrata nei confronti della proprietà della maggior parte delle aree costituenti la formazione geologica della paleofalesia di Monte Vici, rappresentata da Kariba S.p.a. e da Nuova Moda Immobiliare S.p.a. con sede in Via Malpasso 723/723, San

Giovanni in Marignano – nel voler attuare le previsioni del Piano Strutturale Comunale, è culminata in una serie di incontri, in un canale di comunicazione aperto a riguardo fra Amministrazione Comunale e proprietà e nella predisposizione del progetto da approvare da parte del Consiglio Comunale di Cattolica entro il mese di agosto 2021.

A tal fine si è preso contatto con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini in modo da avere delucidazioni sul percorso e sulle procedure da portare a termine per ottenere le autorizzazioni necessarie alla predisposizione del progetto ed alla realizzazione degli interventi previsti.

Si è perciò predisposta la bozza di uno Studio di Fattibilità in cui si prevede la demolizione del fabbricato che ingloba la Torre Conca e di due edifici minori non oggetto di tutela (in condizioni di degrado) e si ipotizzano sedimi, volumi e spazi interrati che potrebbero costituire i fabbricati da realizzare in seguito alle avvenute demolizioni ed al conseguente possibile restauro della torre.

Lo Studio di fattibilità, è stato impostato nell'osservanza delle prescrizioni dei decreti di vincolo richiamati in premessa e delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale di Cattolica.

In particolare si richiama come i sedimi degli edifici ipotizzati seguano una griglia di modulo 10,8 x 7,8 metri generata dalle dimensioni e dal sedime della Torre Conca, e che siano previsti dei cannocchiali visuali a prolungamento delle facciate della stessa torre tali da consentire la visuale paesaggistica. D'altra parte il nuovo edificio sarà contenuto in due piani di altezza, ed in parte realizzato su livelli del terreno già meno rilevati della quota del terreno su cui sorge la torre, sempre allo scopo di consentire la massima visibilità del manufatto storico da ogni punto di osservazione circostante. I nuovi edifici, posti ad una distanza dalla Torre Conca superiore ai 15 metri prescritti, costituiranno i margini di una piazza che avrà il manufatto storico come riferimento visuale e come elemento centrale e rappresentativo.

Lo Studio di fattibilità prevede la realizzazione di parcheggi interrati da realizzarsi al di sotto dei nuovi fabbricati.

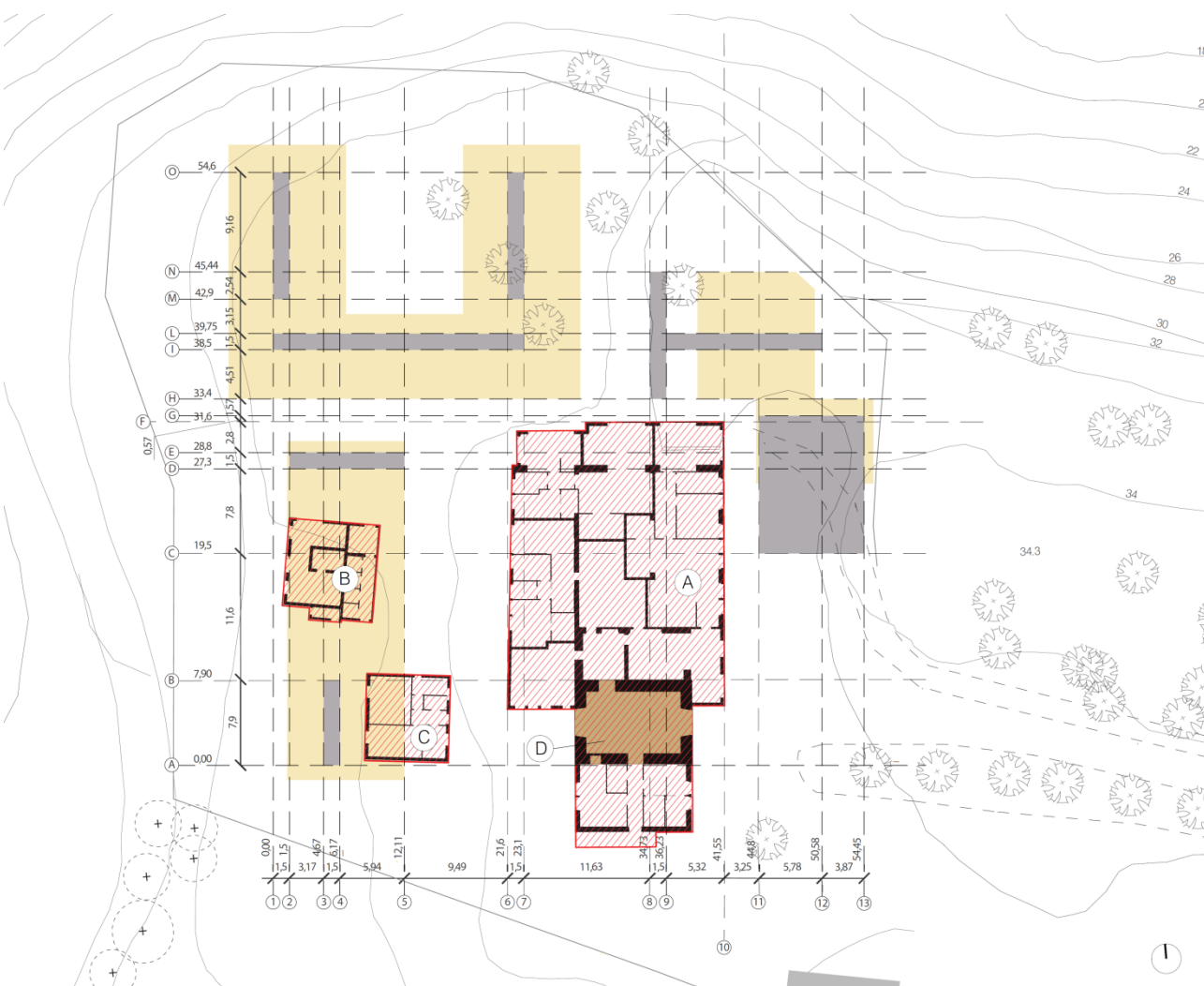
Lo Studio di fattibilità era subordinato alla realizzazione preventiva delle prospezioni e scavi necessari – come si è detto precedentemente - a verificare la presenza di manufatti di interesse archeologico nel sottosuolo, in modo da poter impostare definitivamente i sedimi di progetto del nuovo edificio, da realizzare una volta demolito il fabbricato che ingloba la Torre Conca.

Una volta demolito il fabbricato incongruo sarà anche possibile portare a compimento il rilievo della Torre Conca e predisporre il progetto per il suo restauro.

Lo Studio di fattibilità ed elaborati grafici a supporto sono stati allegati alla richiesta, trasmessa in data 31/05/2021 alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini da parte della proprietà delle aree oggetto di intervento, volta ad avere autorizzazione alla realizzazione di indagini archeologiche preventive sull'area di Monte Vici.

1.4 Le Indagini archeologiche

In data 14/6/2021 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini ha autorizzato le indagini archeologiche preventive, fornendo indicazioni e prescrizioni a riguardo.



Indicazione delle tracce delle trincee e degli scavi prescritti dalla Soprintendenza Archeologica

Le indagini sono state eseguite tramite l'esecuzione di trincee e scavi in corrispondenza dei sedimi degli edifici di progetto.

Le indagini sono state completate, senza che – per le aree interessate dall'intervento edilizio previsto – si siano riscontrate evidenze archeologiche.

2. Il Quadro Conoscitivo

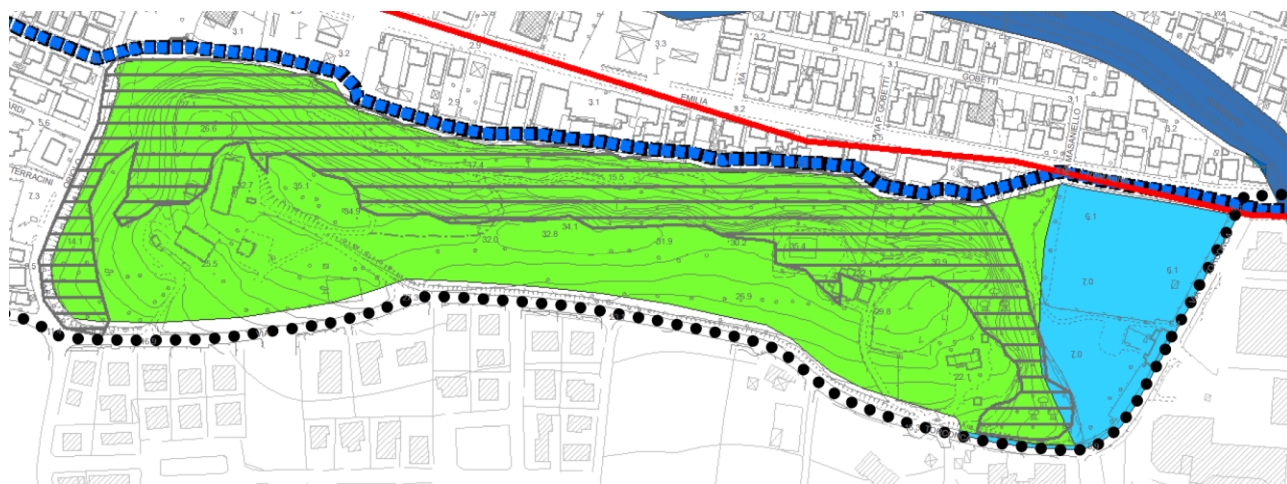
Così portate a termine le indagini archeologiche è stato possibile, come accennato sopra, redigere il progetto da sottoporre al Consiglio Comunale di Cattolica – come auspicato entro il mese di agosto, prima del periodo di vacanza di tale organo in attesa del risultato delle elezioni amministrative previste per fine anno – per poi poter redigere il progetto definitivo del restauro della Torre Conca, del nuovo edificato e delle opere di urbanizzazione (parco collinare, percorsi pedonali panoramici, parcheggi pubblici, ecc.), opere che saranno realizzate e cedute dalla proprietà all'Amministrazione Comunale assieme alla "Torre Conca" restaurata ed alla porzione della ex-Casa Giovannini di proprietà.

2.1 Vincoli e tutela degli aspetti paesaggistici

PTCP



Articolo 5.1 Sistema forestale boschivo

Con il comma 1 si rimanda alla individuazione cartografica delle zone componenti il sistema forestale boschivo, mentre con il comma 2 si specifica che "Il PTCP conferisce al sistema dei boschi finalità prioritarie di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di funzione climatica e turistico-ricreativa, oltreché produttiva e persegue l'obiettivo della ricostruzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale e dell'aumento delle aree destinate a verde, anche per accrescere l'assorbimento della CO2 al fine di rispettare gli obiettivi regionali e provinciali in attuazione degli obiettivi di Kyoto".



LEGENDA

TUTELA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO

-  Sistema forestale boschivo (Art. 5.1)
-  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 5.3)

RUE- Stralcio della Tavola dei vincoli: 2b – Tutela del patrimonio paesaggistico (riferimenti in legenda a Norme PTCP)

Esclusione dal vincolo a bosco:

- D.Lgs. 3 aprile 2018, n.34 Testo unico in materia di foreste , che all'Art.5, comma 1, lettera c), esclude dalla definizione di bosco "gli spazi verdi urbani quali i giardini pubblici e privati", quali sono sia l'ambito "AC.c Aree insediate incluse nel progetto di parco del Conca" sul quale insiste il fabbricato esistente, sia l'Ambito "COLL - U.c (par) Parco urbano di Monte Vici - Tor Conca";
- in subordine vedere il combinato disposto dell' Art. 34 comma 1 ter LR 21/2011 e Art. 8, commi 1,2,3 del D.Lgs.34/2018, per cui si prescrive che il Comune, con l'autorizzazione paesaggistica, autorizza anche la trasformazione del bosco e definisce i criteri di definizione delle opere e dei servizi di compensazione per gli interventi di trasformazione del bosco;
- il Decreto del Ministero dei Beni Culturali e ambientali del 18 agosto 1994, nel dettare prescrizioni sulla trasformazione dell'area (area distinta al catasto al Foglio 2, part. 31), al punto 5) specifica che eventuali alberature rimosse dovranno essere sostituite con esemplari della stessa specie e di adeguato sviluppo arboreo.

Articolo 5.3 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

L'articolo esclude alcuni casi dalle tutele previste, fra le quali si ascrivono le previsioni relative all'area di progetto:

11.(P) non sono soggette alle disposizioni del presente articolo, ancorché ricadenti nelle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale così come individuate nella Tavola B, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente Piano

Si specifica che alla data dell'adozione della variante 2012 del PTCP (Del. C.P. n.35 del 31/07/2012), l'area oggetto del progetto era già oggetto di previsioni urbanistiche e le trasformazioni previste dal progetto erano già consentite.



LEGENDA

PTCP DELLA PROVINCIA DI RIMINI

TUTELA E VALORIZZAZIONE NATURALISTICA E PAESAGGISTICA



ART.20

Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale (art. 28 del PSC)

Stralcio della Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale del PSC

Art. 28. Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

1 Il P.S.C. individua nella tav.3 le zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale come definite da P.T.C.P. vigente, comprendenti ambiti territoriali caratterizzati da aspetti di pregio sia per le componenti geologiche, vegetazionali e percettive sia per le componenti storico - testimoniali. Le zone di cui al presente articolo costituiscono “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” ai sensi dell’art. A – 18 della L.R. n. 20/2000.

2 Il P.S.C. recepisce le disposizioni dell’art.20 delle NTA del PTCP¹, finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali di pregio dei territori di cui al comma 1. e al controllo delle trasformazioni antropiche e morfologiche che possono alterarne l'equilibrio.

Il RUE e il POC, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e in coerenza con le disposizioni del presente articolo, specificano la disciplina delle zone in merito alle attività e alle trasformazioni ammesse previa valutazione di sostenibilità.

.....

4 Anche in assenza di inserimento nel POC, nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti:

a. sugli edifici esistenti gli interventi di recupero di cui all’art. 31 della legge n. 457/78 e gli interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali locali prevalenti, tali interventi sono specificati e precisati in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali nel contesto delle operazioni e in conformità alle disposizioni di cui al precedente secondo comma;

.....

9 Nella zona di tutela di Monte Vici (zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale) che interessa la paleofalesia ricadente nel sistema costiero (margine nord dell’ambito di Monte Vici), individuata nella tav.3 del PSC, sono escluse tutte le movimentazioni di terreno che portino alla modifica dell'andamento piano – altimetrico rilevabile dal piano di campagna.



Tratto di Paleofalesia del sistema costiero in corrispondenza della zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale di Monte Vici (art. 28 c.9 del PSC)

Stralcio della Tav. 3 – Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica del PSC

¹ Ora sostituito dall’Articolo 5.3 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale del PTCP

Esclusione dal vincolo:

L'Art. 5.3 comma 11 (P) del PTCP, da cui l'Art. 28 del PSC trae origine, come già detto, fa salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti all'adozione del PTCP (variante 2012 adottata con Del. C.P. n.35 del 31/07/2012); in tale esclusione si ritiene sia compresa la porzione in ambito AC.c di Monte Vici, anche per le tutele riguardanti la paleofalesia.

In ogni caso il progetto curerà di non modificare l'andamento del piano di campagna, quindi non alterando la morfologia naturale della paleofalesia.

11

2.2 Procedura adottata per l'attuazione dell'intervento

In accordo con l'Amministrazione Comunale di Cattolica, ci si propone di attuare l'intervento oggetto della presente relazione per mezzo delle procedure previste dall'Art. 7, comma 4, lettera a) o lettera b) della LR 24/2019, in quanto si tratta di un intervento di "qualificazione edilizia" o di "ristrutturazione urbanistica", come di seguito descritto:

1. finalizzato in parte ad attuare un intervento di restauro conservativo di un edificio vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in modo da realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità;
2. diretto in parte a realizzare la demolizione e ricostruzione di più fabbricati dismessi, che presentano una scarsissima qualità edilizia e che sono in condizioni pericolanti, e non soddisfano i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente;
3. cedere all'Amministrazione Comunale di Cattolica edifici ora di proprietà privata a seguito del loro restauro e ristrutturazione (Torre Conca e area di pertinenza, porzione di ex-Casa Giovannini), realizzare e cedere opere di urbanizzazione (strada e parcheggio pubblico), cedere una consistente area da destinare a dotazioni territoriali (Parco Territoriale di Monte Vici) ed al contempo avere accesso al parcheggio pertinenziale privato con la costruzione di una strada di accesso che attraverserà un'area di proprietà pubblica.

Si prevede quindi di attuare l'intervento con intervento edilizio diretto per mezzo di Permesso di Costruire previa Convenzione necessaria a regolamentare trasformazioni e cessioni e fornire indicazioni progettuali) approvata dal Consiglio Comunale.

Si tratta, per quanto riguarda il punto 1., di un intervento di "Restauro scientifico" di cui alla lettera c) dell'allegato alla LR 15/2013.

Per quanto riguarda il punto 2., di un intervento di "Ristrutturazione edilizia" di cui alla lettera f) e "Ristrutturazione Urbanistica" di cui alla lettera h) sempre del medesimo allegato, prevedendo "demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime, e caratteristiche planivolumetriche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico". Si prevede altresì di realizzare gli incrementi di volumetria previsti dal vigente RUE comunale riservati agli interventi di rigenerazione urbana.

Le cessioni di cui al precedente punto 3., come detto, saranno regolati da apposita Convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

3. Dimensionamento dell'intervento

Si richiamano di seguito le disposizioni dei vigenti PSC e RUE riguardanti le aree oggetto di intervento, in modo da inserire il progetto nel quadro pianificatorio comunale, che si intende attuare per le parti di territorio interessato.

In questo quadro si sottolinea la consapevolezza che l'intervento è attuabile direttamente in ogni caso - senza alcuna deroga alla strumentazione urbanistica comunale - ai sensi e per gli effetti dell'Art. 9, comma 2 del DPR 6 giugno 2001, n.380, pur se sulle aree oggetto di intervento non sono stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, come d'altra parte ribadito - in applicazione di tale disposizione statale di principio - dall'Art. 8, comma 2 della LR 15/2013.

3.1 Disposizioni normative del PSC

Il PSC, con l' "Art. 57. I progetti urbani strategici di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio", perimetra nella tav.1 tre vasti ambiti territoriali, entro i quali sono definiti obiettivi generali di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio. Operativamente il PSC affida operativamente al POC, attraverso progetti e programmi coordinati da redigersi, la definizione e attuazione di tali progetti, applicando i criteri perequativi stabiliti dal PSC e gli accordi con i privati di cui all'art.18 e le convenzioni previste da allora vigente L.R.20/2000.

Uno dei tre sistemi territoriali di cui sopra è l'ambito del PROGETTO DI PARCO TERRITORIALE DEL CONCA e DI MONTE VICI, che per il PSC *"comprende un sistema molto esteso di aree, che interessano l'intero corso del Conca nel tratto entro il territorio di Cattolica, e riguardano porzioni di territorio molto differenziate per caratteristiche orografiche, paesaggistiche, funzionali. Per tale ambito (nel complesso oltre 70 ha) il PSC e definisce un progetto-guida di riqualificazione ambientale e di ricomposizione urbana, sorretto da criteri perequativi, delineato in termini di indirizzi al POC in un elaborato in scala 1:2.000 (Tav. 7.1 - Schema di assetto urbanistico) allegato ad una scheda normativa di coordinamento"*.

Il PSC poi, nello specificare l'impostazione e gli obiettivi di fondo del progetto del Parco Territoriale del Conca, richiama unicamente temi che riguardano la porzione di territorio ed il margine urbano che confina con il tratto fluviale terminale del Fiume Conca, mentre non delinea obiettivi specifici per Monte Vici, ma unicamente obiettivi di carattere generale, come si può evincere dai passi delle Norme del PSC che si richiamano di seguito:

- Creare un margine verde della città progettato come parco fluviale, che possa costituire un'offerta di verde articolato in una parte a dominanza naturale ed in un'altra strutturata come parco attrezzato; esso svolgerà anche la funzione di collegamento, attraverso percorsi pedonali e ciclabili, della fascia litoranea con l'entroterra;

- Creare un sistema di connessione e ricucitura urbana, i cui usi integrano quelli esistenti sia in termini funzionali (attrezzature, parcheggi, dotazioni di uso pubblico, ma anche residenze e commercio), sia sul piano del disegno del paesaggio urbano. Il progetto è ispirato da una logica di forte integrazione tra architettura e natura, e tra esigenze di qualificazione ecologica (risparmio energetico, qualità del micro-ambiente, riduzione dell'impronta ecologica) ed esigenze, altrettanto avvertite, di completamento del disegno urbano.

Progetto urbano di trasformazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio



Stralcio della Tav. 7.1 del PSC relativa al Parco territoriale del Conca e di Monte Vici

PARCO TERRITORIALE DEL CONCA E DI MONTE VICI

1 – QUADRO CONOSCITIVO

Caratteri morfologici

Nel tratto a monte l'ambito include un'area pianeggiante a ridosso dell'antica falesia (quartiere Tor Conca), e due rilievi collinari di grande importanza paesaggistica: la collina di Montalbano e il rilievo di Monte Vici.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Residenza – Attrezzature alberghiere ed altre attrezzature turistico-ricettive – Terziario di servizi alla persona e all'impresa – Pubblici esercizi – Commercio di vicinato (SV < 250 mq.) e medio-piccole strutture di vendita (SV < 1.500 mq.) alimentari e non – Strutture ricreative e di spettacolo

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Potenzialità edificatoria - limiti di capacità insediativa massima realizzabile nei singoli sub-ambiti sono i seguenti (in termini di SC):

I – ambito Monte Vici 4.000 mq.

Superfici insediabili - Le superfici insediabili sono quelle individuate di massima nella tavola 7.1 del PSC "Parco Territoriale del Conca", così calcolate:

I – ambito Monte Vici 9.900 mq.

L'assegnazione dei diritti edificatori ai diversi ambiti potrà essere modificata in sede di POC, con i seguenti limiti:

- aumento massimo della superficie insediabile in un sub-ambito (a parità di valore massimo complessivo): + 10%

- indice di utilizzazione fondiaria massimo in un sub-ambito: 0,40 mq./mq.

- indice minimo nelle parti insediabili: 0,10 mq./mq. di ST.

In sede di POC una parte dei diritti edificatori assegnati potranno essere trasferiti anche all'esterno dell'ambito territoriale del progetto, nel rispetto dei limiti di edificabilità e degli altri criteri e condizioni di sostenibilità definiti dal PSC.

h) dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste

Attrezzature e spazi collettivi - Realizzazione di parcheggi pubblici, sia interrati che in superficie, in misura funzionale alle esigenze delle attività da insediare e come potenziamento dell'offerta di servizi urbani.

Ambito di Monte Vici: acquisizione di una vasta area da destinare a parco pubblico, con realizzazione di un percorso pedonale panoramico lungo il crinale e sistemazione di una zona per la sosta ad ovest, previa demolizione del fabbricato dell'ex discoteca

e messa in luce della torre.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste

Aree da acquisire per la realizzazione del parco - Le superfici delle aree da acquisire gratuitamente per la realizzazione del Parco fluviale sono individuate di massima nella tavola 7.1 del PSC "Parco Territoriale del Conca", e sono così calcolate:

I – ambito Monte Vici 58.410 mq

L'assegnazione dei diritti edificatori ai diversi ambiti avverrà in sede di POC a condizione della contestuale cessione delle aree suddette, e alle altre condizioni che saranno richieste dal POC nel rispetto dei limiti e delle finalità del PSC.

3.2 Disposizioni normative del RUE

Art. 17. Ambiti ES - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico sulla base delle analisi storiche effettuate sulla cartografia storica (serie catastale-1810-1930 circa e la foto RAF 1944), tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n. 42 / 2004

2.

Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000.

Art. 19. Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con le sigle AC, AC.c, AC.m e AC.s - il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati AC, individua i seguenti sub-ambiti:

AC.s - Ambiti urbani consolidati di impianto storico(cfr. comma 8.1)

AC – Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea(cfr. comma 8.2)

AC.c – Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrali dal PSC(cfr. comma 8.3)

AC.m – Ambiti consolidati di margine, esterni alle aree urbane centrali (cfr. comma 4)

3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 4 *Studi professionali e uffici in genere*

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U 11 *Pubblici esercizi*

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (per il nuovo insediamento, anche attraverso cambio d'uso, limitato ad attività laboratoriali non inquinanti, con il limite superiore di 300 mq. di SC)*

U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 20 *Attività di parcheggio*

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*

U 40 Attività ricettive alberghiere

U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

5. Norme generali e categorie di intervento relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al presente articolo, in tutti i sub-ambiti consolidati (AC, AC.s, AC.m), ad eccezione della demolizione, sono prescritti:

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica, ecc)
- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 4 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE
- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.
- Ristrutturazione (anche con demolizione e ricostruzione) e Nuova costruzione (ampliamento), nei casi previsti dagli artt. 19-23 delle presenti Norme.

6. Nel rispetto degli indici edilizi massimi per ciascun intervento, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC e le prescrizioni di cui ai Capi 2.A –Sistema insediativo storico(artt. 10-19), 2.B – Territorio urbano e urbanizzabile (art.20 comma 8: Tabella sub-ambiti AC.s –Classificazione edifici di interesse testimoniale), e 3.B (Dotazioni ecologiche) del presente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte al capo 3.A e il contributo di costruzione.

8.2 Sub-ambiti AC

$U_f = U_{fe}$ oppure $U_f = 0,50$ mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq Q_e$ oppure $Q \leq 50\%$

$H \leq H_e$ oppure $H \leq 13,00$ m.

I sub-ambiti AC sono considerati saturi.

Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

8.3 Sub-ambiti AC.c (Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati dal PSC); le possibilità edificatorie sono definite dal POC, nel rispetto dei seguenti valori degli indici massimi di utilizzazione fondiaria:

- Indice calcolato sull'intero ambito perimetrato dal PSC: $U_{tmax} = 0,20$ mq./mq. di ST, con obbligo di cessione gratuita di aree all'Amministrazione Comunale pari ad almeno il 50% della ST. Gli altri parametri $Q \leq 35\%$ e $H \leq 13,00$ m. calcolati sulle parti oggetto di interventi edilizi.

8.4 Sub-ambiti AC.m (Ambiti consolidati di margine, a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali)

$U_f = 0,40$ mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq 30\%$ c.s.

$H \leq 9,50$ m.

Art. 55. Aree per attrezzature e spazi collettivi

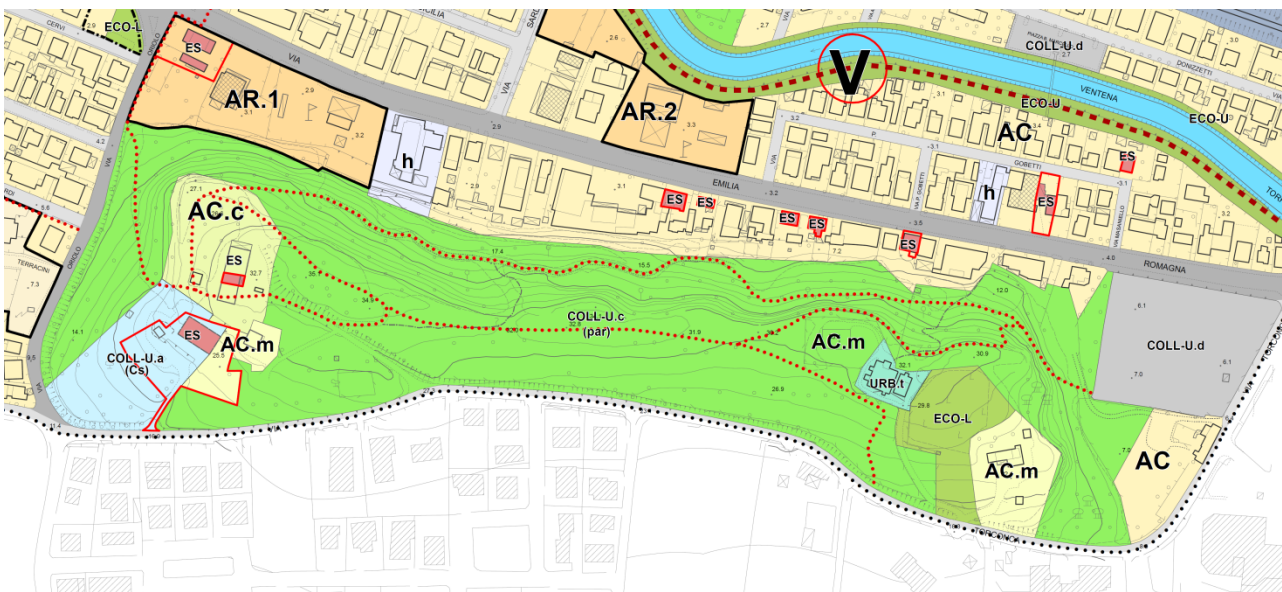
1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

.....

4 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-U di LIVELLO URBANO sono classificati in:

COLL-U.c IMPIANTI E ATTREZZATURE SPORTIVE – PARCHI E AREE A VERDE PUBBLICO

COLL-U.c(Par) Parco Urbano di Monte Vici – Tor Conca



Stralcio della Tav. 1a del RUE con inquadramento dell'ambito di progetto

4. PARAMETRI DI PROGETTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

4.1 Prescrizioni derivanti da norme statali

Intervento su area di proprietà distinta al Catasto al Foglio 2 particella 31, assoggettata a vincolo ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089 con Decreto Ministeriale in data 9 ottobre 1979 e successivo Decreto del Ministro dei Beni Culturali e Ambientali del 23 aprile 1994, già riportato in premessa, di cui si richiamano i soli parametri dimensionali previsti:

- vincolo sulla Torre Conca e sull'area di pertinenza compresa ad una distanza di ml. 15 dal perimetro esterno della torre;
- eventuale realizzazione di nuovi volumi edilizi solo successivamente alla demolizione completa del fabbricato che ingloba la torre, volume non superiore a quello attualmente esistente pari a circa mc. 7500;
- altezza massima nuove costruzioni non superiore ai due terzi dell'altezza della torre pari a ml. 13;
- nessun nuovo volume edilizio per un raggio di almeno ml. 15 dalla Torre Conca.
-

4.2 Superfici aree oggetto di intervento (RUE)

Ambito AC.c	Sf = 4.933 mq
Ambito AC.m	Sf = 1.432 mq
Ambito COLL – U.a (Cs)	St = 5.517 mq
Ambito COLL - U.c (par) - (n.b.: superficie catastale)	St = 58.777 mq

17

4.3 Dimensioni edifici esistenti

Volumi lordi di fabbricati esistenti da demolire	mc 8.500
Superficie utile netta Torre Conca	mq 250
Superficie lorda Torre Conca	mq 337
Volume lordo Torre Conca	mc 1.176

4.4 Descrizione dell'intervento e dimensionamento di progetto

Come già precedentemente accennato, l'intervento progettuale consisterà nella demolizione del fabbricato ex-Kariba che ingloba la Torre Conca, e dei due edifici fatiscenti posti nelle sue vicinanze. A seguito di tali demolizioni si procederà al rilievo definitivo della Torre Conca, necessario per la predisposizione del progetto di Restauro Conservativo.

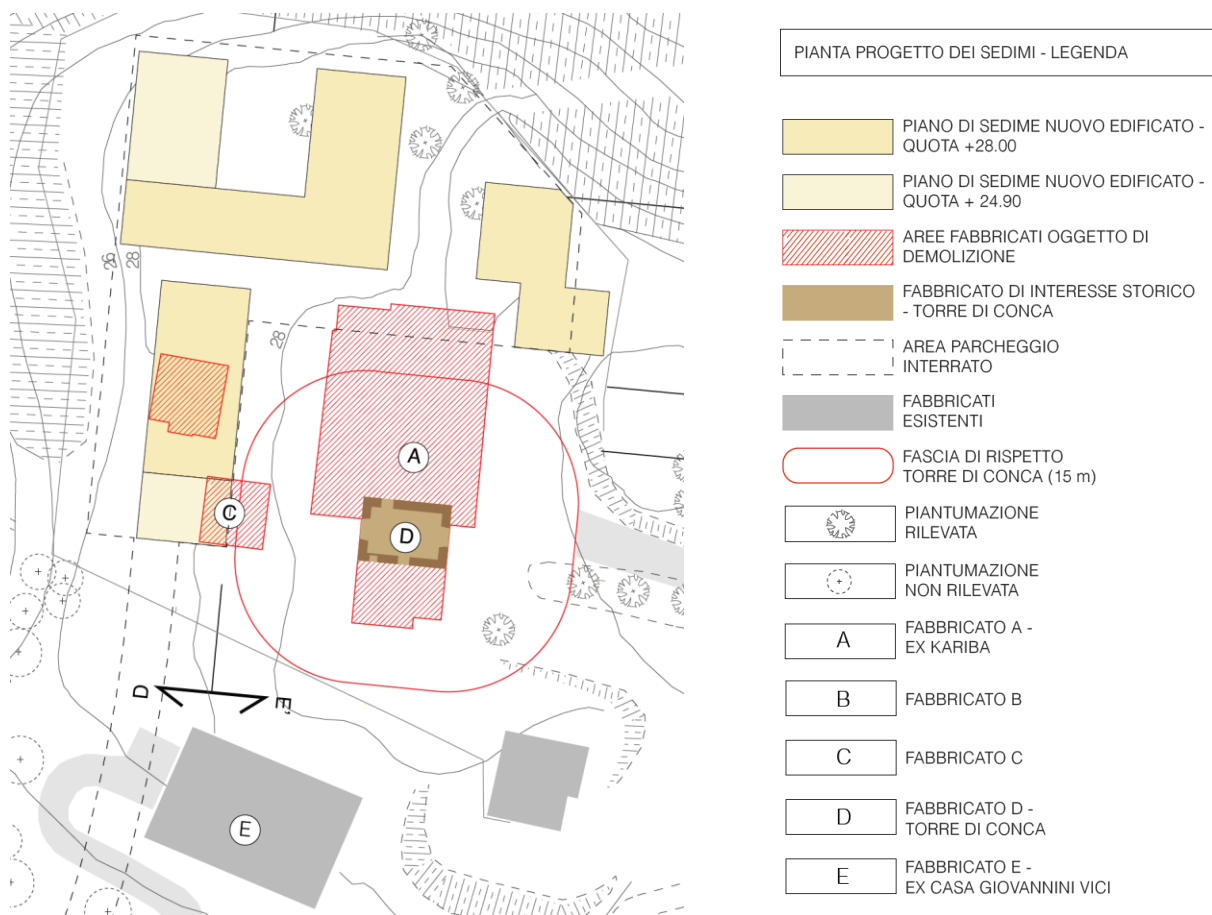
I volumi degli edifici demoliti saranno ricostruiti ad una distanza maggiore di 15 metri dalla Torre Conca; la loro altezza massima sarà di due piani, ed il loro sedime seguirà la morfologia naturale del terreno, in modo da non alterare la conformazione della paleofalesia. Al fine di salvaguardare la vista della torre liberata e recuperata agli usi pubblici da ogni possibile punto di osservazione, il nuovo edificio ricostruito prevederà dei varchi visuali utili a favorire tale vista ed al contempo permettere la fruizione delle visuali paesaggistiche dalle aree pubbliche che si realizzeranno attorno alla torre.

Il sedime dei nuovi edifici seguirà un tracciato generato dalla dimensione della pianta della Torre Conca, una griglia di modulo 10,80 x 7,80 metri.

In definitiva, sia gli spazi aperti, pubblici e privati, sia gli spazi coperti degli edifici ricostruiti, sia i varchi visuali fra i nuovi fabbricati avranno come chiaro riferimento il manufatto storico della Torre Conca, recuperato a seguito di restauro.

Dimensionamento di progetto:

SC – Superficie complessiva	mc 8.500/3 =	mq 2.833,33
Incremento della SC ai sensi Art.20 c. 3.3 RUE	mq 2.833 x 15% =	mq 423,99
Totale SC di progetto		mq 3.257,32
SU – Superficie utile		mq 1.955
SA – Superficie accessoria		mq 2.170



Stralcio dell'elaborato 2 – Pianta dei sedimi di progetto

4.5 Parametri per la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (Art. 59 RUE)

Aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici

Aree V, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

Quantità minime espresse come superficie in mq. di aree P o V per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione.

La dotazione minima richiesta: $P + V (\min) = 80 \text{ mq ogni } 100 \text{ mq di SC.}$

Si assume come parametro la quantità richiesta al comma 4 dell'Art. 59 del RUE nel caso di Piani Urbanistici Attuativi (programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

$P1 = 20 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC, e comunque non meno di } 0,8 \text{ posti auto per alloggio;}$

$V = 60 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC, di cui non meno di } 20 \text{ mq. di P2}$

4.6 Calcolo delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi

Usi Residenziali e servizi connessi: mq 3.257,32 di SC

Aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici = $\text{mq } 3.257,32 \times 0,20 =$ mq 651,46

Aree V, quali aree P2 = $\text{mq } 3.257,32 \times 0,20 =$ mq 651,46

Aree V, quali aree a verde pubblico = mq 3.257,32 x 0,40 =

mq 1.302,93

4.7 Cessioni al Comune di Cattolica

Cessione a seguito di restauro di Torre Conca Sup. Lorda

mq 337

Cessione area pubblica di pertinenza Torre Conca

mq 1.265

Cessione aree da destinare a parco e parcheggio pubblico (superfici catastali)

mq 48.000

Cessione porzione ex casa Giovannini

mq 385

Realizzazione e cessione parcheggio pubblico vicino accesso area

mq 1.303

Cessione strada pubblica di accesso alla Torre conca e al Parco

mq 603

4.8 Cessioni dal Comune a Kariba Spa

Sedime strada di accesso a parcheggi pertinenziali interrati

mq 603



Stralcio dell'elaborato 7 - Planimetria di progetto

4.9 Calcolo Contributo di costruzione

4.9.1 Contributi U1 e U2

Ai sensi del punto "6.1 Scomputo del contributo di costruzione" del "Testo coordinato della dal n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento" approvato con Del. C.C. n. 58 del 16/10/2019, si propone che le voci relative a U1 ed U2 siano scomputate dal contributo di costruzione per la tipologia di opere realizzate, in quanto le stesse opere verranno realizzate direttamente e cedute all'Amministrazione Comunale.

4.9.2 Determinazione del Costo di Costruzione

- Costo di costruzione convenzionale (Punto 5.1 e 5.2 della DAL):

$$A = € 2.100 \text{ (Media Valori OMI di zona = 2.600 per cui vedi Tabella 4)} \times 0,475 = € 945$$

- Riduzione della QCC all'interno del Territorio Urbanizzato (Punto 5.3.12. della DAL):

$$50\% (35\% + 15\%)$$

4.9.3 Calcolo QCC

Calcolo effettuato con l'ausilio della: SCHEDA A - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza.

QCC = € 427.481,25

4.10 Contributo Straordinario

4.10.1 Calcolo del Contributo straordinario

Il calcolo del Contributo Straordinario è effettuato in applicazione Delibera di Giunta Regionale n. 1136 del 16/07/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione, come emendata in sede di recepimento dal Comune di Cattolica con la Delibera C.C. N_58 DEL 16-10-2019. Nell'Allegato 2 della citata Delibera C.C. N_58 DEL 16-10-2019. A tal proposito si specifica che il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto, ai sensi del punto 4.4 della suddetta disciplina, nelle more dell'approvazione del PUG, anche all'interno del T.U., come quello in questione, "esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU. L'Amministrazione Comunale di Cattolica ritiene che l'intervento oggetto della presente relazione ricada all'interno di tale fattispecie.

Ai sensi del punto 4.5 della citata disciplina per il calcolo del contributo di costruzione, il contributo straordinario è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

Come si potrà evincere dalla Relazione Economico-Finanziaria allegata al presente progetto, il Contributo Straordinario non è dovuto in quanto il calcolo costi-benefici economici è in perdita.

4.11 Conto economico di progetto

4.11.1 Calcolo del Contributo Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT)

Il calcolo riguarda analiticamente i seguenti valori:

- valore di mercato di partenza (stato di fatto);
- costi della trasformazione urbanistica ed edilizia e delle cessioni;
- valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

Considerata la complessità dei conteggi effettuati, si rimanda alla Relazione Economico-Finanziaria allegata al presente progetto per la comprensione dei valori in campo.

5. ELABORATI DI PROGETTO

Gli elaborati costituenti il presente “Progetto di riuso e rigenerazione urbana per la realizzazione di interventi urbanistico/edilizi sulla Torre Conca e nell’area di Monte Vici in via Torconca a Cattolica”, sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Tavola 1 - Pianta Stato di fatto - scala 1:500;
- Tavola 2 - Pianta Progetto - Sedimi in scala 1:500;
- Tavola 3 - Sezioni A-A e C-C - scala 1:500;
- Tavola 4 - Sezioni B-B, D-D, E-E - scala 1:500;
- Tavola 5 - Pianta progetto delle trincee - scala 1:250;
- Tavola 6a - Planimetria di progetto - scala 1:1000;
- Tavola 6b - Planimetria di progetto con alberature - scala 1:1000;
- Tavola 7 – Vista 3d di progetto;
- Vas/Valsat preliminare;
- Relazione economico-finanziaria;
- Bozza di Convenzione.

Si specifica che il grado di dettaglio progettuale rappresentato dagli elaborati di cui sopra non è definitivo, e potrà essere messo a punto e modificato - in particolare nei perimetri delle aree in cessione, nei sedimi e profili definiti dell’edificio – in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, anche in relazione alle eventuali indicazioni e/o prescrizioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini e del Comune di Cattolica.

6. CONTENUTI PRINCIPALI DELLA CONVENZIONE

La convenzione da stipulare fra l’Amministrazione Comunale di Cattolica e la proprietà delle aree e degli edifici oggetto del presente progetto, oltre a richiamare il dimensionamento e le destinazioni d’uso previste degli edifici esistenti e risultanti dall’intervento di demolizione e ricostruzione, prevederà quanto segue.

Impegni della proprietà:

- cessione della Torre Conca e della sua area di pertinenza al Comune, a seguito del suo restauro;
- cessione delle aree da destinare a parco pubblico;
- realizzazione diretta da parte della proprietà dei parcheggi pubblici P1 e P2 e la successiva cessione al Comune di Cattolica;
- consolidamento e la cessione alla A.C. della attuale strada di accesso alla Torre Conca da Via Torconca;
- cessione della porzione di proprietà di Casa Giovannini alla A.C..

Impegni del Comune di Cattolica:

- cessione delle aree necessarie per la realizzazione della strada di accesso ai parcheggi pertinenziali privati;
- scomputo del contributo per U1 e U2 a fronte della realizzazione diretta delle stesse opere, realizzate sulla scorta dei parametri dimensionali previsti dal RUE;

- bilanciamento delle somme dovute alla A.C. fra Costo di Costruzione dovuto e valore delle cessioni di beni alla A.C.;