

Al Sindaco del
Comune di CATTOLICA

All'assessore
Urbanistica e Edilizia Privata del
Comune di CATTOLICA

Al Dirigente
Sportello Unico per l'Edilizia
Ufficio Edilizia Privata
Comune di Cattolica

Oggetto: Progetto di riuso e rigenerazione urbana da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un intervento di qualificazione edilizia/ristrutturazione urbanistica avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi e il restauro della Torre Conca nell'area di Monte Vici

Il sottoscritto Gerani Silvano, nato a ... il ... , cod. fisc. ... , nella sua veste di legale rappresentante della società Kariba Spa e della Società Nuova Moda Immobiliare Spa, entrambe con sede in San Giovanni in Marignano, via Malpasso n. 723/725, ,

premesse

- che le suindicate società sono proprietarie di distinte aree con annessi fabbricati all'interno della collina di Monte Vici situata nel comune di Cattolica;
- che la suindicata area è costituita da un grande parco, qualificato dal RUE come verde pubblico, e da un piccolo insediamento urbano, qualificato dal RUE come AC.c, ambito urbano consolidato (interventi integrativi dei tessuti esistenti), posto sulla sommità della collina e comprendente anche un'antica torre di avvistamento del XV sec. denominata "Torre Conca", sottoposta a vincolo di tutela ai sensi della L. 1089/1939 mediante DM 09/10/1979 e un successivo DM 23/04/1994 in ragione del notevole interesse storico e archeologico;
- che attualmente la torre risulta inglobata in un edificio in disuso (di nessun pregio architettonico e in condizioni alquanto degradate e fatiscenti), costruito in varie fasi durante gli anni '50, che nasconde completamente alla vista il monumento;
- che i due decreti ministeriali sopra menzionati, oltre a costituire il vincolo di tutela, prescrivono altresì di liberare il monumento dalle superfetazioni che oggi lo inglobano,

demolendo detti manufatti e ricostruendo il medesimo volume demolito ad una distanza di almeno 15 metri dalla torre stessa;

- che in assenza del POC, le previsioni dello strumento urbanistico vigente non consentono di ottemperare alle prescrizioni stabilite dal Ministero con i suindicati decreti di vincolo, con la conseguenza che ormai da molto tempo non è possibile effettuare alcun intervento di recupero degli immobili e dell'intera area;

- che da alcuni anni il fabbricato che ingloba la torre presenta condizioni alquanto degradate e fatiscenti;

- che tale complessivo stato di rovina, accertato anche dalla Soprintendenza in recenti sopralluoghi, qualora non si intervenga in tempi ragionevolmente brevi, può portare a un concreto pericolo di crolli delle superfetazioni che racchiudono la torre ed è evidente che eventuali cedimenti potrebbero coinvolgere anche il monumento posto all'interno, con grave danno e pregiudizio per quest'ultimo;

- che è intenzione della Proprietà eseguire gli opportuni lavori di riqualificazione dell'intera area, avvalendosi delle procedure, introdotte dall'art. 7 della LR 24/2019, che contemplano la possibilità di interventi di riuso e rigenerazione urbana;

- che in ossequio a tale disciplina normativa, si propone la realizzazione di un intervento che, secondo le prescrizioni indicate dalla Soprintendenza, prevede la liberazione e il restauro della Torre Conca, previa demolizione dell'edificio incongruo in disuso e dei due edifici fatiscenti posti nelle sue vicinanze, il recupero dei volumi demoliti mediante la costruzione di nuovi manufatti *in loco* ad una distanza di almeno 15 metri dalla torre, la realizzazione di consistenti opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune di un complesso di beni, tra cui il monumento restaurato e la quasi totalità del parco di Monte Vici;

- che la proposta in oggetto viene presentata ai sensi dall'art. 7, comma 4, lettera a) o lettera b) della LR 24/2019 e contiene i seguenti elaborati e allegati:

- Relazione tecnico-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;
- Schema di Convenzione

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

chiede

che il Comune voglia procedere all'approvazione del presente progetto di riuso e rigenerazione urbana, ai sensi dall'art. 7, comma 4, lettera a) o lettera b) della LR 24/2019, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un intervento di qualificazione edilizia/ristrutturazione urbanistica comportante la demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi, il restauro della Torre Conca e la riqualificazione dell'area di Monte Vici.

Con osservanza.

Soc. Kariba S.p.A.
Gerani Silvano

Soc. Nuova Moda Immobiliare S.p.a.
Gerani Silvano