

MODIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata relativo all'Area di Trasformazione Residenziale **09/09 AT3 - AT5** Macerone, sito nel Comune di Cesena, di proprietà di **SO.GE.CO 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).

1° sub comparto

Costituzione delle parti

PREMESSO CHE

- con delibera di C.C. n.123 del 29.06.2006 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo al comparto 09/09 AT3 - AT5 Macerone con la previsione di due stralci funzionali ad attuazione differita;
- in data 28.09.2006 la signora Guida Fantini Maria ha stipulato la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al sub comparto 1 presso il notaio Paolo Giunchi repertorio n. 154361 raccolta n. 52109, registrato a Cesena il 04.10.2006 al n. 1639 e trascritto a Forlì il 04.10.2006 art.12001;
- in data 23.11.2006 la signora Guida Fantini Maria ha venduto con atto del notaio Paolo Giunchi rep. n. 154885 racc. n. 52461 alla società SO.GE.CO s.r.l. i terreni dell'area di trasformazione 09/09 AT3 – AT5 Macerone;
- in data 18.12.2007 la società SO.GE.CO s.r.l. ha ottenuto il permesso di costruire n. 254 del 18.12.2007, relativo alle opere di urbanizzazione del subcomparto 1 dell'area di trasformazione 09/09 AT3 – AT5 Macerone;
- in data 12.12.2008, PGN 56988, la società SO.GE.CO s.r.l. ha presentato la comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione del subcomparto 1;
- in data 13 Ottobre 2010 con pratica n.5/2010 P.G.N. 0065353 del 21.10.2010, fascicolo: 2010/URB_PUA/000089-01 la società SO.GE.CO s.r.l., in seguito denominata Ditta Attuatrice, in qualità di proprietaria del terreno sito in Cesena, località Macerone, distinto al catasto terreni del Comune di Cesena al Foglio n.102 p.lle nn. 2570, 2744, 2745, 2747, 2748, 2749, 2752, 2753, 2754, 2761, 2767, 2769, a cui si aggiunge la particella n. 2773 indicata come relitto stradale e l'area di compensazione aggiuntiva già ceduta per accordi pre perequativi per la realizzazione della scuola e di una porzione di strada, per una superficie reale complessiva pari a circa mq. 33.762, ha presentato al Comune di Cesena richiesta di variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata approvato con deliberazione di C.C. n.123 del 29.06.2006; il progetto di variante riguarda la modifica tipologica degli edifici e la parziale riorganizzazione delle aree pubbliche di verde e parcheggio;
- la variante, in relazione agli elementi sopraelencati, comporta la modifica della convenzione stipulata in data 28.09.2006 relativamente all'art. 3 "Progetto di Piano Urbanistico Attuativo", all'art. 5 "Quantificazione degli standard urbanistici e delle aree extra-standard", all'art. 6 "Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e cessione a prezzo convenzionale delle aree di urbanizzazione extra standard" e all'art.16 "Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti";
- la variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 25 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni è stata depositata in libera visione al pubblico dal 28/12/2011 al 27/01/2012, nei successivi 30 (trenta) giorni non sono giunte osservazioni e con la deliberazione di Giunta Comunale n.del esecutiva dal è stata approvata, con in allegato lo schema della presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO



Il Comune di Cesena e la società SO.GE.CO s.r.l., come rappresentati, convengono le seguenti modifiche alla convenzione precedentemente stipulata con atto del notaio Paolo Giunchi rep n. 154361 raccolta n. 52109 del 28.09.2006

Art. 3) Progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo

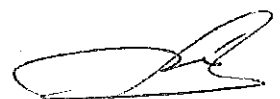
Il progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo approvato con delibera di C.C. n.123 del 29.06.2006 è costituito dai seguenti elaborati, il cui originale è allegato alla delibera di approvazione:

Tavola 1a	Planimetria di inquadramento Variante
Tavola 2	Planimetria preliminare di progetto Variante
Tavola 4	Planimetria di rappresentazione delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere Variante
Tavola 4.4	Fogne bianche: Profili
Tavola 6	Rilievo della zona Planimetria e Sezioni Variante
Tavola 7	Progetto – Planimetria - Sezioni Variante
Tavola 8	Schemi di progetto degli impianti tecnici a rete delle opere di urbanizzazione primaria: Rete Idrica, Gas, Illuminazione Pubblica Variante
Tavola 8-1	Schemi di progetto impianti tecnici a rete delle opere di urbanizzazione primaria: Telecom Variante
Tavola 8-2	Schemi di progetto degli impianti tecnici a rete delle opere di urbanizzazione primaria: Enel Variante
Tavola 9	Progetto Planimetria delle aree da cedere Variante
Tavola 10	Progetto Superficie edificabile, Sul, Superficie permeabile Variante
Tavola 11	Progetto Superficie Parcheggi P1 e P2, Superficie Strade, Distanze dai confini Variante
Tavola 12	Progetto Tavola del verde Variante
Tavola 13	Progetto Tipologie Variante
Tavola 14	Tavola Sinottica Variante
Tavola 15	Norme Tecniche di Attuazione Variante
Tavola 16	Relazione Tecnica Variante
Tavola 17	Documentazione fotografica
Tavola 18	Elementi per verifica assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica
Tavola 19	Relazione Paesaggistica

Le parti danno atto che gli elaborati sopra menzionati sostituiscono ed integrano il progetto approvato con delibera di C.C. n.123 del 29.06.2006; restano validi tutti gli altri elaborati costituenti il PUA originario che non sono stati modificati dal progetto di Variante, che sono i seguenti:

Tavola sicurezza incrocio
Relazione geologica
Valutazione previsionale di clima acustico ed integrazione

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



Gli standard urbanistici relativi alla prevista destinazione d'uso residenziale, dovuti ai sensi dell'art. 42 delle Norme di attuazione del PRG 2000 riguardanti il primo stralcio sono indicati nelle tavole di progetto con le seguenti superfici:

- verde pubblico mq. 1845;
- parcheggi pubblici mq. 1065.

La presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata prevede altresì la cessione delle aree di compensazione, aggiuntiva agli standard, da cedere al Comune a prezzo convenzionale (art. 42.08 NDA PRG 2000) per una superficie pari a mq. 8633. A tale superficie si aggiunge l'area di compensazione aggiuntiva già ceduta per accordi pre perequativi per la realizzazione della scuola e di una porzione di strada per una superficie complessiva catastale di mq 9.683.

La precisa ed effettiva quantificazione delle aree sopracitate dovrà essere definita attraverso la predisposizione del tipo di frazionamento dei terreni oggetto di cessione, previo collaudo delle opere di urbanizzazione.

Al presente atto viene allegata la Tav. 9 "Progetto Planimetria delle aree da cedere Variante".

Art. 6) Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e cessione a prezzo convenzionale delle aree di urbanizzazione extra standard.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a titolo gratuito al Comune di Cesena le aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tavola 9 "Progetto Planimetria delle aree da cedere Variante" allegata al presente atto di cui fa parte integrante (Allegato).

La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre per sé e per i suoi aventi titolo, a cedere a prezzo convenzionale le aree di compensazione aggiuntiva indicate nella anzidetta Tavola 9 allegata al presente atto e secondo le quantità precisate nel frazionamento.

L'estensione delle aree per spazi pubblici di compensazione aggiuntiva ancora da cedere è di mq. 8633 e sono trasferite al Comune dalla Ditta Attuatrice al prezzo convenzionale di € 0,01 al mq al fine di dare piena attuazione al disegno urbanistico complessivo del Piano attuativo in esecuzione delle previsioni del Piano Regolatore Generale. Il prezzo complessivo del trasferimento è pari a € 86,33 e sarà versato alla Ditta Attuatrice al momento della cessione di tali aree al Comune.

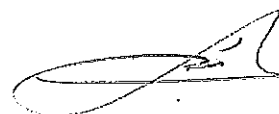
Art. 16) Validità del Piano Urbanistico Attuativo e possibilità di proroga, Varianti

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità decennale dalla data della stipula della convenzione del 28.09.2006. Da tale data si applica quanto disposto dall'art. 17 della Legge 1150/42.

Costituiscono varianti al PUA le modifiche significative dell'impianto urbanistico (accessi al comparto, posizione delle strade e dei lotti), la nuova collocazione o l'eliminazione di verde e parcheggi già previsti, il mutamento di tipologia edilizia, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso o l'eliminazione di destinazioni presenti, l'incremento di superficie di specifiche destinazioni che comportano la necessità di reperire standard aggiuntivi.

Tali varianti dovranno essere sottoscritte dai proprietari degli immobili compresi nel comparto e saranno approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche conseguenti al dettaglio progettuale connesso ai Permessi di costruire come definite dalle Norme di attuazione del Piano.



Rimangono ferme ed invariate tutte le altre parti della convenzione stipulata in data 28.09.2006 e i relativi diritti, oneri ed obblighi che ne derivano assunti dalla Ditta Attuatrice, come quelli discendenti dal presente atto, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo; si conferma altresì ogni riferimento alla vigente normativa in materia che non contrasti con gli articoli sopracitati.

Tutte le spese di questo atto, successive e dipendenti sono a carico della Ditta Attuatrice.

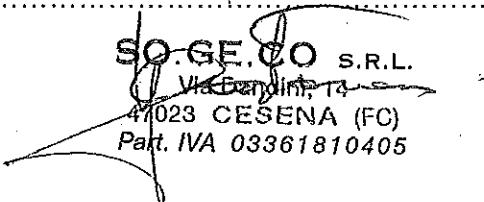
Il presente atto redatto in carta legale viene confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue:

per il **Comune di Cesena**

.....

per la **Ditta Attuatrice**

.....


SO.GE.CO S.R.L.
Via Dardano, 14
47023 CESENA (FC)
Part. IVA 03361810405

