



Città di Lamezia Terme

(33)

CASO VA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PSC

FRONT - OFFICE SUAP
PROTOCOLLO ARRIVO
N° 75535 del 09 NOV. 2012

CASO Va

PROPOSTA 145

**SCHEMI DI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO
PER LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE SELEZIONATE
PER LA FASE NEGOZIALE DI FORMAZIONE DEL PSC**

*Schemi di riferimento completati ed integrati dopo
la Delibera della Giunta Comunale del 3 Ottobre 2012,
perfezionati dopo la giornata di lavoro sulle
manifestazioni di interesse del 12 Ottobre 2012*

Schemi di Atto Unilaterale d'Obbligo
per i proprietari di suoli e i soggetti attuatori partecipanti al processo selettivo di
formazione del Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme

I Signori:

- **Salvatore RAFFAELE**, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 29.09.1961, e domiciliato a Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 24, c.f. RFFSVT61S29F888T nella sua qualità di proprietario ed amministratore delegato delle società **RAFFAELE S.p.A.** e **RAFFAELE ARMANDO E FIGLI S.r.l.** entrambe con sede in Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 24, Partita Iva rispettivamente 02914380791 e 01524660790;
- **Antonio RAFFAELE**, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 16.06.1963 e domiciliato a Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 24, c.f. RFFNTN63H16F888M;
- **Michele RAFFAELE**, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 31.10.1964 e domiciliato a Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 24, c.f. RFFMHL64R31F888R;
- **Massimo RAFFAELE**, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 03.08.1966 e domiciliato a Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 24, c.f. RFFMSM66M03F888D;
- **Luca RAFFAELE**, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 21.05.1968 e domiciliato a Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 24, c.f. RFFLCU68E21F888R;
- **Marco RAFFAELE**, nato a Lamezia Terme il 19.07.1970 e domiciliato a Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 24, c.f. RFFMRC70L19M208X;
- **Francesco Antonio RIZZUTO**, nato a Monterosso Calabro il 19.02.1939 e residente a Lamezia Terme alla via S. Miceli, c.f. RZZFNC39B19F607C;

➤ **Silvana AZZALINI**, nata a Campo Tures.Sand in Taufers il 14.05.1943 e residente a Lamezia Terme alla via S. Miceli, c.f. ZZLSVN43E54B570U;

in qualità di proprietari di suoli ricompresi nel territorio comunale di Lamezia Terme (di seguito denominati anche semplicemente proprietari), in località **Seminario**, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° **51**, del Comune di Lamezia Terme sezione di **Nicastro**, con le particelle n° **163, 164, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 365, 366, 367, 368, 369, 372, 373, 444, 445 e 446**, ed al Foglio n° **58**, del Comune di Lamezia Terme sezione di **Nicastro**, con le particelle n° **1, 2, 3, 35 e 133**, identificabili altresì come da allegata planimetria catastale e da allegata planimetria estratta dal progetto urbano del PSC (Tav. 1.2); tali suoli presentano negli ambiti urbanistici considerati nel presente Atto una superficie catastale complessiva pari a **mq 118.210**;

PREMESSO

- ✓ che il Comune di Lamezia Terme, in seguito anche semplicemente Amministrazione, ai sensi della LR 19/2002 e s.m.i, ha a suo tempo avviato la formazione del proprio Piano Strutturale Comunale, PSC;
- ✓ che, ai fini di garantire adeguati processi partecipativi e di sviluppare efficacemente pratiche di perequazione urbanistica, anche in conformità agli indirizzi degli Artt. 2 e 54 della stessa Legge Regionale, l'Amministrazione Comunale nel corso dell'estate 2009 ha attivato un primo Bando pubblico denominato Bando Interessi Diffusi, con l'obiettivo di sollecitare proposte partecipative e manifestazioni di interesse nel quadro generale della formazione del Documento Preliminare del PSC;
- ✓ che con Delibera n° 18, in data 7/7/2010, il Consiglio Comunale, tenuto conto in ampia misura dei risultati del primo Bando, con Delibera n° 17/2010, ha provveduto ad approvare tale Documento Preliminare e che tale Documento è stato convalidato dalla prescritta Conferenza di Pianificazione, giusta Determinazione dirigenziale n° 560 del 18/4/2011;

- ✓ *che l'Amministrazione Comunale ha successivamente provveduto ad emanare un secondo Bando, pubblicato il 22/12/2010, con il fine di assicurare lo sviluppo di processi partecipativi, di carattere selettivo e mirato alla formazione del PSC, nel quadro dell'applicazione di estese pratiche di perequazione urbanistica, in conformità agli indirizzi della LR 19/2002, Art. 54, con modalità definite nello stesso secondo Bando, ed in conformità a quanto previsto in proposito dalle Norme di indirizzo del Documento Preliminare; tenuto conto altresì delle innovazioni introdotte con il comma 3 dell'Art 5 della L 106/2011;*

PREMESSO INOLTRE

- ✓ *che i sottoscritti proprietari hanno partecipato con specifiche proposte ad uno dei due Bandi soprarichiamati, proposte allegate al presente Atto, con riferimento ad una manifestazione di interesse ad attivare sui suoli di proprietà modalità di utilizzo orientate sui criteri di perequazione urbanistica proposti nelle fasi formative del PSC;*
- ✓ *che, più in particolare, nei diversi casi previsti dal progetto del PSC, i suoli di proprietà: vengono classificati entro gli Ambiti delle Funzioni di eccellenza urbana come definiti nei diversi casi di cui al Capo 17 del REU;*

PREMESSO INFINE

- ✓ *che la Commissione tecnica, nominata dal Sindaco, ha provveduto a selezionare le manifestazioni di interesse prodotte in occasione dei due Bandi citati, suscettibili di essere opportunamente condotte verso la prevista fase negoziale di formazione degli Accordi preliminari di pianificazione, di cui all'Art. 7 del REU, come risulta dal Verbale conclusivo della Commissione del 24 Marzo 2012; e che tale selezione è stata assunta come riferimento essenziale delle fasi di confronto sviluppate in sede comunale con le proprietà interessate nelle giornate di lavoro del 12, 22, 23, 24, 25 e 26 Ottobre 2012;*

- ✓ *che, in particolare, la proprietà qui rappresentata è stata ricompresa tra quelle oggetto delle manifestazioni di interesse proposte per la selezione della citata Commissione tecnica, come riportato nello specifico Allegato del richiamato Verbale conclusivo, messo a punto in via definitiva in occasione delle citate attività di confronto;*

CONSIDERATO

- ✓ *che, nelle citate fasi di confronto ed approfondimento, attivate in conseguenza dei due Bandi suddetti dall'Amministrazione Comunale, con la partecipazione delle proprietà interessate che avevano avanzato specifiche manifestazioni di interesse, in conformità ai requisiti richiamati nei due stessi Bandi, secondo le modalità fissate nelle Norme di indirizzo del Documento Preliminare e nel Regolamento Edilizio Urbanistico del progetto di PSC, agli Articoli ed ai Capi sopra citati, sono emerse le condizioni per meglio definire e rendere operanti da parte della proprietà dei suoli, sotto forma di Atti Unilaterali d'Obbligo, le manifestazioni di interesse a suo tempo avanzate, in modi tali da poter essere acquisite come Accordi preliminari di pianificazione tra gli Allegati del PSC, nei modi di cui agli Artt. 7, 16, 17, 18, 23, 53, 56, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77 e 78 del progetto di Regolamento Edilizio Urbanistico, previa specifica Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale, secondo le particolari modalità previste dal citato Art. 23 dello stesso progetto di REU;*

CONSIDERATO INOLTRE

- ✓ *che, ove all'accoglimento della proposta avanzata conseguissero provvedimenti a contenuto abilitativo per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominati, il Comune si riserva la facoltà di rigettare la proposta o di recedere da essa, ove già accolta, allorché pervenga una informazione prefettizia tipica o anche atipica, o altra documentazione e/o informazione ufficiale concernente l'esistenza di provvedimenti in capo all/ai titolare/i del diritto di proprietà o di altri diritti, reali o obbligatori, sui beni immobili oggetto della proposta, che dichiarino la sussistenza di*

causa di divieto, sospensione e decadenza prevista dall'Art. 67 del D.Lgs 159/2011, nonché di informazioni relative ad eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa, previsto dal medesimo D.Lgs concernente i diritti che dalla approvazione della proposta derivassero.

- ✓ *L'Amministrazione procederà altresì ad assumere provvedimenti di analogo tenore qualora ne valutasse l'opportunità in presenza di certificati del casellario giudiziario e dei carichi pendenti che dimostrassero la sussistenza di condanne o di procedimenti penali pendenti di particolare gravità, anche con riferimento alla particolare natura dei reati evidenziati (ad esempio reati associativi di tipo mafioso, o collegati a sostanze stupefacenti o ad usura, reiterati e gravi abusi edilizi, etc.....);*

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

i suddetti proprietari si obbligano come segue, subordinatamente all'adozione e, quindi, all'approvazione definitiva del PSC da parte del Comune di Lamezia Terme, nelle forme e nei modi previsti dalla Legge Regionale 19/2002, oltre che subordinatamente all'accoglimento da parte dello stesso Comune delle specifiche condizioni successivamente riportate nel presente Atto.

Caso V – Ambiti delle Funzioni di eccellenza urbana. Gli Ambiti prevedono quattro diversi casi: le Funzioni produttive integrate (Art. 75 REU), le Funzioni logistiche ed espositive (Art. 76 REU), la Cittadella dello Sport (Art. 77 REU), il Parco Termale (Art. 78 REU)

Caso Va - Funzioni produttive integrate

La proprietà si impegna alla formazione, a propria cura e spese, del progetto di un Piano Attuativo Unitario, PAU, formato ai sensi dell'Art. 24 della LR 19/2002 e s.m.i., secondo i contenuti e le specifiche modalità fissate dall'Art. 19 del REU, commi 5, 6 e 7, esteso ai suoli di proprietà come sopra individuati ed inquadrato negli assetti urbanistici di insieme di cui alla Tavola del progetto urbano (Tav. 1.2),

oltre che alla Carta dei vincoli (Tav. 1.1) del PSC. In tale progetto di PAU, secondo quanto fissato dall'Art. 22 delle Norme di indirizzo del Documento Preliminare del PSC e dall'Art. 75 del REU, circa le Funzioni produttive integrate, viene fin d'ora prevista la possibile cessione gratuita al Comune di una Superficie territoriale in quota non inferiore al 25% della totale St di proprietà, come definita nella citata Tav. 1.2, quota che lo stesso PAU provvederà ad individuare di concerto tra proprietà ed Amministrazione Comunale.

Il PAU prevede l'insediamento di usi produttivi ed industriali, come definiti ai punti B e C del comma 2 dell'Art. 27 del REU, con esclusione della grande distribuzione commerciale, salvo più specifiche messe a punto concordate fra Comune e proprietà in fase di formazione del PAU stesso; esso opera garantendo gli standard urbanistici minimi di cui all'Art. 34 del REU.

Lo stesso PAU opera con un Indice di utilizzazione territoriale, Ut, non superiore a 0,30 mq/mq, la cui Capacità edificatoria complessiva – ove richiesto in modo specifico dall'Amministrazione – viene riservata per un minimo del 25% alla Sf ceduta gratuitamente al Comune, all'atto dell'approvazione dello stesso PAU, da riservare ad usi di artigianato e piccola industria e funzioni complementari integrate, per soggetti ed operatori che lo stesso Comune di Lamezia provvederà ad individuare nelle forme opportune, ivi compresi soggetti partecipanti a vario titolo alle pratiche urbanistiche perequative di cui all'Art. 16 del REU.

Nel caso di Piano Attuativo Unitario esteso ad almeno due diverse proprietà interessate, contigue o ravvicinate, come individuate nella specifica cartografia tecnica allegata, e come condiviso e sottoscritto congiuntamente dalle stesse proprietà, la sola Capacità edificatoria privata viene incrementata di un indice Ut aggiuntivo pari a 0,05 mq/mq, computato sulla medesima St complessiva.

Nel caso, infine, della presenza tra le proprietà interessate di suoli interclusi di terze proprietà, riservati dal PSC a Servizi ed Attrezzature di previsione, come definiti al capo 13 del REU, e come riportati nella medesima Tav. 1.2, il PAU tiene conto della presenza di tali proprietà e delle relative Capacità edificatorie, attribuite a dette

terze proprietà, garantendone un corretto inserimento nel progetto urbanistico, alle condizioni fissate agli Artt. 53 e 57 del REU, secondo gli specifici indirizzi forniti dall'Amministrazione.

Salvo i costi della formazione del PAU, a carico della proprietà proponente, le spese tecniche, i costi e gli oneri di urbanizzazione, preventivati in sede di PAU, ricompresi a norma di legge nella Convenzione attuativa, oltre ad eventuali oneri fiscali determinati dalle transazioni necessarie, vengono ripartiti fra proprietà proponenti ed Amministrazione Comunale, in misura direttamente proporzionale alle rispettive Capacità edificatorie. L'Amministrazione provvederà a trasferire tali costi sugli effettivi eventuali terzi utilizzatori dei suoli in oggetto, in seguito al trasferimento di diritti edificatori, nelle forme previste dal PSC, nelle superfici di propria pertinenza, ove necessario con successivo specifico Atto integrativo della suddetta Convenzione.

Nel quadro della manovra perequativa prevista dal PSC, le parti opereranno di comune intesa secondo formule e modalità di transazione e/o permuta di suoli e diritti edificatori tali da rendere minimi gli oneri fiscali di legge a carico delle parti stesse, tenuto conto di quanto disposto dall'Art. 5, comma 3, della L 106/2011.

Si riconosce che l'Amministrazione, tempestivamente, prima della conclusione della fase formativa del PAU, si riserva di valutare se acquisire i suoli in oggetto, per poi conservarli nel proprio patrimonio nel caso di destinazione a pubblici servizi, ovvero trasferirli ai soggetti beneficiari dei diritti edificatori da ospitare per via perequativa, ovvero, ancora, trasferire direttamente la corrispondente Capacità edificatoria ai soggetti stessi, nei suoli eventualmente a ciò riservati nello stesso PAU.

Quanto al carattere degli assetti urbanistici e delle particolari condizioni insediative relative ai suoli in oggetto, la proprietà ***propone di utilizzare integralmente la capacità edificatoria senza cessione del 25% di St fornendo idonee garanzie (per un determinato numero di anni) sull'utilizzo esclusivo dell'area da parte della Ditta RAFFAELE Sp; la formazione del PAU e la successiva edificazione dei manufatti***

edilizi potrà essere effettuata anche dalla RARE Spa, società del gruppo RAFFAELE, che si occupa della gestione immobiliare.

Gli impegni e le condizioni tutte, di cui sopra, vengono meglio specificate e concordate fra le parti nella Convenzione attuativa e nelle stesse definizioni progettuali e programmatiche del previsto PAU.

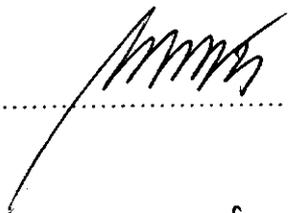
La proprietà si impegna alla formazione del PAU, nei modi suddetti, con la presentazione del progetto all'Amministrazione, corredato di tutti i documenti ed elaborati necessari, entro tre anni dall'approvazione del PSC o comunque su specifica motivata richiesta dell'Amministrazione stessa

Si conviene che, fino a due anni dalla approvazione definitiva del PSC, è data facoltà alle proprietà sottoscrittrici del presente Atto di recedere dal relativo Accordo preliminare, attraverso specifica, motivata richiesta scritta, avanzata al Sindaco da parte di tutte le proprietà interessate alla manifestazione presentata.

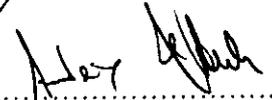
Gli impegni e le condizioni di cui al presente Atto unilaterale d'obbligo, da trasferire ad eventuali successori ed aventi causa delle proprietà interessate, depositati presso la Segreteria Comunale ed in copia conforme presso il Responsabile Unico del Procedimento del PSC, verranno riportati nell'Archivio/Registro delle procedure perequative e dei diritti edificatori, di cui all'Art. 25 del progetto di REU, una volta costituito.

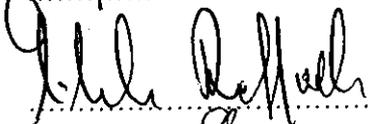
Previa prevista specifica approvazione del Consiglio Comunale, il presente Atto unilaterale d'obbligo verrà pertanto ad assumere la forma dell'Accordo preliminare di pianificazione di cui all'Art. 7 del citato REU, assumendo la forma di allegato organico del Piano Strutturale Comunale, secondo quanto previsto al comma 2 dell'Art. 5 dello stesso progetto di REU.

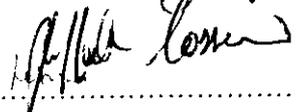
I sottoscritti dichiarano con la presente sottoscrizione di approvare specificamente e di accettare la premessa sopra espressa, con particolare riferimento al punto contenuto nel "CONSIDERATO INOLTRE".

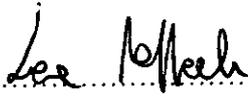
I proprietari 

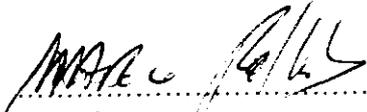
..... 

..... 

..... 

..... 

..... 

..... 

..... 

Lamezia Terme

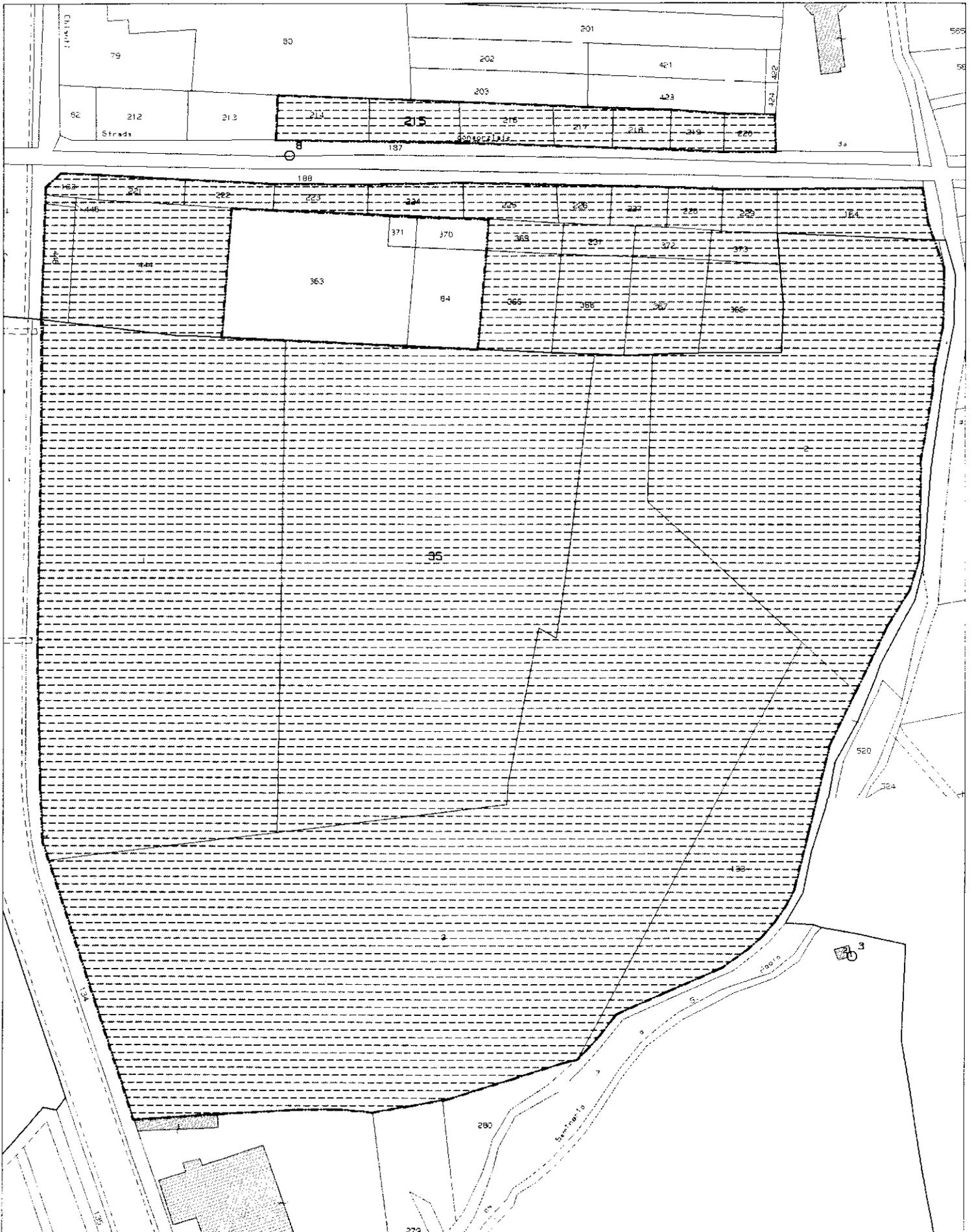
(firma autenticata nei modi di legge)

Allegato: Scheda tecnica con documentazione cartografica di riferimento per le proposte avanzate dalla proprietà, allegata all'Atto unilaterale d'obbligo (cartografia catastale e stralcio cartografico di PSC, Tav. 1.2). Copia delle Proposte presentate dalle proprietà in occasione dei due Bandi pubblici.

ALLEGATO N. 1 - MAPPA CATASTALE - Fogli n. 51-58 (Nicastro)

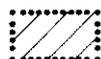
LEGENDA

 Area di intervento

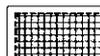


ALLEGATO N. 2 - SCHEMA DI MASSIMA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

LEGENDA

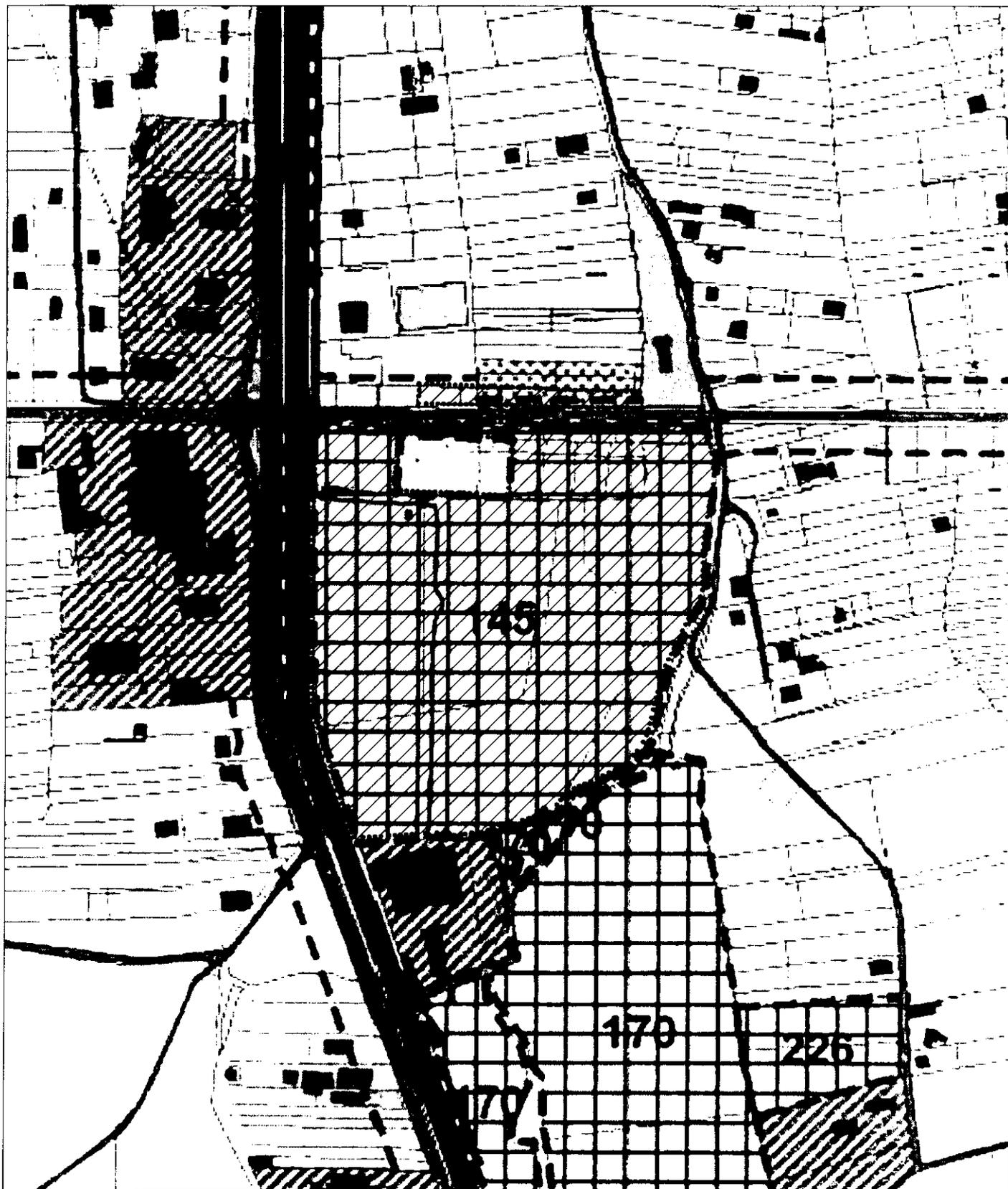
 AREA
D'INTERVENTO

LEGENDA P.S.C.

 Funzioni produttive integrate di nuova
previsione (Art. 75)

 Servizi di interesse comune (Artt. 51, 52 e 54)

 Zona agricola periurbana (Art. 84)



COMUNE DI LAMEZIA TERME

- Provincia di Catanzaro -

*Avviso pubblico del 22 dicembre 2010
per la presentazione di proposte
per la formazione del Piano Strutturale Comunale*

PROPOSTA / MANIFESTAZIONE DI INTERESSE,
*per l'eventuale conclusione di accordi con l'Amministrazione Comunale
relativa agli ambiti riservati di cui alla lettera c) dell'avviso pubblico,*
«Art. 22 - Funzioni produttive integrate di nuovo impianto»:

**REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO DI TIPO COMMERCIALE
IN LOC. SEMINARIO, BIVIO MALASPINA**

**BREVE RELAZIONE ILLUSTRATIVA E
CARTOGRAFIA DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE,
SCHEMI ED ELABORATI GRAFICI,
ALLEGATI ALLA PROPOSTA**

Soggetto proponente: **RAFFAELE S.p.a. - Lamezia Terme**

ALLEGATI

- Allegato 1:* MAPPA CATASTALE - STRALCIO
- Allegato 2:* FOTO AEREA
- Allegato 3:* AEROFOTOGRAMMETRIA - STRALCIO
- Allegato 4:* SCHEMA DI MASSIMA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE - STRALCIO
- Allegato 5:* CARTA DEI VINCOLI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE - STRALCIO
- Allegato 6:* SCHEMA PLANIMETRICO SU BASE CATASTALE
- Allegato 7:* SCHEMA PLANIMETRICO SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA
- Allegato 8:* SCHEMA A BLOCCHI MANUFATTO PRINCIPALE

REGIONE CALABRIA
COMUNE DI LAMEZIA TERME

- Provincia di Catanzaro -

*Avviso pubblico del 22 dicembre 2010
per la presentazione di proposte
per la formazione del Piano Strutturale Comunale*

PROPOSTA / MANIFESTAZIONE DI INTERESSE,
*per l'eventuale conclusione di accordi con l'Amministrazione Comunale
relativa agli ambiti riservati di cui alla lettera c) dell'avviso pubblico,
«Art. 22 - Funzioni produttive integrate di nuovo impianto»:*

**REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO DI TIPO COMMERCIALE
IN LOC. SEMINARIO, BIVIO MALASPINA**

**BREVE RELAZIONE ILLUSTRATIVA E
CARTOGRAFIA DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE,
SCHEMI ED ELABORATI GRAFICI,
ALLEGATI ALLA PROPOSTA**

Soggetto proponente: **RAFFAELE S.p.a. - Lamezia Terme**

1. – SOGGETTO PROPONENTE

Il Soggetto attore della presente proposta è la società **RAFFAELE S.p.a.** di Lamezia Terme.

La Società ha sede in Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 24, ed è dotata del seguente numero di partita i.v.a.: 02914380791.

La **RAFFAELE S.p.a.** opera nel settore della vendita di materiali e prodotti per l'edilizia; essa rappresenta oggi una delle più significative realtà imprenditoriali del comprensorio di Lamezia Terme e può essere considerata impresa leader nel settore commerciale dei materiali da costruzione, della ferramenta e dei prodotti igienico-sanitari, con un ruolo di spicco anche a livello regionale tramite il suo centro di distribuzione all'ingrosso.

Amministratore delegato della Società è il sig. **Salvatore Raffaele**, nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il 29/09/1961.

2. – AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA

2.1 - Localizzazione dell'intervento

Il terreno nella disponibilità della RAFFAELE S.p.A., la cui forma planimetrica richiama alla mente un settore circolare (quadrante), presenta un andamento sub pianeggiante con immersione della sua superficie media in direzione sud. Dalla citata sagoma va esclusa un'area pseudo-rettangolare in essa inglobata, mentre ad essa va aggiunta un'altra area, ancora pseudo-rettangolare, esterna e posta più a nord.

Presenta un'estensione (catastale) pari a mq 118.210.

Nell'ambito dell'intero territorio comunale, il terreno ricade nella parte mediana della fascia periferica orientale, a circa mezzo chilometro dal confine comunale, nell'ex comune di Nicastro.

In particolare, l'area che per effetto della presente proposta dovrebbe essere oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia è ubicata, a meno di una sua modesta porzione, in località Seminario, bivio Malaspina, all'incrocio tra la strada comunale *Nicastro-Maida* (via del Progresso) e la strada provinciale *SP 109 Pietà-Bozzolificio* (in mappa strada consorziale *Fornaci-Lagani*): più precisamente, ad est della prima strada e a sud della seconda.

Tra l'area oggetto dell'intervento e la via del Progresso è interposto il *canale Canne*. Ad est, il lato curvilineo dell'area è delimitato da un'ulteriore strada comunale denominata in mappa "*da Seminario a S. Paolo*", previa interposizione di un corso d'acqua denominato *fiumarella Zangarone*.

2.2 - Risultanze catastali

Catastalmente, l'area oggetto della presente proposta di intervento ricade a cavallo dei fogli di mappa n. 51 e n. 58 dell'ex comune di Nicastro.

Più in particolare, l'elenco delle particelle di terreno nella disponibilità del Soggetto proponente è il seguente:

CATASTO	SEZIONE	FOGLIO		PARTICELLA		SUPERFICIE mq
		N.	N.	N.	N.	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	163.....	163.....	190	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	164.....	164.....	1200	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	214.....	214.....	700	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	215.....	215.....	630	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	216.....	216.....	630	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	217.....	217.....	400	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	218.....	218.....	400	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	219.....	219.....	360	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	220.....	220.....	350	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	221.....	221.....	350	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	222.....	222.....	380	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	223.....	223.....	410	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	224.....	224.....	530	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	225.....	225.....	600	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	226.....	226.....	340	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	227.....	227.....	390	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	228.....	228.....	360	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	229.....	229.....	440	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	231.....	231.....	370	
TERRENI	NICASTRO.....	51.....	365.....	365.....	1170	

Proposta / manifestazione di interesse:
REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI TIPO COMMERCIALE,
IN LOC. SEMINARIO, BIVIO MALASPINA

1101

TERRENI	NICASTRO.....	51	366	1190
TERRENI	NICASTRO.....	51	367	1190
TERRENI	NICASTRO.....	51	368	1240
TERRENI	NICASTRO.....	51	369	360
TERRENI	NICASTRO.....	51	372	390
TERRENI	NICASTRO.....	51	373	350
TERRENI	NICASTRO.....	51	444	3340
TERRENI	NICASTRO.....	51	445	34
TERRENI	NICASTRO.....	51	446	536
..... SUPERFICIE TOTALE FOGLIO 51.....				118.830
TERRENI	NICASTRO.....	58	1	20550
TERRENI	NICASTRO.....	58	2	14740
TERRENI	NICASTRO.....	58	3	37170
TERRENI	NICASTRO.....	58	35	21290
TERRENI	NICASTRO.....	58	133	5630
..... SUPERFICIE TOTALE FOGLIO 51.....				99.380
..... SUPERFICIE TOTALE COMPLESSIVA.....				118.210

Ne deriva la superficie catastale complessiva pari a **118.210 mq.**

2.3 - Aspetti urbanistici

Dal punto di vista urbanistico, l'area oggetto di proposta si inquadra negli Ambiti riservati alle *Funzioni produttive integrate di nuovo impianto* ai sensi dell'articolo 22 delle *Norme di indirizzo* del Documento preliminare che fa capo al redigendo Piano strutturale comunale.

3. – FORMULAZIONE DELLA PROPOSTA

3.1 – Presentazione della proposta

L'intervento che si sta proponendo riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo a carattere commerciale, con realizzazione di una struttura ospitante un complesso di attività commerciali integrate, e rivolte tutte al settore dei materiali da costruzione, della ferramenta, dei prodotti igienico-sanitari e dell'edilizia in genere.

Il mercato di riferimento sarà l'intero mercato regionale, trattandosi di vendita al dettaglio ma anche all'ingrosso.

A tal fine la struttura dovrà disporre di una superficie coperta complessiva pari a 29.500 mq, dando così luogo ad un rapporto di copertura, riferito alla complessiva superficie catastale, che non supera il 25%.

In tale struttura di vendita troveranno posto, anche in corpi di fabbrica diversi, i seguenti ambienti:

- Centro imprese (vendita all'ingrosso e al dettaglio)
- Centro distribuzione
- Settore metalli (profilati, laminati, pannelli, ...)
- Settore (travi in legno e in legno lamellare, pannelli)
- Area espositiva (show-room)
- Uffici e servizi
- Servizi di rappresentanza e per la formazione continua di agenti
- Servizi di formazione del personale dipendente
- Alloggio custode
- Locali tecnici

Accanto ai manufatti edilizi costituenti la superficie coperta dell'intervento, occorrerà disporre di una congrua superficie esterna per parcheggi del personale e degli avventori, per viabilità interna e manovra degli automezzi, e per le operazioni di carico e scarico delle merci.

Sarà necessario anche attrezzare l'area con una congrua dotazione di spazi sistemati a verde privato (verde di pertinenza).

Per la restante parte dell'area, circa 35.500 mq di terreno corrispondenti al 30% della stessa, è prevista la cessione a titolo gratuito al Comune.

Essa è suddivisa in due blocchi:

- una prima, piccola porzione (circa 3.500 mq) corrisponde a tutta quell'area posta a nord della strada provinciale, alla stessa attigua e confinante con la locale chiesa di Santa Chiara;
- la restante parte (circa 31.500 mq) è compresa nella maggiore porzione dell'area e corrisponde, più precisamente, alla fascia limitrofa al torrente (canale) Canne, con sviluppo prevalente da nord a sud e andamento corrispondente a quella del corso d'acqua.

3.2 – Considerazioni

La presente proposta contempla la possibilità di attrezzare quest'ultima area (di circa 31.500 mq) mediante la realizzazione di uno spazio attrezzato per la pratica ciclistica, ovvero con piste per biciclette, mountain bike, ciclo-cross, etc.

Lo spazio attrezzato recherà con se un adeguato sistema di verde pubblico attrezzato, integrato.

Si ritiene che un tale servizio destinato allo sport e/o al tempo libero sia necessario nel panorama comunale, essendone il nostro territorio sprovvisto.

Con riferimento ai parametri urbanistici di primo indirizzo, così come individuati nelle relative Norme di indirizzo, ovvero indice di utilizzazione territoriale pari a 0.20 mq/mq, e cessione del 50 % dell'area territoriale, si precisa che:

- la proposta si riferisce ad un intervento di tipo "produttivo" e non piuttosto "speculativo" nel senso di un possibile "utilizzo remunerativo della rendita dei suoli corrispondenti alla restante area non ceduta";
- in altri termini, l'intervento comporta un ampliamento di un'attività produttiva aziendale con le conseguenti e positive ricadute, anche di tipo occupazionale, per l'intero sistema dello sviluppo economico locale;
- la proposta prevede la realizzazione di una superficie coperta comunque inferiore a quella eventualmente realizzabile nelle altre aree per insediamenti produttivi del territorio comunale;

Proposta / manifestazione di interesse:
**REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI TIPO COMMERCIALE,
IN LOC. SEMINARIO, BIVIO MALASPINA**

1101

- la cessione a titolo gratuito delle aree è comunque accompagnata dalla disponibilità a realizzare le connesse opere di urbanizzazione secondaria, per una immediata fruibilità.

Diversamente da quanto fin qui ipotizzato e sostenuto, l'intervento non risulterebbe remunerativo e, pertanto, non ne sarebbe conveniente l'attuazione nell'ambito del territorio comunale, a tutto vantaggio dei comuni limitrofi.

Lamezia Terme, _____

RAFFAELE S.P.A.

L'AMMINISTRATORE DELEGATO

(*Salvatore Raffaele*)

RAFFAELE Spa

Via C. Colombo, 24

88046 LAMEZIA TERME - CZ

Cod. Fisc. e P. IVA 02914380791

ALLEGATI

- Allegato 1:* MAPPA CATASTALE - STRALCIO
- Allegato 2:* FOTO AEREA
- Allegato 3:* AEROFOTOGRAMMETRIA - STRALCIO
- Allegato 4:* SCHEMA DI MASSIMA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE - STRALCIO
- Allegato 5:* CARTA DEI VINCOLI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE - STRALCIO
- Allegato 6:* SCHEMA PLANIMETRICO SU BASE CATASTALE
- Allegato 7:* SCHEMA PLANIMETRICO SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA
- Allegato 8:* SCHEMA A BLOCCHI MANUFATTO PRINCIPALE