

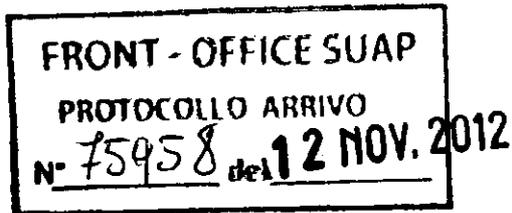


Città di Lamezia Terme

67

CASO I

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



PSC

ALLEGATI
NON SCANSIONABILI

**ALLEGATI
NON SCANSIONABILI**
I PAGANA

**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

La Signora Chirumbolo Anna, nata a Nicastro il 18.09.1947, residente in Lamezia Terme via Vignola Statti n°35/A, Pelle Luigi, coniugi, in qualità di proprietari, di suoli ricompresi nel territorio comunale di Lamezia Terme (di seguito denominato anche semplicemente proprietario), censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 17 della sezione di nicastro, del Comune di Lamezia Terme, con le particelle n° 189, 190, 151, 818, 775, 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 complessiva (Superficie fondiaria) pari a mq7.383, misurata graficamente nella suddetta Tav. 1.2;

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 il sottoscritto proprietario ha 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:

I- vengono classificati entro gli Ambiti selezionati nel Territorio urbanizzabile in fase di adozione del PSC, come definiti all'Art. 70 del Regolamento Edilizio Urbanistico, REU, del PSC;

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 al/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 CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

il suddetto proprietario si obbliga 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 I – Ambiti selezionati in fase di adozione nel Territorio urbanizzabile (Art. 70 REU)

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 all'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. 20 delle Norme di indirizzo del Documento Preliminare del PSC e dall'Art. 70 del REU, viene fin d'ora prevista la cessione gratuita al Comune di una Superficie territoriale in quota non inferiore al 50% della totale St di proprietà, come definita nella citata Tav. 1.2, quota che lo stesso PAU provvederà ad individuare in modo definitivo.

Il PAU prevede usi prevalentemente residenziali, salvo specifiche messe a punto concordate tra Comune e proprietà in fase di formazione del PAU stesso, usi come definiti all'Art. 27 del REU.

Nella quota di proprietà privata, da prevedersi e concordarsi nella sua configurazione tra Amministrazione e proprietà, nella sede di detto PAU, si opera sulla base di una Capacità edificatoria derivante dall'applicazione di un indice Ut non superiore a 0,15 mq/mq alla St complessiva di proprietà, ricompresa nel progetto del PSC di cui alla citata Tav. 1.2, secondo le definizioni parametriche di cui agli Artt. 31 e 32 del REU. Nella quota dei suoli che verranno ceduti gratuitamente al Comune ad approvazione del PAU, nei modi fissati dalla Convenzione attuativa, si opera prevedendo, inoltre, una Capacità edificatoria derivante dall'applicazione alla medesima St complessiva di un Indice Ut non superiore a 0,075 mq/mq, da riservare a quote di usi prevalentemente residenziali perequati (diritti edificatori trasferiti ed ospitati) o di residenza sociale o, ancora, usi di servizio, come meglio definito nel previsto PAU, secondo gli specifici indirizzi che verranno forniti dall'Amministrazione Comunale, nel corso della sua formazione.

Il PAU opera assicurando uno standard urbanistico complessivo di progetto non inferiore a 20 mq/Ab, di cui almeno 5 mq/Ab a parcheggi pubblici, ceduti gratuitamente ai sensi di legge, oltre alla quota del 50% della St precedentemente fissata, dedotte le quote di standard di pertinenza della capacità edificatoria comunale.

Salvo i costi di formazione del PAU, a carico della proprietà proponente, le spese tecniche, i costi e gli oneri di urbanizzazione ed allacciamento, preventivati in sede di PAU, ricompresi a norma di legge nella Convenzione attuativa, oltre ad eventuali

oneri fiscali indotti dalle sole transazioni necessarie, vengono ripartiti fra proprietà proponenti, Amministrazione Comunale e terzi eventuali soggetti attuatori, in misura direttamente proporzionale alle rispettive Capacità edificatorie. L'Amministrazione provvederà a trasferire tali costi sugli eventuali effettivi 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 per poi trasferirli ai soggetti beneficiari di diritti edificatori da ospitare per via perequativa, ovvero, ancora, trasferire direttamente la corrispondente Capacità edificatoria ai soggetti stessi nei suoli a ciò riservati nello stesso PAU.

Quanto al carattere degli assetti urbanistici e delle particolari condizioni insediative relative ai suoli in oggetto, la proprietà che il proprio terreno è stato sottoposto a procedura di occupazione consensuale sul presupposto di un rapido perfezionamento per ampliare delle viabilità di penetrazione, inoltre sul proprio terreno ha occupato una zona di terreno per garantire il deflusso delle acque meteoriche, di particolare portata per cui è stato necessario realizzare un canale di scolo a valle eseguito a in parte dal Comune e le restante parte a cura della proprietà. Pertanto si chiede che dette superfici vengano computate a scorporo delle superfici complessivamente da cedere.

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 ad esempio per criticità conseguenti alla domanda di mercato o dei processi di urbanizzazione, 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.

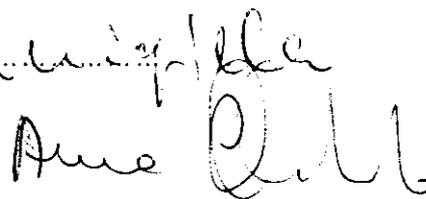
Previa prevista specifica approvazione del Consiglio Comunale, il presente Atto unilaterale d'obbligo verrà pertanto ad assumere la forma dell'Accordo preliminare di pianificazione di cui all'Art. 7 del citato REU, assumendo la forma di allegato organico del Piano Strutturale Comunale, secondo quanto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

Il sottoscritto dichiara con la presente sottoscrizione di approvare specificamente e di accettare la premessa sopra espressa, con particolare riferimento al punto contenuto nel "CONSIDERATO INOLTRE".

Il proprietario/soggetto attuatore

Lamezia Terme 05.11.2012

(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.

Luigi Della

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: PRESENTAZIONE PROPOSTA PER LA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE.

Preso atto dell'avviso pubblico, avente per oggetto la manifestazione di interesse, nella compilazione del Piano Strutturale Comunale,

la sottoscritta Signora Chirumbolo Anna, nata a Nicastro il 18.09.1947, e residente a Lamezia Terme, Via ~~Maello vecchio~~ (Tel.340-3710536; 0968/461761) si pregia di formulare la seguente richiesta.

Sono proprietaria dei terreni riportati in catasto nella sezione di Nicastro al foglio di mappa n. 17 p.lle nn. 189 - 190- 151- 818 -775, estesi 7.383 mq circa.

Detti terreni sono classificati nel vigente PRG come zona FV, inoltre i due fabbricati enucleati nella proposta sono stati regolarmente realizzati con Concessione edilizia, e per il capannone esistente è stata presentata domanda di condono edilizio giusta legge 47/85. Se la logica adottata per perimetrale il territorio urbanizzato è stata quella di seguire il perimetro del vigente PRG tale area sarebbe ricaduta tra quelle di cui all'art. 14 del preliminare del redigendo Piano Strutturale Comunale, ma da un riscontro eseguito, sembrerebbe esclusa, con destinazione agricola.

Se così dovesse essere, sulla base di quanto riportato chiedo l'inclusione nel territorio urbanizzato, anche come giusta aspettativa per un terreno che di fatto è urbanizzato e diffusamente costruito.

In base a tali considerazioni, è stata redatto uno studio, che si allega, di utilizzo degli stessi terreni e fabbricati, che tenesse conto della loro ubicazione a ridosso del centro abitato, della estensione del terreno e delle peculiarità del contesto.

Certa di trovare benevola attenzione, mi è gradita l'occasione per porgere i miei più cordiali saluti.

Lamezia Terme li 10.03.2011

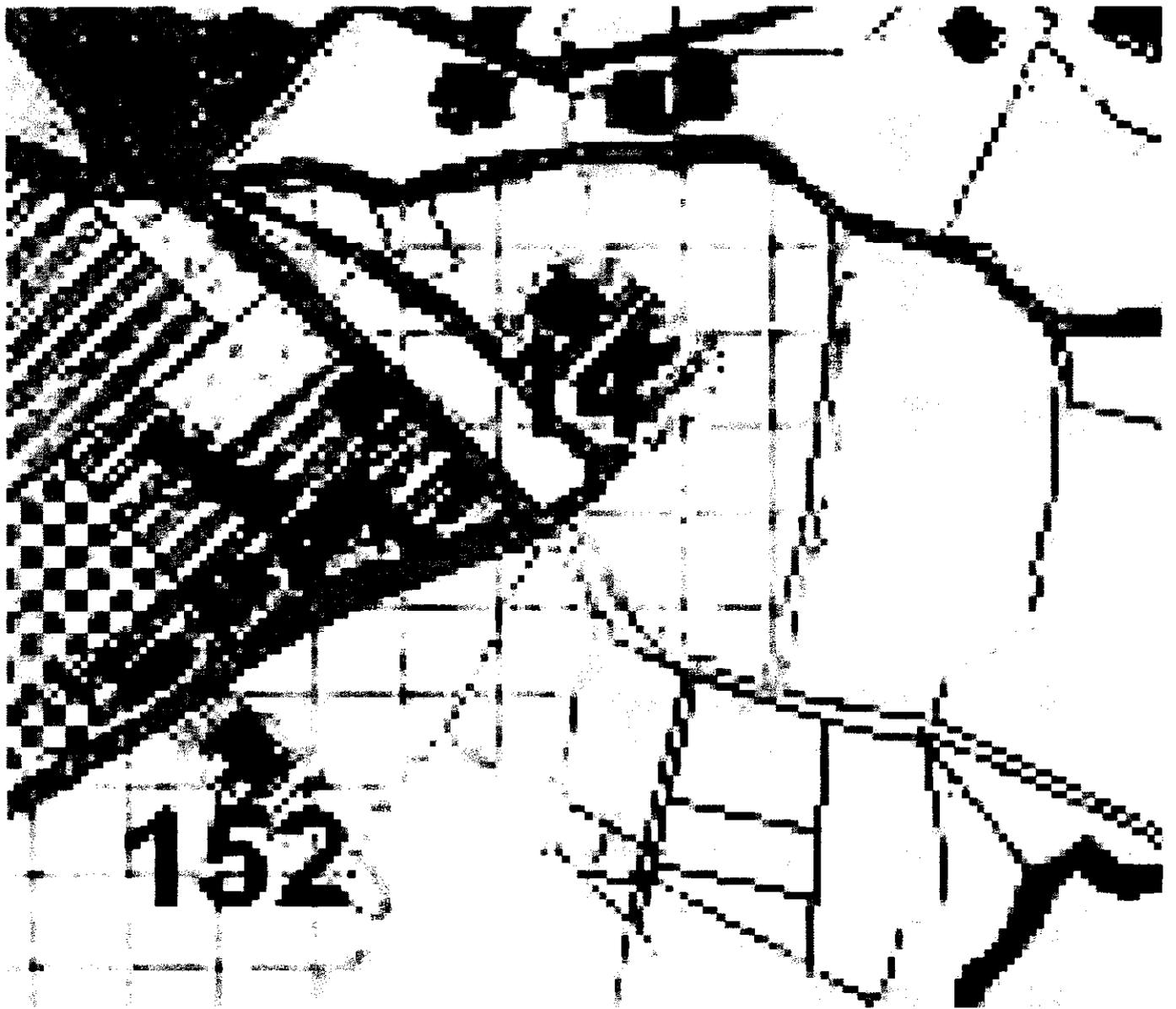
Angelina Anna Chirumbolo

Comune di Lamezia Terme

N. 0013043 del 16/03/2011



07916020110013043A01



152