

COMUNE DI LAMEZIA TERME

Provincia di Catanzaro

UFFICIO PER LA PIANIFICAZIONE STRATEGICA



Piano Attuativo Unitario (PAU)

Legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e successive modifiche e integrazioni

Piano particolareggiato dell'Area Polifunzionale Integrata (API)

Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni

Ufficio per la Pianificazione strategica

Arch. Giovanni Iuffrida

Con la consulenza di

Prof. Arch. Filippo Ciccone (coordinamento del progetto urbanistico)

Ing. Francesco Stella

Arch. Giorgia Boca

Dott. Ing. Francesca Bilotta

Dott. Ing. Valeria Marino

Alessandro Fonte

Mariano Napoli

Adozione, Delibera del Consiglio comunale

Del 19 dicembre 2007

Numero 27

Approvazione, Delibera del Consiglio comunale

Del

Numero

Il Segretario comunale

Relazione Generale

Data di consegna

Aggiornamento a seguito delle osservazioni

Introduzione

L'area API - Area Polifunzionale Integrata - nasce come "cerniera" tra i due centri, Nicastro e Sambiase, che, nonostante l'unificazione del 1968, non sono mai stati percepiti nei fatti come un'unica entità. Quest'area, comunemente conosciuta col nome di "centro direzionale", si pone simbolicamente a metà tra i due centri, in una parte del territorio che è stata ed è tuttora interessata da importanti interventi infrastrutturali e che è delimitata a nord dalla linea ferroviaria Catanzaro – S. Eufemia.

Per l'area, destinata dal PRG ad un piano attuativo di iniziativa pubblica, era stato già presentato un piano particolareggiato, fatto proprio dalla Giunta del tempo ma mai adottato dal Consiglio Comunale. Un piano che, se da un lato presentava buone intuizioni, - un disegno riconoscibile e compatto, in contrapposizione con la casualità della crescita edilizia, abusiva e non, degli ultimi anni, l'uso della ferrovia come trasporto urbano e spazi verdi e pedonali inseriti in una logica di sistema - dall'altro presentava una forma urbana non completamente condivisa dalla rappresentanza politica del tempo e da parte delle categorie professionali locali. Da qui l'esigenza evidenziata da parte dell'attuale amministrazione in carica di ripensare l'intero piano, limitando l'ambito di intervento alla zona "CPI" del vigente Piano regolatore generale.

Il precedente piano particolareggiato di Tommaso Giura Longo e Filippo Ciccone conteneva molti elementi di indubbio valore sul piano metaprogettuale e formale.

Le "rigide" connotazioni formali che caratterizzavano l'assetto complessivo dell'area pianificata trovavano interessanti connessioni concettuali con i tessuti urbani storicizzati ed analogie nell'organizzazione funzionale. Il piano, infatti, partiva dall'elevato valore rappresentativo degli assi viari riconosciuti dalla cittadinanza come manifestazione di qualità formale e funzionale (c.so Numistrano, i due viali della Stazione, l'asse viario principale del nucleo edilizio storico di S.Eufemia Lamezia).

Nell'ideazione del presente piano si ripercorre, per certi versi, un approccio metodologico che attribuisce alla lettura storica dei tessuti urbani esistenti un'importanza imprescindibile. Le differenze sono comunque sostanziali, nel senso che l'operazione di ricucitura tra l'"area ospedaliera" e l'area residenziale "Savutano" non viene proposta in maniera rigida ma secondo una logica compositiva che tiene conto sostanzialmente della saldatura tra nodi stradali, sovvertendo la logica dell'organizzazione funzionale per maglie ortogonali.

La scelta dell' "effetto città" con edifici disposti ad angolo per creare spazi urbani definiti da cortine edilizie variamente articolate è l'idea progettuale di fondo, che supporta l'organizzazione funzionale

dell'insieme. È, poi, la particolare connotazione dell'area di contorno che suggerisce l'idea di definire il “disegno” con una serie di elementi integrativi in grado di definire meglio il progetto di un pezzo importante della città. Infatti, l'idea di un “parco urbano” è determinata dall'esigenza di creare un filtro tra la campagna e la città in modo fluido e senza le fratture traumatiche che connotano le periferie urbane contemporanee.

Gli elaborati di progetto¹, che confermano il disegno urbano complessivo elaborato dal gruppo di progettazione che si è avvalso della consulenza del prof. Filippo Ciccone, propongono un disegno molto diverso dal precedente piano degli anni '90, mirando al raggiungimento di quel delicato equilibrio tra edifici, strade e spazi aperti, che è il *tessuto*, il più classico dei sistemi urbani.

A partire dalla modifica dell'estensione dell'area di intervento, fino ad arrivare al meccanismo proposto per l'attuazione – di tipo perequativo² – il nuovo piano si contraddistingue dalla pratica urbanistica corrente per essere *progetto urbano* – progetto di città – prima ancora che semplice piano attuativo del PRG.

¹ *Relazione generale*

1. a. *Stralcio PRG vigente con individuazione delle zone oggetto di Piano Particolareggiato - 1:10000*
b. *Sistema della mobilità di progetto - 1:10.000*
2. *Stato di fatto - 1:2000*
3. *Planimetria di progetto - 1:2000*
4. *Rete stradale e sezioni - 1:500*
5. *Impianto del verde - 1:2000*
6. *Sistema degli spazi aperti - 1:2000*
7. *Destinazioni d'uso e tipologie edilizie - 1:2000*
8. *Profili regolatori - 1:1000*
9. *Vedute (render)*
10. *Planimetria di progetto con indicazione del vigente PRG - 1:2000*
11. *Unità minime di intervento su base catastale - 1:2000*
12. *Individuazione delle aree di intervento di iniziativa pubblica - 1:2000*
13. *Localizzazione delle aree standard per Unità minime di intervento - 1:2000*
14. *Elenco catastale delle proprietà;*
15. *Norme tecniche di attuazione.*

² La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Le scelte di piano particolareggiato nell'ipotesi di sistemazione complessiva dell'area a sud della linea ferroviaria

Prima di passare alla trattazione analitica delle motivazioni delle scelte formali del progetto nel suo complesso, appare necessario chiarire alcuni aspetti.

L'ambito di Piano particolareggiato ha, una superficie territoriale complessiva di 470.759 mq, comprendendo in questa parte di zone omogenee FP, FIS ed FL (31.949 mq), al fine di rendere organico l'intervento con un assetto viario complessivo rispondente alle esigenze di funzionalità ed ordine urbano. Complessivamente, le superfici non ricadenti in area CPI hanno una superficie di 42.894 mq inferiore al 20% del totale³. Ovviamente, come è indicato nella tabella specifica allegata alla presente relazione, il progetto opera una traslazione di queste aree, mantenendo la destinazione d'uso dello strumento urbanistico generale, all'interno delle unità minime d'intervento.

La necessità di mettere ordine alla complessità di una città “pianificata” spontaneamente ha sollecitato il gruppo di progettazione a concepire non un nuovo quartiere da aggiungere a quelli esistenti, ma ad “evidenziare” l'ambizione di poter creare il *centro urbano* di Lamezia Terme, quello cioè unificante. Per centrare quest'obiettivo, prima ancora di quelle formali, sono state fatte alcune scelte metodologiche:

- l'integrazione delle presistenze, per ricomporre organicamente quelle parti cresciute senza un disegno complessivo;
- la concentrazione delle quantità edilizie, per raggiungere quel livello di densità necessario a “fare città”;
- la “diversificazione” formale e funzionale dell'area, per superare la logica della monofunzionalità;
- la frammentazione degli isolati, per aumentare la permeabilità, pedonale e automobilistica, all'interno dell'area.
- la previsione di un'area libera, accanto alla sede del Comune, per la realizzazione in fase esecutiva della nuova piazza della città.

Le scelte formali sono state operate in relazione a questi cinque obiettivi; strade, edifici, spazi aperti, funzioni sono stati quindi i *materiali*, tra loro complementari, con cui costruire la complessità dell'ambiente urbano e il tessuto ne rappresenta l'esito formale. Questi materiali non

³ Questo consente di considerare soddisfatto il limite del 20% relativo all'adeguamento perimetrale possibile previsto dall'art. 30, c.8, lettera a) della legge urbanistica regionale n. 19/2002.

sono stati mai pensati distintamente, tutt’altro; anche se per chiarezza verranno analizzati separatamente, è necessario precisare la metodologia adottata:

- analisi dell’area e definizione dei tracciati principali (i viali)
- individuazione di tre ambiti di progetto: l’area è stata “suddivisa” in tre parti, in relazione all’esistenza di limiti chiari (in questo caso le strade). Per ciascuna parte, in base a condizioni strutturali, sono stati stabiliti alcuni “caratteri”, che hanno costituito l’obiettivo da raggiungere con l’assetto formale
- definizione formale finale.

L’idea di una possibile sistemazione complessiva dell’area

Il precedente Piano si estendeva nell’area libera lungo via Perugini, asse strutturante e ordinatore del progetto e comprendeva un ambito molto più ampio che interessava tutto l’ex Piano di Zona, con previsioni progettuali interstiziali. Il sub-ambito di maggiore respiro architettonico e che caratterizzava tutto il Piano era quello noto come “centro direzionale”, dove si condensavano volumi e funzioni urbane. Lungo l’asse viario principale si concentravano gli edifici più alti, a carattere prevalentemente direzionale; alle spalle di questi, si trovava invece la residenza, per la quale era stata scelta la tipologia della casa a schiera.

Riprogettare oggi entro quegli stessi limiti avrebbe posto una serie di problemi. Per quanto tutta l’area sia una delle meno edificate – e quindi meno compromesse – di Lamezia Terme, si è comunque raggiunto un certo livello di edificazione; la tipologia prevalente è quella della villa isolata, soprattutto verso via Savutano; troviamo poi il Municipio, un centro commerciale, e un complesso di edilizia economica e popolare nella parte più a nord, quasi a ridosso della ferrovia.

Gli edifici sono stati costruiti senza un disegno preciso e, anzi, è possibile notare il contrasto tra la trama della viabilità principale, progettata dal PRG, e la trama secondaria, che segue un’unica logica: quella dell’accesso alle singole proprietà. Addirittura, in alcuni casi, soprattutto a sud, le strade sono ancora sterrate.

Ci sono poi le previsioni del PRG per le aree confinanti a quella API; in particolare, a sud dell’area CPI ci sono due aree Fp (parco) e Fis (istruzione). A nord, troviamo un’altra area a parco.

Nell’ipotesi di realizzare l’intervento, anche con un nuovo disegno, nell’area perimettrata dal PRG, il risultato avrebbe potuto essere quello di giustapporre semplicemente un altro tassello in un’area che è invece bisognosa di una trama unificante. C’era, quindi, il rischio concreto di generare

pericolosi vuoti urbani e di non riuscire a realizzare un nuovo centro urbano di qualità. In particolare, il rischio era di marginalizzare definitivamente l'area a ridosso della linea ferroviaria e di releggere il complesso 167 e le vicine costruzioni ad area periferica.

Ultima, ma non per importanza, vi è l'immagine della cartina IGM del '58, in cui è ancora ben visibile la trama dei percorsi a sud della ferrovia, in un'area che scende gradualmente verso la costa. Proprio la sostanziale inedificazione dell'area permette di apprezzare ancora oggi quei percorsi; si può notare come quei pochi edifici, alcuni più recenti altri bisognosi di un restauro, seguano quella trama, alterata invece dalla nuova rete viaria.

Per tutte queste ragioni, la prima scelta progettuale è stata quella di ripensare l'estensione dell'area di progetto e si è deciso di considerare tutta quella parte di territorio, delimitato a nord dalla ferrovia, a est da via Perugini (tratto direzione nord-sud) e ad ovest da via Savutano.

Le successive determinazioni hanno comportato un ridimensionamento delle previsioni progettuali complessive, ferma restando l'ambizione di ripensare organicamente un "pezzo" di città, coniugando il progetto del nuovo con il recupero dell'esistente (anche con enucleazioni e poche demolizioni), attraverso azioni diverse: densificazione, recupero, ricostruzione, costruzione ex novo, definizione di nuovi tracciati in relazione a quelli esistenti. Intento dichiarato è, inoltre, quello di rendere leggibile la trama originaria dei percorsi, andando così a risolvere una delle criticità del precedente piano, quella di non tenere in considerazione le preesistenze e le specificità del sito.

I viali

La progettazione del sistema stradale - il primo atto formale del progetto - è stata fatta pensando al ruolo della strada come spazio pubblico e al carattere unificante della trama viaria più che a semplici esigenze di circolazione. La rete viaria esistente risolve già oggi gran parte dei problemi di circolazione automobilistica e collega l'area con i due centri urbani di Nicastro e Sambiase, con la Stazione Centrale, l'Aeroporto, l'A3 e la superstrada per Catanzaro.

Rispetto a questa buona dotazione infrastrutturale, sono stati definiti i tre percorsi principali del nuovo piano, con un sistema di *viali*. La strada più a sud, che è la prosecuzione di via Reillo (che costeggia il vicino intervento 167 a sud dell'Ospedale) fino a via Savutano, è quella che delimita a sud l'area di progetto. Più a nord, una strada quasi parallela alla precedente rappresenta la continuazione del viale Stazione di Sambiase (via Eroi di Sapri) fino a via Perugini (nel tratto che

costeggia l’Ospedale). Infine, una terza strada che parte dal Comune, perpendicolare alle prime due, le collega entrambe, ricalcando uno dei tracciati sterrati presenti nell’area.

Per quanto riguarda la seconda strada, quella che continua via Eroi di Sapri, si è deciso di ricorrere ad un tunnel sotto la linea ferroviaria per la circolazione automobilistica e ad un passaggio sopraelevato, da cui accedere alla stazione, per quella pedonale.

I tre tracciati, in particolare gli ultimi due, sono stati concepiti da subito come le due *strade urbane* del nuovo centro, quelle cioè da progettare come *spazio pubblico di relazione*.

Parti e caratteri dell’ipotesi complessiva di progetto

L’idea progettuale complessiva individua sostanzialmente due ambiti del Piano particolareggiato.

Un primo ambito è delimitato dalla ferrovia, da via Perugini e da via Savutano; è la parte più costruita: qui si trovano diverse villette, un complesso di edilizia economica e popolare e il centro commerciale. Nonostante la vicinanza alla linea ferroviaria, si è ritenuto di non localizzare qui funzioni centrali, per la presenza, anche a causa della pendenza più accentuata, di un basso livello di accessibilità, non risolvibile con eventuali interventi di infrastrutturazione.

In sede di progetto, si è ritenuto opportuno, invece, accentuare il carattere prevalentemente residenziale già esistente; la tipologia ritenuta più idonea è quella della casa unifamiliare isolata, a uno o due piani. Una densificazione, infatti, secondo un disegno generale che includa anche l’edilizia esistente, permetterebbe di contenere il consumo di suolo che normalmente questa tipologia comporta, conferendo all’ambito una chiara riconoscibilità.

Il secondo ambito è quello che presenta il maggiore grado di accessibilità, grazie alla presenza dei due viali, ed è anche quella più libera da edifici. E’ in quest’ambito, quindi, che si concentra la maggior parte dell’edificato; rispetto ai due viali si struttura una maglia stradale secondaria regolare, che cerca di seguire le tracce dei vecchi percorsi sterrati.

La presenza del Municipio suggerisce di concentrare in questo punto la maggior parte degli uffici previsti, *in adiacenza ad una vasta area che potrà divenire la “nuova piazza” della città*; dall’altra parte del viale, invece, su via Savutano, in un punto delicato per tutto il progetto, si è deciso di collocare un edificio speciale polifunzionale in grado di accogliere al suo interno più attività.

Il sistema del verde

La bassa densità che il piano comporta ha imposto prima ancora della localizzazione degli edifici, una riflessione sul sistema degli spazi verdi pubblici, chiamati a strutturare il progetto, non ad essere semplici spazi di risulta.

Il punto di confluenza di tutto il sistema del verde pubblico, che innerva tutto l'ambito di Piano particolareggiato, è l'area rurale a sud; sugli assi viari principali il fronte degli edifici è un arretrato rispetto a quello est-ovest; filari di alberi segnano entrambi i viali.

La fascia di verde centrale arriva sino al Municipio; da qui, parte un'altra fascia di verde, che segue, restringendosi, via Perugini fino all'incrocio con via Savutano. Questa fascia fa da filtro tra la strada – che nelle previsioni rimane destinata alla viabilità primaria – e il quartiere residenziale a nord. Quest'ultimo viene strutturato da una serie di percorsi verdi, a raggiera, esclusivamente pedonali, che arrivano fino all'ultima fascia di verde che segue la ferrovia.

La rete viaria secondaria e la ferrovia

Per definire la rete viaria secondaria, il modello formale di riferimento adottato è stato quello della griglia a maglia ortogonale, adattata alle caratteristiche del terreno; gli isolati non superano mai la dimensione di 120 metri di lunghezza, e spesso sono molto più piccoli, per raggiungere un giusto livello di frammentazione e aumentare il livello di permeabilità.

La rete viaria secondaria si articola in tre tipi di strade. Da una parte due tipi a sezione “classica” (marciapiede-strada-marcapiede) ma con una sezione differente; dall'altra il tipo a “woonerf”. Si tratta di un modello particolare, originario dei Paesi Bassi, in cui la sezione della carreggiata varia ripetutamente, per costringere le macchine a percorrerla a velocità ridotta: è una strada caratteristica dei quartieri residenziali. In fase esecutiva verrà attentamente verificata la necessità di ricorrere a tale ultima tipologia di strada.

Alla rete secondaria viene affidato il recupero dell'edilizia esistente. Il disegno, infatti, soprattutto nella zona tra via Savutano e la ferrovia, si piega alle preesistenze e le inserisce in un sistema, dando loro un nuovo significato. Qui, inoltre, il disegno si integra con la presenza dei percorsi pedonali a raggiera.

Infine, ai fini di una migliore mobilità, vengono interamente riprese dal precedente piano particolareggiato le previsioni per quanto riguarda l'uso urbano della ferrovia; mentre, però, il precedente piano estendeva le sue previsioni fino all'area dell'Ospedale, nel nuovo progetto si considerano solo le due fermate di Sambiase e del Comune, la prima da recuperare e ammodernare, la seconda da costruire ex-novo.

Gli edifici e gli spazi aperti

Il progetto affida agli edifici un ruolo fondamentale nella definizione dello spazio pubblico. Il segno del costruito, infatti, delimita in modo netto e preciso gli spazi aperti, riconoscendo l'importanza dell'allineamento del fronte come indispensabile carattere urbano. L'allineamento è rigido e chiaro lì dove si vuole sottolineare la linearità dello spazio pubblico (es. i viali) o dove i fronti servono a delimitare una piazza. Viceversa, nelle parti interne, dove non c'è una linearità da evidenziare, i fronti arretrano, avanzano, curvano o si spezzano, definendo così uno spazio fluido e meno rigido. Sono state definite, oltre la “nuova piazza” della città, tre piazze principali: due in corrispondenza del nucleo direzionale e la terza nell'area polifunzionale.

Anche le tipologie concorrono a definire i caratteri delle singole parti. La tipologia prevalente è quella dell'edificio in linea, a funzioni miste; in particolare, i mix funzionali sono i seguenti:

- piano terra commerciale, primo piano uffici, secondo (ed eventualmente) terzo piano residenziali
- piano terra commerciale e due (o tre) piani di uffici
- piano terra commerciale e due (o tre) piani di residenza
- edifici interamente residenziali (max tre piani)
- edifici interamente ad albergo (max quattro piani)

Gli edifici in linea lungo i viali hanno sempre il piano terra commerciale e il portico.

L'altra tipologia largamente adottata è quella della casa isolata, mono e bi-familiare, a uno o due piani. In questo caso, l'allineamento del fronte ha una minore rigidità, mentre sono le recinzioni ad essere rigidamente allineate sul fronte stradale. Questa tipologia è impiegata per intero nell'ambito 1 (quello tra la ferrovia e via Perugini) e tra la zona Fp e via Savutano.

Il dimensionamento del Piano particolareggiato

Le funzioni da insediare e le relative quantità edilizie di riferimento proposte nello “*Studio di fattibilità finalizzato alla riorganizzazione formale e funzionale del territorio urbano lametino tramite la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana*”, ammontano a complessivi 554.845 mc, con la seguente ripartizione:

-residenziale	306.407 mc
-non residenziale	248.438 mc

Al fine di conformare i meccanismi attuativi alla previsione planovolumetrica del piano proposto dal gruppo di progettazione con la consulenza del prof. Ciccone, si è prevista, introducendo elementi di flessibilità, un’articolazione parametrica e normativa, che tiene conto del diritto edificatorio attribuito al Comune.

Le unità minime di intervento sono assimilate ai compatti edificatori così come definiti dalla legge regionale del 16 aprile 2002, n. 19. Ne consegue che le modalità di attuazione delle unità minime di intervento sono quelle definite dall’art. 31 della legge regionale del 16 aprile 2002, n. 19.

Per talune unità minime di intervento è possibile realizzare gli interventi per fasi funzionali in stretta aderenza alle specificazioni fornite dall’Amministrazione Comunale.

Il diritto volumetrico delle singole unità minime d’intervento deve essere contenuto nei limiti (la verifica puntuale in sede di progettazione esecutiva è prevalente) previsti dalle N.T.A. (art.4), cui si rimanda.:

Un dato caratterizzante l’ipotesi complessiva di progetto è nella previsione di strutture di valenza urbana e extraurbana, quali una Multisala e una struttura fieristica espositiva-congressuale, considerata come spazio attrezzato per attività concertistiche, culturali, ecc..

Per una migliore sintetica “visualizzazione” progettuale si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

Allegato 1: Mappa catastale;

Allegato 2: Area CP per unità minime d'intervento;

Allegato 3: Aree “F” incluse nel perimetro di Piano particolareggiato da compensare;

Allegato 4: Aree “CPI” enucleate;

Allegato 5: Calcolo degli standards;

Allegato 6: Ripartizione del diritto edificatorio privato;

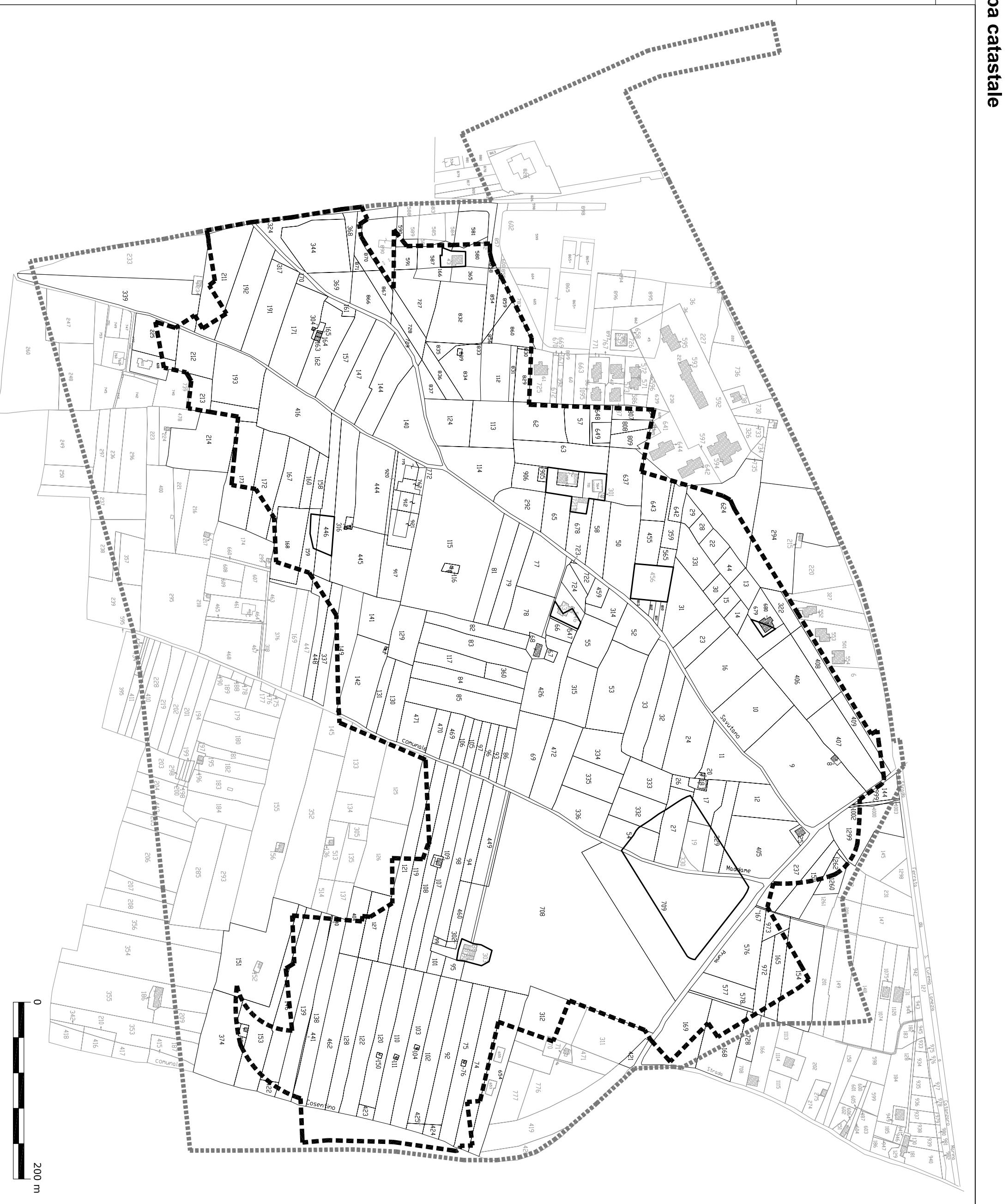
Allegato 7: Previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per

Allegato 8: Schema di convenzione.

Allegato n. 1 - Mappa catastale

LEGENDA

- Perimetro di progetto
- Perimetro di Piano
- Particolareggianto
- Aree enucleate comprese nel perimetro di Piano
- Particolareggianto



Allegato n. 2 - Aree CPI per unità minima di intervento

LEGENDA

Perimetro di progetto	Perimetro di Piano
Particolareggianto	Particolareggianto
Perimetro unità minime di intervento	Perimetro unità minime di intervento
Area CPI	Area CPI

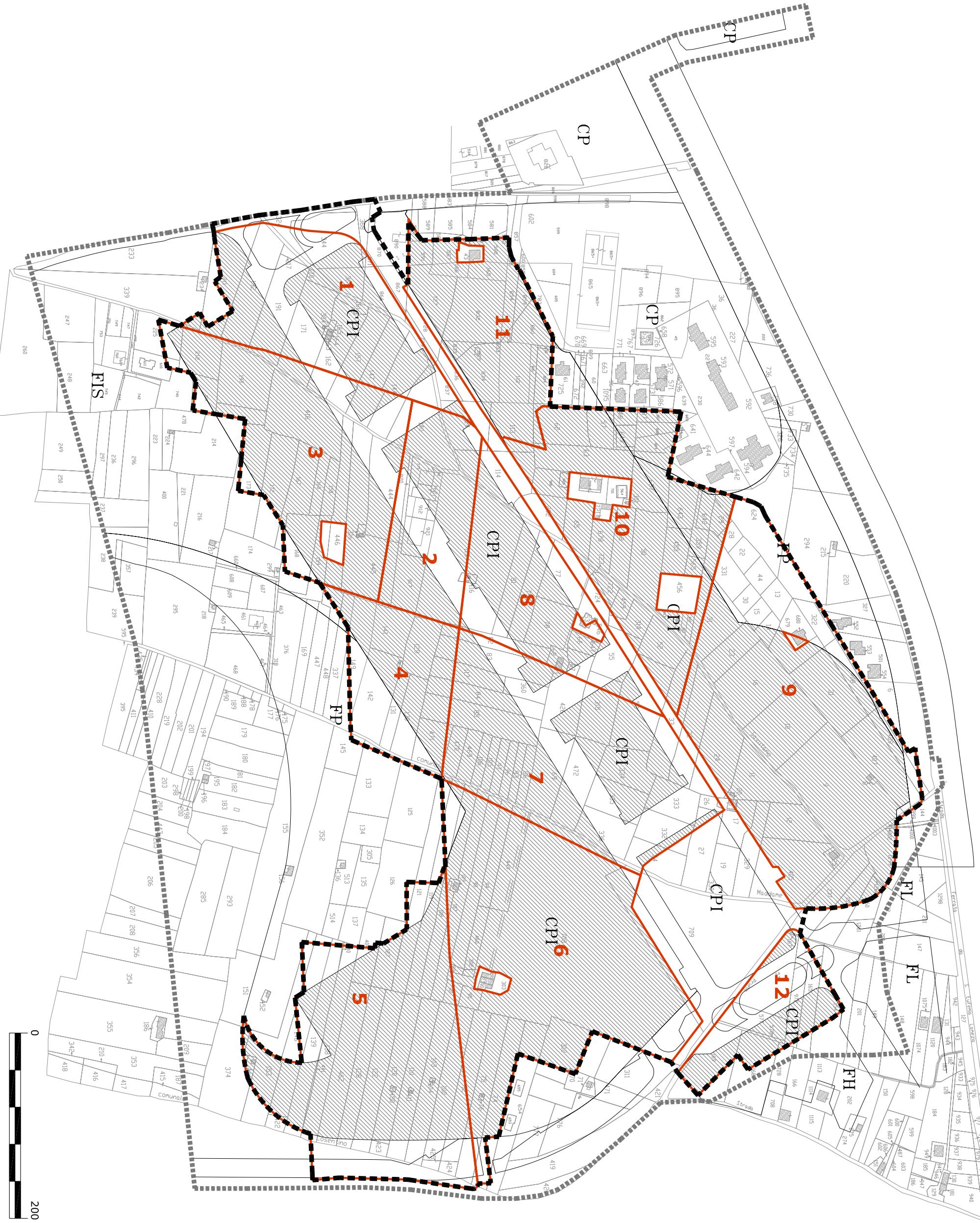
Destinazioni d'uso PRG

C1	Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto di iniziativa pubblica
C2	Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto di iniziativa privata
CR	residenziali
CPI	polifunzionali Integrate

Superficie CPI per unità minima di intervento

1	= 18.937 mq
2	= 13.424 mq
3	= 31.672 mq
4	= 12.343 mq
5	= 38.692 mq
6	= 55.204 mq
7	= 29.604 mq
8	= 15.302 mq
9	= 52.200 mq
10	= 27.887 mq
11	= 21.095 mq
12	= 6.574 mq

Total = 322.934 mq

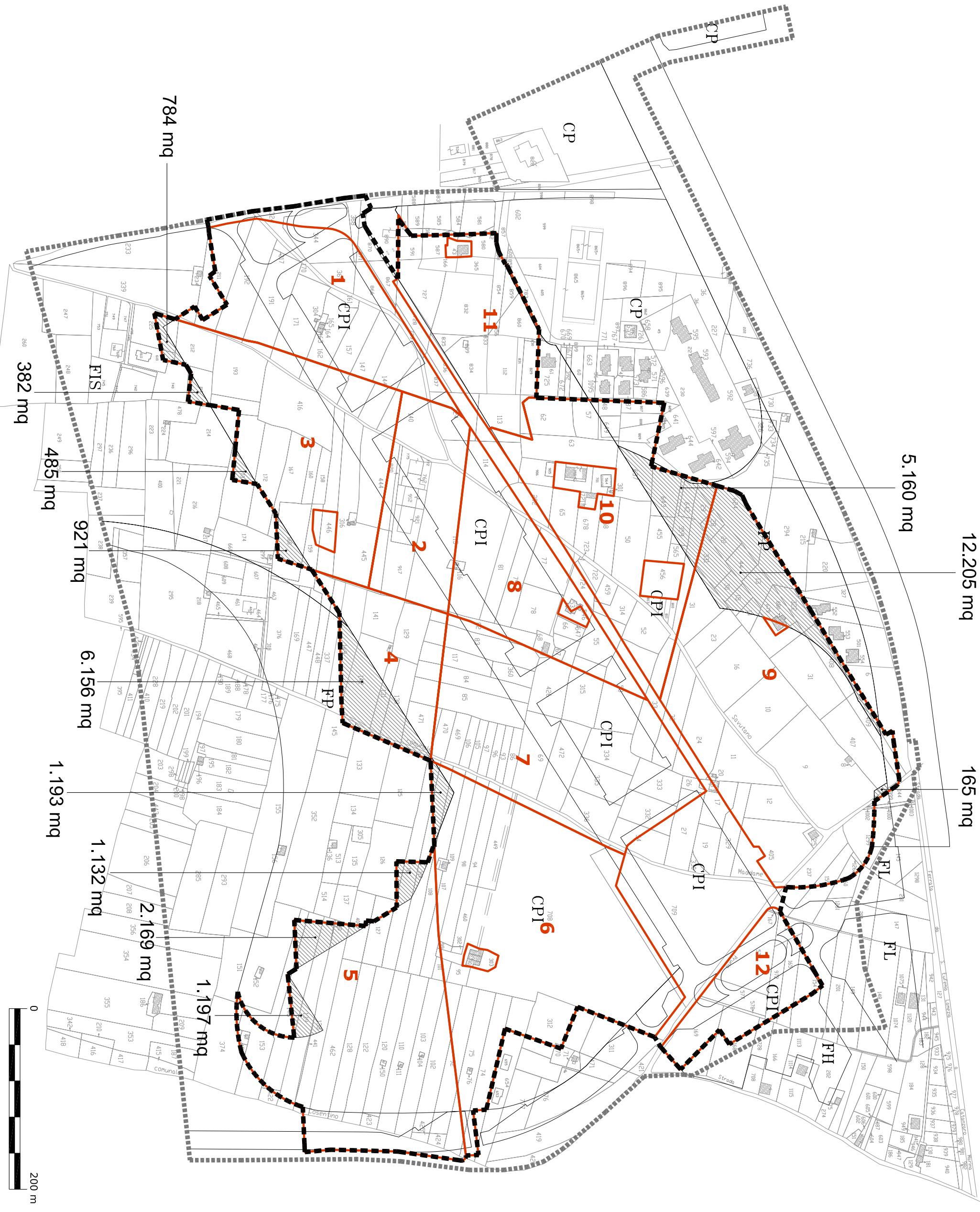


Allegato n. 3 - Aree F incluse nel perimetro di Piano Particolareggiato da compensare

LEGENDA

- Perimetro di progetto
- Perimetro di Piano Particolareggiato
- Arete F incluse nel Piano Particolareggiato

Comparto 3 = 2.572 mq
 Comparto 4 = 6.156 mq
 Comparto 5 = 4.498 mq
 Comparto 6 = 1.193 mq
 Comparto 9 = 12.370 mq
 Comparto 10 = 5.160 mq
 Totale = 31.949 mq



Allegato n. 4 - Aree CPI enucleate

LEGENDA

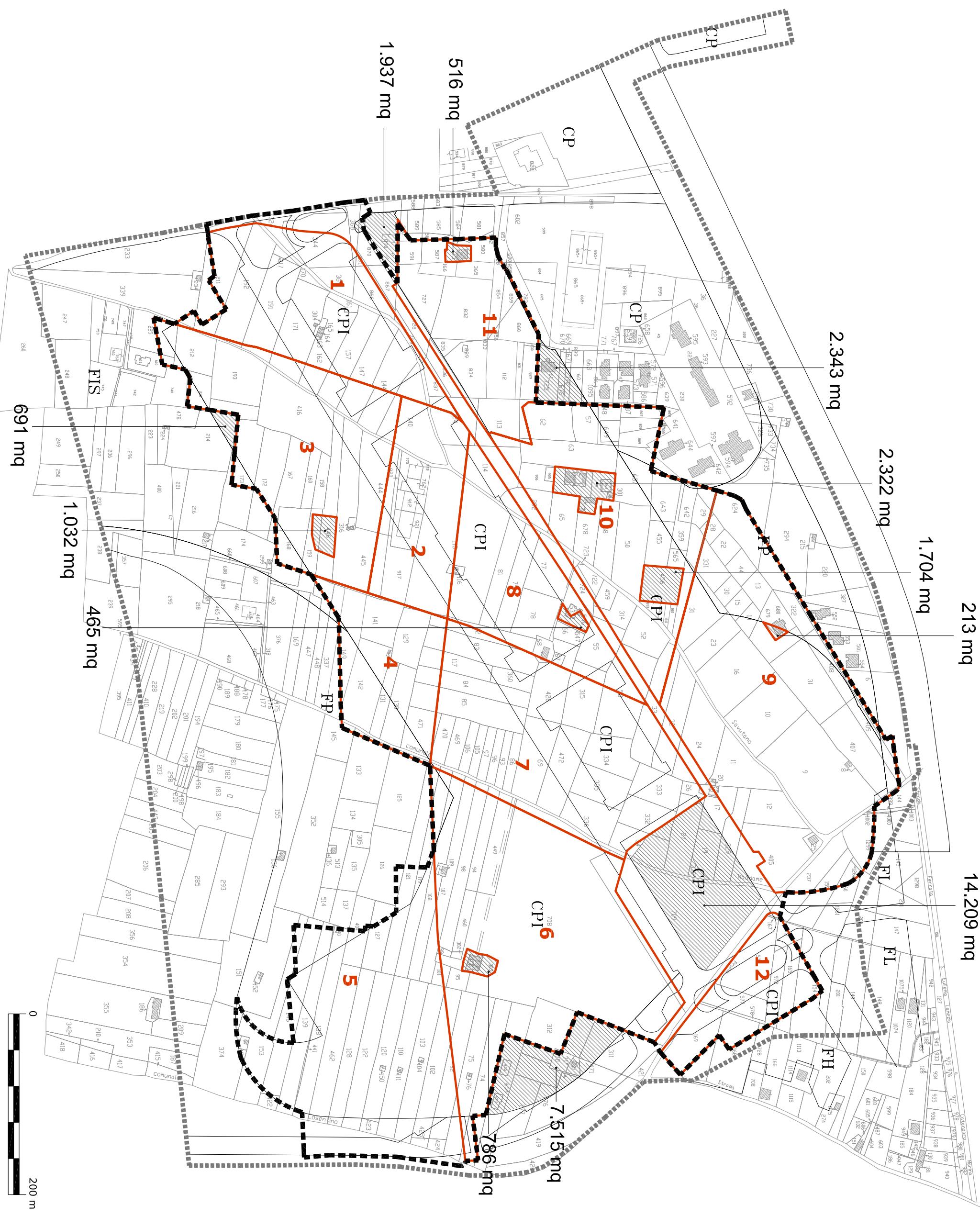
- Perimetro di progetto
- Perimetro di Piano
- Particolareggianto
- Perimetro unità minime di intervento
- Arene enucleate

Arene dentro i compatti

Comparto 3 = 1.032 mq
 Comparto 6 = 786 mq
 Comparto 8 = 465 mq
 Comparto 9 = 213 mq
 Comparto 10 = 4.026 mq
 Comparto 11 = 516 mq

Arene fuori dai compatti = 26.694 mq

Totale aree enucleate = 33.732 mq



Allegato n. 5 -Standard (calcolati tenendo conto del diritto edificatorio comunale

COMPARTO	Volume da PP	Volume residenziale	Volume non residenziale	STANDARD	
1	33.765	18.571	15.194	6.816	
2	33.000	18.150	14.850	6.661	
3	42.440	23.342	19.098	8.567	
4	33.000	18.150	14.850	6.661	
5	58.000	31.900	26.100	11.708	
6	80.000	44.000	36.000	16.149	
7	52.000	28.600	23.400	10.497	
8	31.045	17.075	13.970	6.267	
9	69.948	38.471	31.477	14.120	
10	37.369	20.553	16.816	7.543	
11	28.267	15.547	12.720	5.706	
12	10.811	5.946	4.865	2.182	
TOTALE	509.645	280.305	229.340	102.875	

Allegato n. 6 - Ripartizione del diritto edificatorio privato

FG	PART	QUALITA	CL	AREA CPI	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12
<i>la lettera "F" indica che della particella ne è compresa solo una frazione</i>																
84	144	F ULIVETO	1	18,1									18,1			
84	154	F ULIVETO	1	785,3												785,3
84	159	F FABB RURALE		745,6									745,6			
84	165	F ULIVETO	1	715,9												715,9
84	167	F ULIVETO	1	no CPI												
84	168	F ULIVETO	2	1146,7												1146,7
84	169	F ULIVETO	1	1740,0												1740
84	237	F VIGNETO	2	1658,6									1.658,6			
84	576	ULIVETO	1	125,9												125,9
84	577	ULIVETO	1	643,9												643,9
84	578	ULIVETO	1	120,0												120
84	728			57,7												57,7
84	972	F ULIVETO	1	623,5												623,5
84	973	F ULIVETO	1	no CPI												
84	999	F ULIVETO	1	12,2									12,2			
84	1002	ULIVETO	2	19,7									19,7			
84	1260	F VIGNETO	2	353,8									353,8			
84	1262	VIGNETO	2	63,5									63,5			
84	1299	ULIVETO	2	1418,0									1.418,0			
86	8	FABB RURALE		72,4									72,4			
86	9	VIGNETO	1	9053,6									9.053,6			
86	10	VIGNETO	1	4358,8									4.358,8			
86	11	VIGNETO	1	2726,0									2.726,0			
86	12	ULIVETO	2	2078,6									2.078,6			
86	13	VIGNETO	2	no CPI												
86	14	ULIVETO	2	312,3									312,3			
86	15	VIGNETO	2	34,9									34,9			
86	16	VIGNETO	1	4338,2									4.338,2			
86	17	F VIGNETO	2	469,5									469,5			
86	18	FABB RURALE		52,1									52,1			
86	20	FABB RURALE		52,0									52,0			
86	22	VIGNETO	1	no CPI												
86	23	VIGNETO	1	1752,9									1.752,9			
86	24	VIGNETO	1	2905,2									2.905,2			

FG	PART	QUALITA	CL	AREA CPI	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12
<i>la lettera "F" indica che della particella ne è compresa solo una frazione</i>																
86	27	F VIGNETO	1	206,4							206,4					
86	28	VIGNETO	1	no CPI												
86	29	VIGNETO	1	no CPI												
86	30	VIGNETO	1	no CPI												
86	31	ULIVETO	1	2815,3								2011,0	804,3			
86	32	VIGNETO	1	1811,6						250,3		1561,3				
86	33	VIGNETO	1	2128,9						736,9		564,9	827,1			
86	44	VIGNETO	2	no CPI												
86	50	VIGNETO	1	3332,1									3332,1			
86	52	SEMIN ARBOR	2	1743,6									1743,6			
86	53	VIGNETO	2	2991,6						1826,7	427,6		737,3			
86	54	F VIGNETO	2	300,0						300,0						
86	55	VIGNETO	2	345,7							177,8		167,9			
86	57	VIGNETO	2	1081,9									1081,9			
86	58	VIGNETO	2	1663,1									1663,1			
86	62	VIGNETO	2	2451,0									2117,4	333,6		
86	63	VIGNETO	2	3123,0									3068,8	54,2		
86	65	VIGNETO	1	1589,9									1589,9			
86	66	VIGNETO	1	560,9							560,9					
86	67	FABB RURALE		50,8							50,8					
86	68	FABB RURALE		529,5							60,0	469,5				
86	69	VIGNETO	2	2039,5							2039,5					
86	74	F VIGNETO	2	2377,0						2377,0						
86	75	VIGNETO	2	2558,5					125,4	2468,5						
86	76	FABB RURALE		35,4						35,4						
86	77	VIGNETO	2	846,8							761,1		85,7			
86	78	SEMINATIVO	2	2157,8							2157,8					
86	79	VIGNETO	1	1734,4							1734,4					
86	81	VIGNETO	1	1902,8							1902,8					
86	82	VIGNETO	1	1040,3		29,5		226,0			232,5	552,3				
86	83	VIGNETO	1	2115,4				523,0			1587,8	4,6				
86	84	VIGNETO	2	1857,0				510,0			1347,0					
86	85	VIGNETO	2	3463,4				815,6			2647,8					
86	86	VIGNETO	2	709,7							709,7					
86	92	VIGNETO	1	2668,6					1080,2	1588,4						
86	93	VIGNETO	2	581,2							581,2					
86	94	VIGNETO	1	1511,4						1405,9	105,5					
86	95	VIGNETO	1	483,8						483,8						

FG	PART	QUALITA	CL	AREA CPI	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12
la lettera "F" indica che della particella ne è compresa solo una frazione																
86	324	SEMIN ARBOR	1	no CPI												
86	329	F ULIVETO	2	609,9									609,9			
86	331	VIGNETO	1	no CPI												
86	332	VIGNETO	2	387,3							387,3					
86	333	VIGNETO	2	686,3							686,3					
86	334	VIGNETO	2	2156,6							2156,6					
86	335	VIGNETO	2	1237,1							1237,1					
86	336	VIGNETO	2	564,6							564,6					
86	337	F VIGNETO	1	372,8			372,8									
86	339	F VIGNETO	2	188,7	188,7											
86	344	VIGNETO	2	938,5	938,5											
86	359	VIGNETO	1	62,2									62,2			
86	360	VIGNETO	2	146,9							146,9					
86	365	VIGNETO	2	769,2									769,2			
86	368	VIGNETO	1	46,4	46,4											
86	369	VIGNETO	2	1057,1	1057,1											
86	374	F VIGNETO	1	252,2				252,2								
86	404	F VIGNETO	2	731,2				731,2								
86	405	F ULIVETO	2	3529,0									3529,0			
86	406	ULIVETO	2	3745,4									3745,4			
86	407	ULIVETO	2	3071,6									3071,6			
86	408	ULIVETO	3	761,2									761,2			
86	409	F ULIVETO	3	631,3									631,3			
86	416	SEMINATIVO	1	4573,2			4573,2									
86	421	VIGNETO	1	no CPI												
86	422	F VIGNETO	1	no CPI												
86	423	VIGNETO	2	no CPI												
86	424	VIGNETO	1	no CPI												
86	425	VIGNETO	1	no CPI												
86	426	VIGNETO	1	1032,1							760,1	272,0				
86	440	F VIGNETO	1	no CPI												
86	441	F VIGNETO	1	86,4				86,4								
86	444	ULIVETO	1	2170,8		432,4	1738,4									
86	445	VIGNETO	1	5526,8		879,6	4513,1	134,1								
86	446	F VIGNETO	1	1749,3			1722,3	27,0								
86	448	F VIGNETO	1	310,3				310,3								
86	449	SEMINATIVO	2	1919,1					1776,1	143,0						
86	455	VIGNETO	1	1194,6									1194,6			
86	459	SEMIN ARBOR	2	517,8									517,8			

FG	PART	QUALITA	CL	AREA CPI	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12
<i>la lettera "F" indica che della particella ne è compresa solo una frazione</i>																
86	460	VIGNETO	1	874,7						874,7						
86	462	VIGNETO	2	3731,5					3731,5							
86	469	VIGNETO	1	934,9							934,9					
86	470	VIGNETO	1	890,5							890,5					
86	471	ULIVETO	2	1301,7				1162,7			139,0					
86	472	VIGNETO	2	1686,5							1686,5					
86	547	SEMIN ARBOR	2	81,7								81,7				
86	565	VIGNETO	1	352,3										352,3		
86	580	F SEM IRR ARB	2	790,0										790,0		
86	581	F SEM IRR ARB	2	36,3										36,3		
86	587	F SEM IRR ARB	2	730,7										730,7		
86	590	F VIGNETO	1	134,1										134,1		
86	591	VIGNETO	1	649,1										649,1		
86	610	F VIGNETO	1	no CPI												
86	624	F VIGNETO	2	no CPI												
86	637	ULIVETO	2	1239,9									1239,9			
86	642	ENTE URBANO		no CPI												
86	643	VIGNETO	1	117,4										117,4		
86	648	F VIGNETO	2	117,6										117,6		
86	649	VIGNETO	2	124,4										124,4		
86	654								925,7							
86	678	VIGNETO	2	1352,5										1352,5		
86	708	F ULIVETO	2	32619,4						31830,1	789,3					
86	709	F SEMINATIVO	2	1408,5						1408,5						
86	722	SEMINATIVO ARB	2	428,5										428,5		
86	723	SEMINATIVO ARB		10,8										10,8		
86	724	SEMINATIVO ARB		176,1										176,1		
86	727	VIGNETO	2	2269,2											2269,2	
86	728	F VIGNETO	2	44,1											44,1	
86	729	VIGNETO	2	no CPI												
86	762	ENTE URBANO		463,2		463,2										
86	772	VIGNETO	1	31,3		31,3										
86	775	ENTE URBANO		591,3		591,3										
86	806	VIGNETO	1	no CPI												
86	807	VIGNETO	1	no CPI												
86	808	VIGNETO	1	no CPI												
86	809	VIGNETO	1	no CPI												
86	810	SEMINATIVO	2	204,0									204,0			
86	811	SEMINATIVO	2	140,6									140,6			

**PREVISIONE DI SPESA OCCORRENTE PER LE SISTEMAZIONI GENERALI
NECESSARIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

Lo scopo dell'analisi finanziaria è quello di verificare se il programma di intervento finalizzato all'attuazione del Piano particolareggiato è "soddisfacente" da un punto di vista economico per gli operatori coinvolti, nonché di individuare il costo complessivo di investimento del programma stesso per ciascun operatore. Questo significa che l'obiettivo finale è stabilire l'incidenza degli "oneri" per unità di misura, che per semplicità applicativa deve essere parametrata sulla base dell'unità di misura di dimensionamento degli edifici (un metro cubo di volume edificabile).

È evidente, poi, trattandosi di un piano con numeri importanti, sia in termini di superficie che di volume, che i costi complessivi non si riferiscono all'unità di tempo (cioè un anno) ma si distribuiscono sull'arco temporale determinato dalla vigenza del piano (dieci anni).

Nel caso specifico, è ancora più evidente la necessità di riferire l'analisi a dati di costo (e ai prezzi) effettivi, onde poter procedere ad una loro ripartizione nel tempo, cioè ad una programmazione pluriennale della spesa.

L'ipotesi di "dimensionamento" dei costi considera la situazione più favorevole, cioè l'attivazione dei compatti da parte di tutti i proprietari. L'intervento comunale sostitutivo viene confinato agli esercizi finanziari legati al mandato del sindaco, soprattutto nella considerazione che il Piano ha una validità decennale.

Pertanto nel caso di Piano demandato completamente all'iniziativa privata attraverso il meccanismo dei compatti, i costi sono quelli connessi ad un ordinario PAU, ovvero Piano di Lottizzazione. Ciò comporta i seguenti costi/obblighi, calcolati in base ai parametri attuali:

-volumetria complessiva realizzabile : 554.845 mc.

-oneri di urbanizzazione primaria¹: in questo caso è preferibile la soluzione della realizzazione diretta a carico dei proprietari con il conseguente obbligo di omogeneizzare preventivamente per tutti i compatti la qualità del dettaglio dei progetti esecutivi anche in relazione agli interventi viari che rimarranno di proprietà privata (materiali di rivestimento dei marciapiedi, qualità degli impianti di illuminazione, del verde, ecc.), i quali dovranno uniformarsi, per quanto concerne i materiali, al progetto comunale dei viali principali. In questo obbligo è compreso l'onere della realizzazione del sistema viario interno ad ogni singolo comparto e le invarianti viarie previste tra i compatti. Il costo del sistema principale dei viali e dei relativi sottoservizi, pari a [18.754mq x 130€/mq] 2.438.020€ può essere affrontato, con un'anticipazione finanziaria, inserendo il progetto nell'ambito del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, fermo restando l'obbligo, da assolvere preventivamente da parte dei proprietari dei compatti interessati, della cessione della relativa area. I fondi derivanti dal contributo sul costo di costruzione [554.845 mc/3 m = 184.948mq x 210€ = 38.839.080€ x 8/100 = 3.107.126€ ne sostengono la realizzazione.

-oneri per le urbanizzazioni secondarie²: 4,95€/mc; totale 554.845mc x 4,95€= 2.746.482€³.

¹ Per opere di urbanizzazione primarie a carico dei privati si intendono: strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

² Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

³ Va tenuto presente che in questi dati sono compresi anche gli oneri connessi alla volumetria comunale, che secondo le previsioni di Piano può anche essere alienata. In caso di intervento diretto da parte del Comune, quest'ultimo si dovrà fare carico degli oneri conseguenti alla realizzazione della volumetria di edilizia residenziale pubblica.

Con gli introiti relativi agli oneri per le urbanizzazioni secondarie si possono ipotizzare le realizzazioni di servizi di quartiere, quali una scuola materna/asilo nido, una scuola elementare e una scuola media.

Assunto, infatti, come costo unitario sostenuto attualmente dal Comune per le scuole di primo grado pari a 800€/mq, si può stimare in 2.746mq la capacità realizzativa con le risorse finanziarie derivanti dall'attuazione del Piano particolareggiato, a servizio di una popolazione scolastica pari a circa 274 unità, tenendo conto che nel caso specifico [4,5mq/ab. x 3.064ab] la superficie fondiaria necessaria per le strutture destinate all'istruzione della popolazione scolastica di quartiere è pari a 13.788mq.

Le altre opere di urbanizzazione secondaria di interesse comune, come le scuole medie superiori, i servizi pubblici locali, le strutture religiose, sanitarie, ecc., saranno realizzate a cura e spese degli enti direttamente interessati.

Le altre opere, quale la piazza principale (8.000 mq x 100€), i parcheggi e gli spazi pubblici attrezzati, vanno considerate come interventi di interesse generale, cioè di influenza urbana e pertanto si prevede la realizzazione a carico del Comune attraverso gli strumenti di programmazione, quale il Piano Triennale delle opere Pubbliche. In particolare, a questo proposito, si può ipotizzare in 1.000.000€ e 700.000€ il costo di realizzazione, rispettivamente, della piazza e del verde attrezzato (22.000mq).

ALLEGATO 8

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PUBBLICA "CPI" (*legge regionale 16 aprile 2002, n. 19; legge 17 agosto 1942, n. 1150*)

L'anno, il giorno del mese di davanti a me

TRA

il sig. nato a il nella sua qualità di del Comune di Lamezia Terme nel presente atto in seguito denominato il "soggetto attuatore pubblico"

E

il Consorzio dei proprietari, nel presente atto in seguito denominato il "soggetto attuatore privato",

-
-
-
-
-
-

Premesso:

- che il Comune di Lamezia Terme e i privati proprietari con la presente convenzione s'impegnano all'attuazione del comparto n. ricadente nell'ambito del Piano particolareggiato denominato "API";
- che il terreno di cui al comparto sopra richiamato è contraddistinto catastalmente dalle particelle nn. delfoglio di mappa n.... dell'ex Comune di Sambiase;
- che l'utilizzazione edificatoria è specificatamente regolamentata dalle NTA allegate al Piano particolareggiato;
- *che hanno manifestato l'interesse a presentare il progetto unitario d'intervento i seguenti proprietari:*
 -
 -
 -
- *che i seguenti proprietari hanno manifestato l'intenzione di non aderire:*
 -
 -
 - ⊖
- che i proprietari partecipano pro-quota ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, in relazione al diritto edificatorio a ciascuno di essi riconosciuto indipendentemente dalla soluzione urbanistica prevista dal Piano particolareggiato;
- che, in particolare, le spese per le opere di urbanizzazione sono ripartite secondo il "diritto edificatorio" riconosciuto dalle tavole nn. (1:2000) del Piano regolatore generale e dalle tabelle del Piano Particolareggiato e calcolate in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire;

- che il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione, al Comune, delle proposte di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione (successivamente il Sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, può diffidare i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto comparto sottoscrivendo la convenzione presentata);
- che, decorso inutilmente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. Il corrispettivo è posto a carico del consorzio;
- che il consorzio ha presentato il progetto planovolumetrico unitario del “comparto edificatorio”, che costituisce un strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione del Comune e dei privati;
- che il progetto planovolumetrico è esplicitato dai progetti esecutivi dei singoli corpi di fabbrica privati e dai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per rendere funzionale il comparto edificatorio e per le quali è stato acquisito il parere della Lamezia Multiservizi Spa prot. n..... del e dell’Ufficio strade prot. n..... del
- che le opere di urbanizzazione primaria come sopra progettate saranno eseguite a cura e spese del “soggetto attuatore privato” e successivamente consegnate, previo collaudo tecnico al “soggetto attuatore pubblico”;
- (SE NECESSARIO) che le opere di urbanizzazione primaria di cui all’allegata planimetria in scala saranno eseguite a cura del soggetto attuatore pubblico, previa cessione delle relative aree da parte del “soggetto attuatore privato”;

Considerato che si rende necessario disciplinare con apposito atto convenzionale i rispettivi obblighi dei soggetti attuatori per l'esecuzione del Piano particolareggiato interessante l'area sopra richiamata.

Tutto ciò premesso e considerato

si conviene e si stipula quanto segue,

ART.1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

Contenuti del piano particolareggiato

L'attuazione del Comparto n°.... del Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, ricadente sul terreno sito in località, di proprietà delle seguenti ditte:

.....
.....
.....
.....
.....

identificate al nuovo catasto terreni dell'ex Comune di Sambiase al foglio ... particelle n. ..(parte), n.,, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e al Piano particolareggiato stesso.

Le eventuali variazioni interne saranno ammesse nei limiti previsti dalle Nta del Piano particolareggiato.

ART. 3

Obblighi del soggetto attuatore privato

Il soggetto attuatore privato si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- ad attuare il Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica in conformità ai progetti presentati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano stesso;
- ad attuare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto in base al progetto esecutivo e sulla base delle prescrizioni della Lamezia Multiservizi spa e dell'Ufficio Strade,
- a realizzare le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza dell'Ufficio strade e della Lamezia Multiservizi;
- a cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula del presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano e precisamente:
 - o a) strade mq
 - o b) parcheggi pubblici mq....;
 - o c) verde pubblico per parchi e giardini come da piano particolareggiato e per servizi pubblici di quartiere;
 - o d) piazzole di alloggiamento contenitori per rifiuti solidi urbani e raccolte differenziate come da piano particolareggiato;
 - o e) aree necessarie per la realizzazione del diritto edificatorio comunale.

- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alla viabilità esterna e alle reti tecnologiche generali esterne e delle seguenti opere di urbanizzazione interne all'area di intervento: a) strade e spazi di sosta e parcheggio e spazi destinati ad alloggiamento; b) contenitori per RSU e raccolte differenziate; c) fognatura bianca e nera; d) pubblica illuminazione; e) rete idrica e rete gas metano; f) rete di distribuzione dell'energia elettrica; g) rete telefonica; h) verde pubblico per parchi e giardino e/o verde attrezzato e/o verde di arredo;

I parcheggi saranno realizzati completi di impianti, come da piano particolareggiato approvato; essi sono da considerarsi di norma quali opere di urbanizzazione primaria;

-ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di verde pubblico attrezzato indicate nelle tavole di progetto, che dovrà essere completamento sistemato al termine del programma edilizio;

- ad assumere a proprio carico il costo del frazionamento delle aree destinate a opere di urbanizzazione e le spese per i rogiti di trasferimento, nonché gli oneri fiscali di competenza;
- a cedere le aree necessarie per la realizzazione dei viali previsti dal Piano particolareggiato ed indicati nelle relative tavole di progetto;
- a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti nei successivi articoli del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria, a collaudo avvenuto, previste nel Piano e precisamente:

- o a) strade mq
- o b) parcheggi pubblici mq....;
- o c) verde pubblico per parchi e giardini come da piano particolareggiato;
- o d) piazzole di alloggiamento contenitori per rifiuti solidi urbani e raccolte differenziate come da piano particolareggiato;

Il soggetto attuatore privato garantisce che le aree da cedere, di cui all'oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli;

- a iniziare le opere di urbanizzazione entro un anno dalla stipula della presente convenzione e a terminarle entro i tre anni successivi all'inizio dei lavori.

I suddetti lavori potranno essere prorogati solo in presenza di comprovati motivi, che impediscono la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini previsti;

- a trasferire a terzi, previa autorizzazione dell’Ufficio comunale competente, le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l’urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori (via A. Perugini, ecc.);
- a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l’allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle altre da realizzare nell’ambito della presente convenzione anche ai finiti interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio o di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potere accedere a tali allacciamenti anche prima che le opere prese siano in carico al comune o dalla Lamezia Multiservizi spa;
- a riconoscere agli Enti eroganti la possibilità di prendere in gestione le reti tecnologiche previo verbale di collaudo, contestualmente alla messa in funzione degli impianti, anche prima della presa in carico finale prevista dalla convenzione;
- ad attuare eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d’opera dal Comune attraverso l’Ufficio Tecnico Comunale per esigenze d’ordine generale, per sopravvenute nuove situazioni di Strumento Urbanistico Generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi. Non si riterranno tali da costituire modifiche alla presente convenzione e al Piano particolareggiato qualora l’eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato. La proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste dell’Amministrazione Comunale in questo senso. Nel caso in cui le modifiche comportino un onere aggiuntivo la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di contributo da parte di quest’ultimo;
- in sede di progettazione edilizia, per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d’uso dall’art. 3 del dpr 412 del 26.8.93, è obbligatorio l’utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare l’impianto per la produzione di energia termica deve essere tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria richiesta per la produzione di acqua sanitaria. I pannelli solari devono essere progettati in maniera tale da realizzare una perfetta integrazione con le coperture dei fabbricati e più in generale con il suo involucro.

ART.4

Oneri di urbanizzazione dovuti

Il soggetto attuatore privato si obbliga a corrispondere, prima del rilascio del permesso di costruire, l’onere relativo al contributo sul costo di costruzione e degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati previsti dal Piano particolareggiato, comparto

Questi oneri saranno oggetto di puntuale definizione in sede di rilascio del Permesso di costruire.

ART. 5

Obblighi del soggetto attuatore pubblico

Il Comune s’impegna a progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria (viali principali) anticipando la relativa spesa con fondi di bilancio.

Le convenzioni relative ai compatti interessati dai due viali di cui al presente articolo dovranno tener conto dell’assetto progettuale definitivo da parte del Comune delle predette opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune ha facoltà di cedere i volumi costituenti il “diritto edificatorio comunale” al prezzo determinato dai competenti Uffici Comunali.

ART. 6
Garanzie

Il soggetto attuatore privato, in relazione al disposto del paragrafo 4, art. 8, 5° comma della legge 765/’67, ha costituito a garanzia del rimborso di costi da sostenere per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, garanzia/e fidejussiora/e o assicurativa. La fideiussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune.

La garanzia per le opere di urbanizzazione è pari al 100% del valore di massima stimato per la loro realizzazione, come da computo metrico estimativo allegato al progetto delle opere di urbanizzazione predisposto dal soggetto attuatore privato ed avrà durata pari al tempo necessario alla realizzazione delle stesse.

Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo sono a totale carico del soggetto attuatore privato. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità del comparto è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione indispensabili per l’utilizzo dei fabbricati.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il “soggetto attuatore privato” autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata con l’esonero d’ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 7
Norme finali

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del “soggetto attuatore privato” o dei suoi aventi causa.

Il “soggetto attuatore privato”, in caso di vendita dell’intera area o di porzione di aree relative a singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e il costo reale ad unità di superficie o di volume.

Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo alla convenzione deve essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del “soggetto attuatore privato” e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il comune da qualsiasi responsabilità.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Soggetto attuatore privato

.....
.....
.....

Il Soggetto attuatore pubblico