Prot 340/31 3 17

COMUNE DI CATANZARO
27 MAR. 2017
SETTORE FINANZE

CITTA' DI CATANZARO

CONSIGLIO COMUNALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PROPONENTE:

SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE

IL FUNZIONARIO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Funz. Tecnico Dott. Umberto Cosco

IL DIRIGENTE

OGGETTO: Adozione in variante al vigente PRG, ai sensi e per gli effetti del comma 9 art. 30 L.R. n. 19/02 e s.m.i, del piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edilizia residenziale ed attività commerciale in ZTO C1 - Variante parziale per l'eliminazione del vincolo insistente su area facente parte del sub comparto ed inserita nel vigente PRG come Perimetro delle aree instabili sottratte all'edificazione ai sensi del punto1/B del parere del Settore Geologico Regionale n. 118/003, salvo deroghe di cui al punto n. 2 - Approvazione della riduzione della zona di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 166/02, per la realizzazione del tratto di strada di collegamento della viabilità di piano con la strada provinciale denominata Viale Europa - Ditta eredi GRAZIANO Raffaele.

IL SINDACO O L'ASSESSORE

Allegati: _____

_____

SEGRETERIA CONSIGLIO

PERVENUTA IL ____/____/_____ NUMERO PROFILO : 119870

ASSEGNATA alla Commissione Consiliare _____

Il Presidente Del Consiglio

_____

CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL __/__/____ NUMERO PROFILO : 119870

APPROVATA IL __/__/____

Il Segretario Generale

Cod. Profilo 119870

SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Adozione in variante al vigente PRG, ai sensi e per gli effetti del comma 9 art. 30 L.R. n. 19/02 e s.m.i, del piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edilizia residenziale ed attività commerciale in ZTO C1 – Variante parziale per l'eliminazione del vincolo insistente su area facente parte del sub comparto ed inserita nel vigente PRG come *Perimetro delle aree instabili sottratte all'edificazione* ai sensi del punto1/B del parere del Settore Geologico Regionale n. 118/003, salvo deroghe di cui al punto n. 2 - Approvazione della riduzione della zona di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 166/02, per la realizzazione del tratto di strada di collegamento della viabilità di piano con la strada provinciale denominata Viale Europa - Ditta eredi GRAZIANO Raffaele

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta presentata dal Dirigente del Settore – Edilizia Privata e SUE, avente ad oggetto: "Adozione in variante al vigente PRG, ai sensi e per gli effetti del comma 9 art. 30 L.R. n. 19/02 e s.m.i, del piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edilizia residenziale ed attività commerciale in ZTO C1 – Variante parziale per l'eliminazione del vincolo insistente su area facente parte del sub comparto ed inserita nel vigente PRG come *Perimetro delle aree instabili sottratte all'edificazione* ai sensi del punto1/B del parere del Settore Geologico Regionale n. 118/003, salvo deroghe di cui al punto n. 2 - Approvazione della riduzione della zona di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 166/02, per la realizzazione del tratto di strada di collegamento della viabilità di piano con la strada provinciale denominata Viale Europa - Ditta eredi GRAZIANO Raffaele", che di seguito si riporta integralmente:

IL DIRIGENTE DI SETTORE

PREMESSO:

- che il sig. GRAZIANO Raffaele ha trasmesso a questa Amministrazione Comunale, chiedendone l'approvazione, il progetto afferente il Piano Attuativo per un nuovo insediamento da realizzare in Z.T.O. C1, in località Case La Fortuna del Comune di Catanzaro, acquisito agli atti in data 21/05/2008 con protocollo n° 44716 e successiva integrazione protocollo n. 37492 del 24/04/2009;

- che l'area d'intervento ricade in un comparto classificato dal PRG vigente Z.T.O. C1 " Zona residenziale di espansione, residenza, servizi, attrezzature ed attività complementari", approvato con Decreto del Dirigente della Regione Calabria –Dipartimento n° 5 – Urbanistica e Ambiente- n° 14350 dell'8.11.2002, pubblicato sul B.U.R. Calabria in data 16.11.2002;

- che il sub comparto oggetto d'intervento è stato determinato dalla suddivisione dell'originario comparto individuato dal vigente PRG, a seguito di istanza della Soc. Paradiso Costruzioni s.r.l., approvata con delibera di Giunta Comunale n° 175 del 05 maggio 2004;

- che il sub comparto individuato comprende reliquati di area di altri proprietari che non hanno inteso partecipare all'attuazione del comparto;

- che comunque il piano attuativo in oggetto garantisce, in coerenza con il progetto urbanistico complessivo del comparto, la dotazione degli standard e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie anche per le aree , ricadenti nel comparto, i cui proprietari non hanno inteso partecipare alla sua attuazione;

- che l'attuale area d'intervento è identificata nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio 98 nella maggiore consistenza delle particelle n° 30, 443, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 746, 427, 596, 52:

- che la ditta sopra generalizzata risulta proprietaria dell'area di che trattasi in forza di:
  a) atto di compravendita per notaio Antonio Barbieri in Borgia del 4 luglio 1974, trascritto a Catanzaro in data 06/08/1974 con il n° 12282;
  b) atto di donazione per notaio Paola Gualtieri in Catanzaro dell' 8 novembre 1993, registrato a Catanzaro in data 23/11/1993 con il n° 2398 serie IV;

- che in data 02/12/2016 con prot. n. 125016, il Sig. Graziano Salvatore, in qualità di coerede del Sig. Graziano Raffaele, deceduto in data 17/06/2016, e procuratore di tutti gli eredi, ha richiesto la variazione dell'intestazione del Piano in questione;
- Che il Piano Attuativo Convenzionato presenta i Parametri Urbanistici di seguito elencati:

	Parametri P.R.G.	Parametri di PROGETTO
Lotto minimo d'intervento	sub comparto	mq. 79.002
Capacità Insediativa teorica:	n° abitanti 451	n° abitanti 451
Volume da realizzare	mc. 43.559,63	mc. 43.157,50
Viabilità 10% S.t.:	mq. 7.900,00	mq. 7.950,00
Aree a standard urbanistici 30% S.t. :	mq. 23.700,60	mq. 23.789
Aree per edilizia residenziale 30% S.t.:	mq. 22.672,50	mq. 22.589
Aree per servizi,edifici funzioni complementari con la residenza 30% S.t.:	mq. 22.672,50	mq. 22.600
Limiti di altezza degli edifici	ml.11.50	ml. 11.40
Limiti di distanza dai confini di proprietà	ml.10.00	ml. 10.00
Limiti di distanza dai cigli stradali	ml.10.00	ml. 10.00
Limiti di distanza tra fabbricati	ml.20.00	ml. 20.00
Piani Fuori terra	n° 3 + Sotto t. +1 Semint.	7 tipologie con n° 2 piani + semint. 3 tipologie con n° 3 piani+1 Semint 1 tipologia con n° 3 piani + interrato
Parcheggi 1 mq./10 mc.	mq. 4315,69	mq. 4315,69
Parcheggi L.R. n. 17/99	mq. 5.176,70	mq. 5176,70
Indice di piantumazione :		
n° 4 piante/100 mc	n° 1814,00	n° 1814,00
verde 5 mq./100 mc.	mq. 2268,45	mq. 2300,00
Indice di permeabilità > 35% S.f.	mq.15342,25	mq.16.209,00

- che l'intervento proposto ha precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai sensi dell'art. 22 comma 3 lettera "b" del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i..

VISTI i pareri acquisiti che di seguito si elencano:

- **parere sanitario** favorevole espresso dall'ASP– Dipartimento di prevenzione U.O.I.S.P. di Catanzaro dell'11/11/2009 protocollo n° 2467, per quanto riguarda il progetto del Piano Attuativo;
- **parere sanitario** favorevole espresso dall'ASP– Dipartimento di prevenzione U.O.I.S.P. di Catanzaro del 30/09/2010 protocollo n° 1456, per quanto riguarda la riduzione del vincolo cimiteriale;
- **parere geomorfologico** di cui all'art. 13 legge 2.2.1974 n° 64, espresso dalla Regione Calabria Dipartimento 9 – Infrastrutture, LL.PP., Politiche della casa – Settore 2 – Servizio 6 - Catanzaro acquisito al protocollo generale del Comune in data 04/11/2009 con il n° 95526 - con esito compatibile con le condizioni geomorfologiche della zona considerata, con la prescrizione di tenere conto, in sede opportuna, del contenuto del "considerato", alla cui attuazione resta subordinata la validità del parere stesso, ivi compreso le osservazioni e prescrizioni in esso contenute e che si intendono integralmente qui trascritte:

1. nelle porzioni di territorio su cui è presente il vincolo da P.R.G., qualora sia modificata la progettazione di previsione riportata nella Tavola TV5, dovranno essere effettuate in fase esecutiva verifiche di stabilità, ante e post operam tenendo conto della progettazione esecutiva, nonostante, per come affermato a pag. 26 dai redattori dello studio geologico (dott. Rosario Giglio e dott. Antonio Saturnino), l'area rientri nella deroga al punto 2 del parere art. 13 L. 64/74 n. 118/003;
2. dovranno essere realizzati, prima di procedere alla fase attuativa del piano, gli interventi relativi alla sistemazione idraulica dell'area, alla canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali, nonché opportune opere accessorie atte ad eliminare qualsiasi fenomeno di ristagno lungo l'intero comparto oggetto di studio;
3. l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto rigoroso di quanto prescritto dai dott.ri Rosario Giglio e Antonio Saturnino, pertanto, in fase esecutiva dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti tecnici suggeriti e/o deducibili dallo studio geologico, parte integrante del presente piano:

4. la sistemazione dell'intera zona di pdl dovrà essere il più possibile adattata alla morfologia del pendio naturale, per cui eventuali tagli previsti lungo il versante non dovranno mai superare i 2,5 m di altezza;

5. tenuto conto che le indagini geomorfologiche e geologico-tecniche, effettuate in questa fase, sono finalizzate solo alla verifica della compatibilità delle scelte d'uso del territorio con la condizione geomorfologica e geologica-tecnica dell'area, perciò non sostitutive delle indagini puntuali, atte a fornire dati sulla stratigrafia dei singoli lotti, si prtescrive ai fini della scelta di soluzioni adeguate per l'utilizzo geotecnico dei terreni;

- **parere Settore Igiene Ambientale** del Comune di Catanzaro espresso favorevole con prot. n° 74102 del 07/09/2009;
- **parere di conformità allo strumento urbanistico** espresso dalla Regione Calabria dipartimento n° 8 Urbanistica e Governo del territorio Settore 1: urbanistica ed edilizia costiera, demanio marittimo L.R. 17/05, Pianificazione Integrata Zone Costiere, Strumenti Pianificazione Negoziata- (art. 2 -L.R. 20/80- così come modificato dall' art. 4 della L.R. 15/81) - prot. n° 3690 del 02/09/2010 – favorevole a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:
  1) prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dovranno essere acquisiti tutti gli altri assensi comunque denominati previsti dalla normativa in vigore;
  2) le tipologie edilizie proposte sono da ritenersi indicative ai fini del presente provvedimento, il cui assentimento resta subordinato alla puntuale verifica comunale in conformità agli indici, parametri e destinazione d'uso stabiliti dalle N.T.A., di quella regolamentare e di ogni quant'altra norma che regoli l'attività urbanistico-edilizia;
  3) venga stipulato l'atto pubblico di convenzione, verificando la sussistenza dei titoli abilitativi e dei diritti edificatori di ciascun lottizzante, trasmettendone copia allo scrivente ufficio unitamente all'atto consiliare di approvazione;
  4) in ogni caso siano rispettate nelle progettazioni esecutive le distanze minime delle strade, ai sensi del D. Lgs. n. 285/92;
- **parere espresso da Settore LL.PP. e Gestione del Territorio Comune di Catanzaro** sulle opere di urbanizzazione primarie con prot. n° 70229 del 14/07/2010 - favorevole con le seguenti prescrizioni: " non è da considerare opera di urbanizzazione primaria la strada indicata nella tav. 32 con la lettera A in quanto non in possesso dei necessari requisiti. I pareri circa la rete del gas metano, la rete telefonica devono essere approvate dagli enti gestori dei servizi medesimi."

CONSIDERATO:

- che con nota n. 23246 del 09.03.2011, il Settore Urbanistica e Programmazione Territoriale ha trasmesso la proposta di Deliberazione al competente Consiglio Comunale per l' approvazione;

- che in sede di discussione in Consiglio Comunale è emerso la necessità di applicare le procedure di assoggettabilità a VAS anche ai Piani Attuativi concordando il ritiro delle relative pratiche all'ordine del giorno;

- che con nota n. 102995 del 28/12/2012, questa Amministrazione per il Piano attuativo in questione ha attivato, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 ed art. 22 del Regolamento Regionale n. 3/2008 ess.mm.ii., la procedura per la verifica di assoggettabilità a VAS avviando le consultazioni.

- che con nota n. 0227981 del 28/06/2012, la Regione Calabria Dipartimento Politiche dell'Ambiente, ha trasmesso il Decreto del Dirigente Generale n. 9065 del 22/06/2012 con il quale si esclude dalla procedura di V.A.S. il Piano di Lottizzazione Convenzionato ricadente in Z.T.O. C1, in località "Case la Fortuna" della Ditta Graziano, ai sensi dell'art. 22 del Regolamento Regionale 3/2008 e s.m.i.;

- che il sopra citato Decreto n. 9065 del 22/06/2012, ai fini dell'attuazione del Piano, detta le seguenti vincolanti prescrizioni:

1. vengano mantenuti, anche con riallocazione all'interno dell'area di Piano, gli eventuali elementi naturali di pregio esistenti (ad es. uliveti ed essenze tipiche della macchia mediterranea);

2. vengano utilizzate essenze autoctone nella piantumazione delle alberature stradali, e del verde pubblico e privato adottando un indice di piantumazione adeguato secondo le tecniche agronomiche riferite alle varie essenze utilizzate;
3. vengano utilizzati pavimentazioni permeabili negli spazi di sosta e parcheggi, con una percentuale non inferiore al 50% delle aree di pertinenza delle stesse;
4. lo scarico delle acque bianche , nei ricettori delle acque superficiali, avvenga prestando attenzione ai quantitativi immessi, al fine di evitare condizioni di non compatibilità idraulica con le portate ammesse;
5. vengano utilizzati materiali da costruzione ecosostenibile tali da ridurre il loro impatto ambientale riferito all'intero ciclo di vita degli stessi;
6. venga previsto l'allaccio della rete fognante progettata alla rete fognante comunale prima della fase di esercizio delle attività residenziali;
7. venga applicata la normativa in materia di efficienza energetica degli edifici, e l'obbligo di integrazione da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore , di elettricità e per il raffrescamento, anche attraverso la previsione di pannelli fotovoltaici da utilizzare nei singoli episodi edilizi di nuova costruzione ai sensi dell'art.11 del Decreto Legislativo n. 28/2011;
8. vengano realizzarti sistemi combinati, ad elevato risparmio energetico, alimentati con sistemi fotovoltaici per l'illuminazione sia pubblica che privata;
9. vengano previsti sistemi e spazi idonei per la raccolta dei rifiuti e/o raccolta differenziata in applicazione del D. Lg . vo 152/2006 e ss.mm.ii., che dovranno essere, preventivamente all'approvazione del Piano, individuati nelle planimetrie di progetto;
10. lo scarico delle acque bianche nei recettoridelle acque superficiali avvenga prestando attenzione ai quantitativi immessi, al fine di evitare condizioni di non compatibilità idraulica con le portate ammesse (vedi autorizzazione dlgs 152);
11. vengano rispettate, qualora i manufatti interagissero con la rete idrografica, le indicazioni riportate nella Direttiva Idraulica dell'ABR, pubblicate sul BUR Calabria n. 20 del 31/10/2002;
12. venga previsto la realizzazione di un serbatoio di accumulo delle acque meteoriche al fine di mitigare le portate derivanti da eventi eccezionali di pioggia;
13. siano rispettate le prescrizioni e raccomandazioni espresse nei pareri acquisiti dall'Amministrazione Comunale di Catanzaro, con particolare riferimento a quanto espresso in data 28/10/2009, prot. n. 21493 nel parere geomorfologico di cui all'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64, circa le limitazioni imposte dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ai fini della sicurezza per la salute dei cittadini;

- che in ottemperanza alla prescrizione riportata al punto 9 del citato Decreto la Ditta Lottizzante ha trasmesso, ad integrazione del progetto, la planimetria con indicazione degli spazi per la raccolta dei rifiuti e raccolta differenziata;

- che a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul BURC del 15/06/2013 è stato adottato il del Q.T.R.P. pertanto con nota n. 70372 dell'11/09/2014, questo Settore ha ulteriormente sospeso il procedimento in attesa di acquisire il richiesto parere chiarificatore della Regione Calabria in merito all'applicazione dell'art. 20 dello stesso;

- che con sentenza n. 533/2016, il TAR Calabria si è pronunciato in merito all'applicabilità dell'art. 20 del Q.T.R.P. stabilendo che sono fatti salvi "*tutte le richieste di trasformazione con procedimenti avviati nei rispettivi Comuni entro la data del 30/11/2015*";

- che l'art. 30 del Q.T.R.P., approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del 03/08/2016, alla letter E - *misure di salvaguardia all'adozione del Q.T.R.P.*-, ha stabilito che sono fatte salve "*tutte le richieste di trasformazione con procedimenti avviati nei rispettivi Comuni entro la data del 30/11/2015*"

- che la Regione Calabria Dip. 11 Ambiente e Territorio, a seguito di specifica richiesta di questo Settore, con nota n. 371520 del 12/12/2016, ha comunicato che i piani acquisiti entro i termini ammissibili ai

sensi della legge urbanistica regionale vigente al momento della loro presentazione sono da intendersi suscettibili di approvazione, confermando pertanto i pareri di conformità già resi;

- che il lungo lasso di tempo trascorso dall'acquisizione degli altri pareri e la sopravvenuta approvazione di nuove norme che regolamentano la materia in esame, ha reso necessario effettuare una puntuale verifica di tutti i pareri espressi;

- che con conferenza dei Servizi del 06/03/2017 sono stati ritenuti confermati tutti i pareri già espressi dagli Enti competenti;

CONSIDERATO ALTRESI':

- che la viabilità di collegamento tra via Stretto Antico e Viale Europa, prevista nel Piano Attuativo, ricade in parte all'esterno del perimetro del comparto interessando, all'imbocco con Via Stretto Antico la strada di P.R.G, mentre all'innesto con Viale Europa interessa una zona di rispetto cimiteriale di proprietà della stessa ditta;

- che il citato innesto con Viale Europa comporta, in tale tratto, una variazione del tracciato della strada prevista dal vigente P.R.G., pertanto il piano attuativo, ai sensi del comma 9 art. 30 della L.R. n. 19/02 e s.m.i., può essere approvato in variante al PRG;

- che inoltre nel caso di specie trova applicazione il comma 2 dell'art. 28 della legge n. 166/02, che testualmente recita: "*il Consiglio Comunale per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.*"

- che parte dell'area del sub comparto ricade nel "*Perimetro delle aree instabili sottratte alla edificazione*" ai sensi del punto1/B del parere del Settore Geologico Regionale n. 118/003, salvo deroghe di cui al punto n. 2, di cui al vigente PRG;

- che al fine di acquisire il parere di cui all'art. 13 Legge n. 64/74 e s.m.i. è stato inoltrato specifico studio geologico redatto dai dott/ri Rosario Giglio e Antonio Saturnino con il quale, si attesta che all'area inserita nel perimetro delle aree sottratte all'edificazione (TV 5- relazione) non si associano condizioni di pericolosità preclusive per l'utilizzo edificatoria dell'area, ad esclusione della fascia interessata dal tracciato del fosso esistente e dalla linea dell'acquedotto Regionale, ricadente fuori dal perimetro delle Aree Instabili, per come analiticamente riportato nella TV 6 allegata alla relazione geologica;

- che il competente Settore Geologico Regionale nel prendere atto dello studio sopra citato, ha espresso il parere favorevole con prescrizioni acquisito al protocollo generale del Comune in data 04/11/2009 con il n° 95526 anche in relazione all'eliminazione del vincolo in esame;

- che a seguito del richiamato parere la perimetrazione relativa all'area instabile sottratta all'edificazione così come riportata nella Tavola P2.1F bis a corredo del vigente PRG , può essere variata con l'eliminazione del vincolo di che trattasi e conseguentemente il Piano Attuativo può essere approvato in variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Regionale n. 14350 dell'8/11/2002;

VISTO il parere favorevole n°1456, espresso ai sensi del citato art. 28 legge n. 166/02 dall'A.S.P. di Catanzaro, in data 30/09/2010 inerente la riduzione del vincolo cimiteriale per la realizzazione del tratto di strada prevista nel Piano Attuativo ricadente nella zona di rispetto cimiteriale;

VALUTATO il rilevante interesse pubblico alla realizzazione del tratto di strada sopra descritto, in quanto il previsto collegamento tra Via Stretto Antico e Viale Europa rappresenterà una valida alternativa all'attraversamento del Bivio Nalini nella zona di Catanzaro Lido, notoriamente interessato da pesante traffico veicolare e consentirà inoltre un ulteriore e più agevole accesso alla viabilità a servizio dell'area direzionale di Germaneto;

RITENUTO opportuno sottoporre il Piano Attuativo all'approvazione del Consiglio Comunale in variante al PRG vigente, unificando pertanto i procedimenti di cui all'art. 28 della Legge n. 166/02, i procedimenti di variante di cui all'art. 30 della L.R. n. 19/02 e s.m.i., nonché la variante parziale al PRG afferente l'eliminazione del vincolo di cui al perimetro delle aree instabili sottratte all'edificazione di che trattasi;

ATTESO

- che i dati dimensionali del proposto Piano Attuativo Convenzionato risultano congruenti con quelli stabiliti dal P.R.G. vigente e che le relative N.T.A. sono anch'esse congruenti con la normativa vigente;

- che tutte le previste opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore nei tempi e modi stabiliti dalla Convenzione e che l'esecuzione delle stesse sarà effettuata sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale;

- che le opere di urbanizzazione primaria da scomputare e da acquisire consistono esclusivamente nella strada di collegamento con i relativi sottoservizi tra Via Stretto Antico e Viale Europa, meglio individuate nell'elaborato grafico (tav 32), allegato alla convenzione;

- che la ditta sopra citata, con la sottoscrizione della convenzione allegata, assumerà l'obbligo di realizzare la viabilità prevista nel Piano Attuativo comprensiva degli impianti e sottoservizi previo presentazione di progetto esecutivo da sottoporre a preventivo parere del Settore LL.PP. – Gestione del Territorio;

DATO ATTO che prima della stipula della convenzione è necessario acquisire :

- il nullaosta rilasciato dalla Provincia di Catanzaro per la realizzazione dell'innesto della strada di piano con Viale Europa, già richiesto allo stesso Ente;

- il nulla osta rilasciato dalla Regione Calabria relativamente all'area occupata dall'acquedotto in quanto tale tracciato è interessato dalla viabilità prevista dal piano attuativo;

RAVVISATA la convenienza dell'Amministrazione nel far effettuare agli stessi operatori le opere di urbanizzazione primaria ivi comprese i tratti di viabilità ricadenti all'esterno del perimetro del comparto ;

VISTO l'art. 45 della legge 214/2011 che ha introdotto nuove procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie di cui al comma 7 art. 16 del D.P.R. 380/01 di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28 comma 1, lettera c) del D.Lgs 163/2006 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica;

VISTO che il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati tecnici di progetto:

- Tav. 1 Relazione tecnica;
- Tav. 1A Disegno e tabelle particelle, visure, titoli proprietà;

- Tav. 2 relazioni specialistiche;
- Tav. 3 stralcio aerofotogrammetria;
- Tav. 4 stralcio P.R.G.;
- Tav. 5 planimetria con individuazione area per edifici residenziali ed area per edifici complementari;
- Tav. 6 individuazione sub - comparto;
- Tav. 7 stralcio zonizzazione acustica;
- Tav. 8 planimetria stato di fatto;
- Tav. 9 piano quotato;
- Tav. 10 sezioni terreno stato di fatto;
- Tav. 11 planimetria generale;
- Tav. 12 sezioni terreno progetto;
- Tav. 13 planivolumetrico;
- Tav. 14 planimetria con superficie permeabile verde e parcheggi privati;
- Tav. 15 planimetria standards e strade;
- Tav. 16 planimetria viabilità e particolari costruttivi;
- Tav. 17 planimetria acque meteoriche e particolari costruttivi;
- Tav. 18 planimetria rete fognaria e particolari costruttivi;
- Tav. 19 planimetria rete idrica e particolari costruttivi;
- Tav. 20 planimetria rete elettrica e telefonica;
- Tav. 21 planimetria rete gas metano;
- Tav. 22 planimetria rete illuminazione pubblica e particolari costruttivi;
- Tav. 23 profili stradali;
- Tav. 24 edificio residenziale R1 – piante, prospetti, sezione;
- Tav. 25 edificio residenziale R2 – piante, prospetti, sezione;
- Tav. 26 edificio residenziale R3 – piante, prospetti, sezione;
- Tav. 27 edificio residenziale R4 – piante, prospetti, sezione;
- Tav. 28 tipologie residenziali;
- Tav. 29 edificio commerciale C1- piante, prospetti, sezioni;
- Tav. 30 verifica volumi;
- Tav. 31 planimetria collegamento viabilità sub comparto esistente;
- Tav. planimetria ubicazione cassonetti per R.S.U.

VISTO Il Parere della Commissione Consiliare Urbanistica espresso in data _____

VISTI

- L'Istruttoria redatta dal Settore Edilizia Privata e Sue in data 07/05/2010 in ultimo integrata in data 13/01/2017;
- Lo schema di Convenzione allegato che regola i rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed i sopra citati soggetti privati attuatori del Piano, redatto dallo stesso Settore 12 e che sostituisce quello prodotto dalla ditta;

1. La Legge n° 1150/1942 e s.m.i. ;
2. La Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16.04.2002 e s.m.i.;
3. Il Q.T.R.P. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 134 del 03/08/2016;
4. Il Decreto del Dirigente della Regione Calabria - Dipartimento n° 5 Urbanistica e Ambiente n° 14350/02, pubblicato sul B.U.R. in data 16.11.02 afferente l'approvazione del nuovo P.R.G.;
5. L'art. 28 della legge n° 166/02;
6. Il P.T.C.P. approvato con D.C.P. n. 5/2012;

DATO ATTO che aisensi dell'art. 39 del DLgs n. 33 dal 2013 lo schema della presente proposta di Deliberazione è stato pubblicato in Amministrazione Trasparente / Pianificazione e Governo del Territorio su sito Web del Comune: *www.comunecatanzaro.it* preliminarmente alla sua approvazione;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

1. di prendere atto di quanto in premessa ed in considerato che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
2. di di adottare ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della L.R. n. 19/02 e s.m.i, con le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Uffici competenti e trascritti gati al presente atto, il Piano Attuativo Convenzionato proposto dalla ditta eredi GRAZIANO Raffaele, da realizzare in località "Case La Fortuna" del Comune di Catanzaro su suolo classificato dal P.R.G. vigente ZTO C1 identificato nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio n° 98 nella maggiore consistenza delle particelle n° 30, 443, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 746, 427, 596, 52, specificando che l'intervento proposto contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e pertanto la realizzazione dei singoli interventi edilizi potrà avvenire attraverso S.C.I.A. ai sensi e per gli effetti del comma 01 lett. b) dell'art. 23 del DPR 380/01 e s.m.i.;;
3. di approvare la riduzione della zona di rispetto cimiteriale per consentire, ai sensi dell'art. 28 legge n. 166/02, la realizzazione del tratto di strada di collegamento della viabilità di piano con la strada provinciale denominata Viale Europa
4. di approvare la variante parziale al vigente PRG nel senso che viene eliminata la perimetrazione dell'area instabile sottratta all'edificazione, ai sensi del punto1/B del parere del Settore Geologico Regionale n. 118/003 salvo deroghe di cui al punto n. 2, individuata nella Tavola P2.1F bis a corredo del vigente PRG;
5. di far eseguire, ai soggetti attuatori del comparto, le opere di urbanizzazione primaria individuati in premessa previo presentazione dei relativi progetti esecutivi che dovranno essere valutati ed approvati dal Settore Gestione del Territorio;
6. di demandare ai titolari del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 45 della Legge 214/2011, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 art. 16 del D.P.R. 380/2001, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28 comma 1, lettera c) del D. lgs 163/2006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica ;
7. di delegare la ditta eredi GRAZIANO Raffaele, a svolgere, in rappresentanza dell'amministrazione comunale, tutte le procedure tecniche, amministrative o finanziarie connesse con le occupazioni temporanee di urgenza, le espropriazioni ed asservimenti occorrenti per l'esecuzione del tratto di viabilità di collegamento con Via Stretto Antico, coincidente con la strada di P.R.G., con le modalità ed in conformità alle prescrizioni individuate nello schema di convenzione allegato;
8. di approvare lo schema di Convenzione redatto dal Settore competente allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
9. di autorizzare il Dirigente del Settore Edilizia Privata e Sue a costituirsi per la stipula della Convenzione;
10. di prendere atto che la destinazione commerciale dei volumi previsti nel planovolumetrico ha carattere esclusivamente urbanistico e non vincola l'Amministrazione Comunale al rilascio delle licenze e/o nullaosta per lo svolgimento delle specifiche attività.
11. Di dare atto che gli atti ed elaborati, elencati in premessa, relativi al progetto del presente Piano Attuativo Convenzionato sono custoditi presso il Settore Edilizia Privata e Sue:
12. di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.:

Il Tecnico Istruttore
Arch. Antonio Pallaria

Il Funzionario Resp. del Procedimento
Geom. Umberto Cosco

Il Dirigente
Ing. Giovanni Campa

Cod. Profilo 119870

VISTO il D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

VISTI i seguenti pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 così come da ultimo modifcato ed integrato dal DL n. 174 del 10/10/2012 converito con modificazioni in Legge n. 213 del 07/12/2012:

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

IL DIRIGENTE

ING. GIOVANNI CIAMPA

Non necessita di parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO

DOTT. PASQUALE COSTANTINO

CITTA' DI CATANZARO

SETTORE – EDILIZIA PRIVATA E SUE

SCHEMA CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO

Tra il Comune di Catanzaro, rappresentato dal Dirigente del Settore – Ed. Priv., Suap Urb. e Pianificazione Territoriale, Puc. .....
ed il Sig. Graziano Salvatore, C.F. _____, in qualità di coerede e procuratore degli altri eredi del Sig. Graziano Raffaele, deceduto in data 17/06/2016, per l'attuazione di un Piano Attuativo Convenzionato su terreno di sua proprietà, ai sensi dell'art. 26 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

PREMESSO :

- che il sig. Graziano Raffaele ha trasmesso al Comune di Catanzaro, chiedendone l'approvazione, il progetto afferente il Piano Attuativo per un nuovo insediamento da realizzare in Z.T.O. C1, in località Case La Fortuna del Comune di Catanzaro, acquisito agli atti in data 21/05/2008 con protocollo n° 44716 e successiva integrazione protocollo n. 37492 del 24/04/2009;

- che l'area d'intervento è classificata dal PRG vigente ZTO C1 " Zona residenziale di espansione, residenza, servizi, attrezzature ed attività complementari" approvato con Decreto del Dirigente della Regione Calabria –Dipartimento n° 5 – Urbanistica e Ambiente- n° 14350 dell'8.11.2002, pubblicato sul B.U.R. Calabria in data 16.11.2002;

- che l'area oggetto di richiesta è stata determinata dalla suddivisione dell'originario comparto in due sub comparti a seguito di istanza della Soc. Paradiso Costruzioni s.r.l., approvata con delibera di Giunta Comunale n° 175 del 05 maggio 2004;

- che l' attuale area d'intervento è identificata nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio 98 nella maggiore consistenza delle particelle n° 30, 443, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 746, 427, 596, 52;

- che la ditta sopra generalizzata risulta proprietaria dell'area di che trattasi in forza di:
  - atto di compravendita per notaio Antonio Barbieri in Borgia del 4 luglio 1974, trascritto a Catanzaro in data 06/08/1974 con il n° 12282;
  - atto di donazione per notaio Paola Gualtieri in Catanzaro dell' 8 novembre 1993, registrato a Catanzaro in data 23/11/1993 con il n° 2398 serie IV;

- che in data 02/12/2016 con prot. n. 125016, il Sig. Graziano Salvatore, in qualità di coerede del Sig. Graziano Raffaele, deceduto in data 17/06/2016, e procuratore di tutti gli altri eredi, ha richiesto la variazione dell'intestazione del Piano in questione;

- che il Piano Attuativo Convenzionato presenta i Parametri Urbanistici di seguito elencati:

	Parametri P.R.G.	Parametri di PROGETTO
Lotto minimo d'intervento	sub comparto	mq. 79.002
Capacità Insediativa teorica:	n° abitanti 451	n° abitanti 451
Volume da realizzare	mc. 43.559,63	mc. 43.157,50
Viabilità 10% S.t.:	mq. 7.900,00	mq. 7.950,00
Aree a standard urbanistici 30% S.t. :	mq. 23.700,60	mq. 23.789
Aree per edilizia residenziale 30% S.t.:	mq. 22.672,50	mq. 22.589
Aree per servizi,edifici funzioni complementari con la residenza 30% S.t.:	mq. 22.672,50	mq. 22.600
Limiti di altezza degli edifici	ml.11.50	ml. 11.40
Limiti di distanza dai confini di proprietà	ml.10.00	ml. 10.00
Limiti di distanza dai cigli stradali	ml.10.00	ml. 10.00
Limiti di distanza tra fabbricati	ml.20.00	ml. 20.00
Piani Fuori terra	n° 3 + Sott.+1 Semint.	7 tipologie con n° 2 piani + semint. 3 tipologie con n° 3 piani+1 Semint 1tipologia con n° 3 piani + interrato
Parcheggi 1 mq./10 mc.	mq. 4315,69	mq. 4315,69
Parcheggi L.R. n. 17/99	mq. 5.176,70	mq. 5176,70
Indice di piantumazione :		
n° 4 piante/100 mc	n° 1814,00	n° 1814,00
verde 5 mq./100 mc.	mq. 2268,45	mq. 2300,00
Indice di permeabilità > 35% S.f.	mq.15342,25	mq.16.209,00

- che l'intervento proposto ha precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai sensi dell'art. 22 comma 3 lettera "b" del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i..

VISTI i pareri acquisiti che di seguito si elencano:

- **parere sanitario** favorevole espresso dall'ASP– Dipartimento di prevenzione U.O.I.S.P. di Catanzaro dell'11/11/2009 protocollo n° 2467, per quanto riguarda il progetto del Piano Attuativo;
- **parere sanitario** favorevole espresso dall'ASP– Dipartimento di prevenzione U.O.I.S.P. di Catanzaro del 30/09/2010 protocollo n° 1456, per quanto riguarda la riduzione del vincolo cimiteriale;
- **parere geomorfologico** di cui all'art. 13 legge 2.2.1974 n° 64, espresso dalla Regione Calabria Dipartimento 9 – Infrastrutture, LL.PP., Politiche della casa – Settore 2 – Servizio 6 - Catanzaro – acquisito al protocollo generale del Comune in data 04/11/2009 con il n° 95526 - con esito compatibile con le condizioni geomorfologiche della zona considerata, con la prescrizione di tenere conto, in sede opportuna, del contenuto del "considerato", alla cui attuazione resta subordinata la validità del parere stesso, ivi compreso le osservazioni e prescrizioni in esso contenute e che si intendono integralmente qui trascritte:
  - nelle porzioni di territorio su cui è presente il vincolo da P.R.G., qualora sia modificata la progettazione di previsione riportata nella Tavola TV5, dovranno essere effettuate in fase esecutiva verifiche di stabilità, ante e post operam tenendo conto della progettazione esecutiva, nonostante, per come affermato a pag. 26 dai redattori dello studio geologico (dott. Rosario Giglio e dott. Antonio Saturnino), l'area rientri nella deroga al punto 2 del parere art. 13 L. 64/74 n. 118/003;

- dovranno essere realizzati, prima di procedere alla fase attuativa del piano, gli interventi relativi alla sistemazione idraulica dell'area, alla canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali, nonché opportune opere accessorie atte ad eliminare qualsiasi fenomeno di ristagno lungo l'intero comparto oggetto di studio;
- l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto rigoroso di quanto prescritto dai dott.ri Rosario Giglio e Antonio Saturnino, pertanto, in fase esecutiva dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti tecnici suggeriti e/o deducibili dallo studio geologico, parte integrante del presente piano;
- la sistemazione dell'intera zona di pdl dovrà essere il più possibile adattata alla morfologia del pendio naturale, per cui eventuali tagli previsti lungo il versante non dovranno mai superare i 2,5 m di altezza;
- tenuto conto che le indagini geomorfologiche e geologico-tecniche, effettuate in questa fase, sono finalizzate solo alla verifica della compatibilità delle scelte d'uso del territorio con la condizione geomorfologica e geologico-tecnica dell'area, perciò non sostitutive delle indagini puntuali, atte a fornire dati sulla stratigrafia dei singoli lotti, si prescrive ai fini della scelta di soluzioni adeguate per l'utilizzo geotecnico dei terreni:

- che il progetto esecutivo di ogni singolo intervento sia sviluppato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in zona sismica,

- che la relazione geologica di corredo ai singoli progetti sia redatta in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 554/99, nonché dalle NTC08, ed individui tipologia e profondità del piano di posa delle fondazioni dei fabbricati e delle opere di sostegno;

- **parere Settore Igiene Ambientale** del Comune di Catanzaro espresso favorevole con prot. n° 74102 del 07/09/2009;
- **parere di conformità allo strumento urbanistico** espresso dalla Regione Calabria dipartimento n° 8 Urbanistica e Governo del territorio Settore 1: urbanistica ed edilizia costiera, demanio marittimo L.R. 17/05, Pianificazione Integrata Zone Costiere, Strumenti Pianificazione Negoziata- (art. 2 -L.R. 20/80- così come modificato dall' art. 4 della L.R. 15/81) - prot. n° 3690 del 02/09/2010 – favorevole a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

  1) prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dovranno essere acquisiti tutti gli altri assensi comunque denominati previsti dalla normativa in vigore;

  2) le tipologie edilizie proposte sono da ritenersi indicative ai fini del presente provvedimento, il cui assentimento resta subordinato alla puntuale verifica comunale in conformità agli indici, parametri e destinazione d'uso stabiliti dalle N.T.A., di quella regolamentare e di ogni quant'altra norma che regoli l'attività urbanistico-edilizia;

  3) venga stipulato l'atto pubblico di convenzione, verificando la sussistenza dei titoli abilitativi e dei diritti edificatori di ciascun lottizzante, trasmettendone copia allo scrivente ufficio unitamente all'atto consiliare di approvazione;

  4) in ogni caso siano rispettate nelle progettazioni esecutive le distanze minime delle strade, ai sensi del D. Lgs. n. 285/92;
- **parere espresso da Settore LL.PP. e Gestione del Territorio Comune di Catanzaro** sulle opere di urbanizzazione primarie con prot. n° 70229 del 14/07/2010 - favorevole con le seguenti prescrizioni: " non è da considerare opera di urbanizzazione primaria la strada indicata nella tav. 32 con la lettera A in quanto non

in possesso dei necessari requisiti. I pareri circa la rete del gas metano, la rete telefonica devono essere approvate dagli enti gestori dei servizi medesimi."

- **Decreto n. 9065 del 22/06/2012**, emesso dalla Regione Calabria Dipartimento Politiche dell'Ambiente, con il quale escludendo il Piano in questione dalla procedura di assoggettabilità a VAs ai fini della sua attuazione detta le seguenti vincolanti prescrizioni:

1. vengano mantenuti, anche con riallocazione all'interno dell'area di Piano, gli eventuali elementi naturali di pregio esistenti (ad es. uliveti ed essenze tipiche della macchia mediterranea);
2. vengano utilizzate essenze autoctone nella piantumazione delle alberature stradali, e del verde pubblico e privato adottando un indice di piantumazione adeguato secondo le tecniche agronomiche riferite alle varie essenze utilizzate;
3. vengano utilizzati pavimentazioni permeabili negli spazi di sosta e parcheggi, con una percentuale non inferiore al 50% delle aree di pertinenza delle stesse;
4. lo scarico delle acque bianche , nei ricettori delle acque superficiali, avvenga prestando attenzione ai quantitativi immessi, al fine di evitare condizioni di non compatibilità idraulica con le portate ammesse;
5. vengano utilizzati materiali da costruzione ecosostenibile tali da ridurre il loro impatto ambientale riferito all'intero ciclo di vita degli stessi;
6. venga previsto l'allaccio della rete fognante progettata alla rete fognante comunale prima della fase di esercizio delle attività residenziali;
7. venga applicata la normativa in materia di efficienza energetica degli edifici, e l'obbligo di integrazione da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore , di elettricità e per il raffrescamento, anche attraverso la previsione di pannelli fotovoltaici da utilizzare nei singoli episodi edilizi di nuova costruzione ai sensi dell'art.11 del Decreto Legislativo n. 28/2011;
8. vengano realizzarti sistemi combinati, ad elevato risparmio energetico, alimentati con sistemi fotovoltaici per l'illuminazione sia pubblica che privata;
9. vengano previsti sistemi e spazi idonei per la raccolta dei rifiuti e/o raccolta differenziata in applicazione del D. Lg . vo 152/2006 e ss.mm.ii., che dovranno essere, preventivamente all'approvazione del Piano, individuati nelle planimetrie di progetto;
10. lo scarico delle acque bianche nei recettoridelle acque superficiali avvenga prestando attenzione ai quantitativi immessi, al fine di evitare condizioni di non compatibilità idraulica con le portate ammesse (vedi autorizzazione dlgs 152);
11. vengano rispettate, qualora i manufatti interagissero con la rete idrografica, le indicazioni riportate nella Direttiva Idraulica dell'ABR, pubblicate sul BUR Calabria n. 20 del 31/10/2002;
12. venga previsto la realizzazione di un serbatoio di accumulo delle acque meteoriche al fine di mitigare le portate derivanti da eventi eccezionali di pioggia;
13. siano rispettate le prescrizioni e raccomandazioni espresse nei pareri acquisiti dall'Amministrazione Comunale di Catanzaro, con particolare riferimento a quanto espresso in data 28/10/2009, prot. n. 21493 nel parere geomorfologico di cui all'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64, circa le limitazioni imposte dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ai fini della sicurezza per la salute dei cittadini;

- che al fine di stabilire tempi e modalità di attuazione del Piano Attuativo è necessario disciplinare i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori del piano;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E SI STIPULA
con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il soggetto attuatore, quanto segue:

ART. 1 - PREMESSA
Sono parte integrante del presente atto: le premesse, l'intera documentazione grafica e relazionale elencata nella Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del Piano Attuativo Convenzionato contenente, tra l'altro, l'individuazione delle aree per urbanizzazione primaria da cedere al Comune.

ART 2 - DATI GENERALI E TECNICI
Il Comune di Catanzaro autorizza la Ditta a realizzare il Piano Attuativo secondo il progetto redatto dai tecnici incaricati sul terreno sito in Comune di Catanzaro, loc. Case La Fortuna identificato nel N.C.T. del comune di Catanzaro al foglio n° 98 nella maggiore consistenza delle particelle n° 30, 443, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 746, 427, 596, 52, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Catanzaro n°..... del..... .
L'autorizzazione si intende accordata sotto l'osservanza delle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Catanzaro, approvato con D.D.G.R. n.. 14350 dell' 8.11.2002, delle leggi urbanistiche nazionali e regionali, in conformità alle norme della presente convenzione, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente patrimoniale.

ART. 3 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA AI SENSI DEI CAPI A) E C) DELL'ART. 10 DELLE N.T. A
La ditta si impegna per sé successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Catanzaro, allorquando quest'ultimo per interesse pubblico avanzerà esplicita richiesta in tal senso, tutte le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e delle aree destinate a standard urbanistici pari a mq. 23.789,00, previo frazionamento delle relative superfici a proprie cura e spese ed in conformità a quanto stabilita dal D.M. 1444/68 e dalle NTA del vigente PRG, meglio indicate nell'allegato elaborato del Piano Attuativo - Tav. n. (all. n.).
La manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree e/o opere rimangano ad esclusivo carico degli attuatori o loro aventi causa fino a quando l'Amministrazione Comunale di Catanzaro, per interesse pubblico, non avanzerà specifica richiesta di cessione.

ART. 4- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CAPO A) ART. 10 DELLE N.T.A.
I soggetti attuatori si impegnano inoltre per loro, successori ed aventi causa, a provvedere a proprie spese alla esecuzione a perfetta regola d'arte delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, evidenziate nell'allegato elaborato dl Piano Attuativo - Tav. 31 (All. n.):
- strada di collegamento tra via Stretto Antico e viale Europa, con realizzazione del relativo innesto alla strada provinciale;
- rete idrica in tubi in P.V.C. completa di pozzetti tipo gallo, di scarico e di sfiato con allaccio alla rete comunale;
-rete fognaria con tubi in P.V.C. con relativi pozzetti, con allaccio alla rete comunale ;

-rete per la raccolta e lo smaltimento delle acque pluviali con tubi in P.V.C., completa di pozzetti e caditoie del tipo prefabbricato;
-rete di pubblica illuminazione della sede viaria costituita da un corpo illuminante disposto ad interasse di 20 ml con lampada da 75 watt a basso consumo corrispondente a 500 watt;
- canalizzazione della rete Telecom e metano;
Le opere di urbanizzazione primarie dovranno essere eseguite successivamente agli interventi relativi alla sistemazione idraulica dell'area, alla canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali, prescritti dalla Regione Calabria - Settore 2 Programmazione e Coordinamento OO.PP., Amministrazione, Norme Sismiche, A.P.Q., Difesa del Suolo, in fase di rilascio di parere di cui all'art. 13 legge n. 64/74, prot. n.8308 del 01.04.2009.
Le spese derivanti dalla realizzazione di tali opere, computate e valutate in base alle stime allegate ai relativi progetti esecutivi, saranno scomputate dal calcolo del contributo di costruzione previsto dall'art. 16 D.P.R. n° 380/01; eventuali differenze che dovessero risultare a favore del "Comune" saranno versate al momento del rilascio dei Permessi di Costruire insieme alla quota di contributo sui costi di costruzione di cui al citato art. 16 D.P.R. n° 380/01.
Ai sensi dell'art. 45 della Legge 214/2011, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 art. 16 D.P.R. 380/2001, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28 comma 1, lettera c) del D. Lgs 163/2006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs 163/2006.
I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza del competente Settore LL.PP. – Gestione del Territorio ed il collaudo degli stessi è riservato all'esclusiva competenza del medesimo Settore o dai suoi tecnici di fiducia all'uopo delegati in contraddittorio con la Direzione deì Lavori incaricata dalla Ditta concessionaria.
Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che ricadono su terreni di proprietà di altre ditte l'amministrazione comunale conferisce ai soggetti attuatori formale delega ad effettuare, nell'interesse del Comune di Catanzaro, le relative procedure espropriative con le modalità di seguito specificate: L'amministrazione comunale conferisce alle ditte sopra citate il mandato di svolgere in sua rappresentanza, tutte le procedure tecniche, amministrative o finanziarie, anche in sede contenziosa, connesse con le occupazioni temporanee di urgenza, le espropriazioni ed asservimenti occorrenti per l'ampliamento della viabilità esterna al comparto.
Per le citate occupazioni temporanee, espropriazioni ed asservimenti, le ditte devono avvalersi di tutte le norme vigenti in materia di espropriazioni per causa di pubblica utilità.
I decreti di espropriazione sono trascritti nella conservatoria dei Registri immobiliari a cura e spese delle ditte, che curano altresì le relative volture catastali.
Le ditte sono obbligate a provvedere, a propria cura e spese, a tutti i rilevamenti ed alle procedure occorrenti per le occupazioni e le espropriazioni, nonché per gli asservimenti relativi alle opere da realizzare, esse devono dar corso alle operazioni relative alle occupazioni e alle espropriazioni non appena avranno ricevuto il provvedimento che, a norma di legge, qualifica i lavori di pubblica utilità, urgenti e indifferibili.
Detto provvedimento è trasmesso all'organo istituzionalmente competente ad emanare il decreto di occupazione e di espropriazione.
Le ditte stesse provvederanno, tra l'altro, senza alcun indugio, alla esatta individuazione delle aree da occupare, descrivendone i confini, la natura, la quantità ed indicandone i dati catastali nonché i relativi proprietari secondo le risultanze catastali.
Le ditte provvederanno, altresì, a propria cura e spese, a tutto quanto occorre per il perfezionamento dei procedimento di occupazione ed espropriazione ed in particolare agli adempimenti che qui di seguito vengono indicati a titolo esemplificativo:

a) alla pubblicazione del Piano di esproprio negli Albi Pretori dei Comuni competenti per il territorio;
b) alla richiesta del decreto di occupazione temporanea;
c) alla notifica del decreto di occupazione temporanea alle Ditte interessate, invitandole, quindi, a presenziare alla compilazione degli stati di consistenza dei beni e del verbale di immissione nel possesso. Tali atti, da redigere secondo le prescrizioni di legge sono firmati alla presenza di un funzionario tecnico dell'Amministrazione Comunale all'uopo delegato, che convalida con visto ogni atto formalizzato.
Ottenuto il possesso delle aree, le ditte:
d) eseguono la picchettazione o la recinzione;
e) verificano, prima di dare inizio ai lavori, l'elenco delle zone da espropriare e la superficie di esproprio presunta per ogni Ditta esproprianda, mediante il rilievo planimetrico dell'area scorporando, riferita al capisaldi;
f) eseguono i frazionamenti corredati del computo delle superfici occupate, con la scomposizione in figure geometriche delle aree o relative quote, secondo i tipi prescritti dall'U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale) al quale i frazionamenti stessi saranno presentati per l'approvazione.
Inoltre le ditte dovranno provvedere a propria cura e spese:
g) a consegnare all'Amministrazione Comunale la raccolta completa dei documenti ed atti relativi all'espropriazione, asservimenti, eventuali vertenze litigiose comunque concluse e transazioni di vertenze giudiziarie;
Eventuali impedimenti al prosieguo delle operazioni di esproprio verranno tempestivamente comunicati dalle ditte oltre che all'organo Istituzionale competente, anche all'Amministrazione Comunale per concertare i modi ed i tempi per rimuoverli.
L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di valutare, comunque, l'incidenza di detti impedimenti sulla regolare esecuzione del contratto.
Le ditte hanno l'obbligo del pagamento delle indennità, inerenti le espropriazioni agli aventi diritto all'atto della presa in possesso dei beni espropriati prevista dalle leggi vigenti.
Resta espressamente convenuto che l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, fermo restando la piena ed esclusiva responsabilità delle ditte, di eseguire accertamenti e verifiche in ordine alla regolarità formale e sostanziale delle procedure espropriative e di eventuali asservimenti ed ordinare a suo insindacabile giudizio, la regolarizzazione, come pure ha la facoltà di vigilare entro i limiti della propria competenza affinché non si manifestino ritardi ed impedimenti all'esecuzione delle opere connesse alle espropriazioni e ad eventuali asservimenti.

ART. 5 -IMPEGNI DI CUI AI CAPI D) E F) DELL'ART, 10 DELLE N.T.A.

I soggetti attuatori come sopra rappresentati si impegnano:

- a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e la supervisione del Comune;
- ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale fino a quando tali aree e/o opere non siano acquisite dal Comune allorquando quest'ultimo, per interesse pubblico avanzerà esplicita richiesta in tal senso;
- ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione ed aree a standard allorquando quest'ultimo per interesse pubblico né farà esplicita richiesta;
- Inoltre i soggetti attuatori del Piano si obbligano ed accettano il vincolo di uso pubblico a favore del Comune di Catanzaro sulla viabilità principale interna al comparto, nonché

sulle reti e sottoservizi che insistono su tale viabilità al fine di rendere fruibile le aree a standards da cedere al Comune;

ART. 6-ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE-VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA AI SENSI DEL CAPO G) DELL'ART. 10 DELLE N.T.A.

Il versamento del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 16 DPR n. 380/01, dovrà avvenire per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento ed in particolare ad ogni ritiro dei singoli permessi di costruire verrà calcolata la quota da imputare alla edificazione prevista nei predetti singoli permessi.

Gli interventi relativi alla sistemazione idraulica dell'area, alla canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali, prescritti dalla Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici, Edilizia Residenziale, Politica della casa – Settore 2 – Programmazione e Coordinamento OO.PP., Amministrazione, Norme Sismiche, A.P.Q., Difesa del Suolo, in fase di rilascio di parere di cui all'art. 13 legge n. 64/74, prot. n.8308 del 01.04.2009, dovranno essere eseguiti prima o contemporaneamente alle opere di urbanizzazione primaria. Le opere di urbanizzazione primarie dovranno essere eseguite prima del rilascio del permesso di costruire in modo da assicurare agli edifici ed alle eventuali attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità dei servizi indispensabili e comunque entro cinque anni dalla stipula della convenzione.

In caso di inadempienza dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune di Catanzaro per comprovati motivi la validità del Piano Attutivo approvato decade per la parte non realizzata fermi restando acquisiti al Comune le aree cedute gratuitamente ed il versamento degli oneri.

ART. 7 -TERMINE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI CAPO H) DELL'ART. 10 DELLE N.T.A.

La costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.R.G, anche suddivisi per fase, dovrà avvenire entro il termine massimo di dieci anni dalla stipula della presente convenzione.

In caso di inadempienza dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune di Catanzaro per comprovati motivi la validità del Piano Attuativo approvato decade per la parte non realizzata fermi restando acquisiti al Comune le aree cedute gratuitamente ed il versamento degli oneri.

ART.8 - GARANZIA FINANZIARIA DI CUI AL CAPO I) DELL'ART. 10 DELLE N.T.A.

A garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore costituisce a favore del Comune di Catanzaro una garanzia finanziaria consistente in una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia che in originale si allega al presente atto sotto lettera "A".

Tale polizza dovrà garantire una somma pari ad Euro..... (.....) corrispondente al valore di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie come da computo metrico approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della fideiussione nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti ed i prelievi che il Comune dovrà fare;

ART. 9 - ASSUNZIONI OBBLIGHI AI SENSI DEL CAPO J) E K} ART. 10 DELLE N.T.A.

I soggetti attuatori come sopra rappresentati assumono l'obbligo di non mutare destinazione delle costruzioni senza il nuovo permesso di costruire comunale; nonché assumono l'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutte gli edifici o parti di essi ovvero nel caso di modifica delle destinazione d'uso che producessero variante urbanistica seconda la disciplina introdotta dall'art. 57 delle Legge Regionale 19/2002, qualora applicabile nel caso di specie la cessione gratuita al Comune di una porzione delle superfici oggetto di modifica di destinazione e nel caso questa non sia autonomamente individuabile il pagamento del corrispondente valore di mercato.

ART. 10 –

Al momento della presentazione dei progetti esecutivi dei singoli edifici, con permesso di costruire, è possibile apportare variazioni anche volumetriche agli stessi fermo restando l'obbligo di rispettare in ciascun lotto gli altri parametri urbanistico – edilizi approvati con il piano di lottizzazione.

Nel caso di raggruppamento di più lotti è vincolante la complessiva volumetria massima realizzabile nei lotti oggetto di raggruppamento nel rispetto della volumetria ammissibile del Piano Attuativo. Sono inoltre vincolanti la posizione delle strade degli standards da cedere al Comune, nonché i vincoli di distanza minima per gli edifici all'interno dei lotti edificabili ed i vincoli di altezza massima previsti dalle N.T.A. del vigente PRG.

ART. 11 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

La convenzione è strettamente personale ed è valida per i soggetti attuatori a cui viene intestata. Nel caso di trasferimento di proprietà prima o nel corso dei lavori, è fatto obbligo di inserire nell'atto pubblico di trasferimento tale condizione ed il nuovo interessato ha l'obbligo di richiedere al Comune di Catanzaro il cambiamento di intestazione e di assumere formalmente gli obblighi discendenti dalla presente convenzione.

La presente convenzione verrà trascritta integralmente nei Registri Immobiliari.

Tutte le spese conseguenti ed attinenti ivi comprese quelle inerenti il frazionamento delle aree da cedere al Comune nonché per il trasferimento al Comune delle aree per urbanizzazione primarie sono a totale carico dei soggetti attuatori del piano, loro successori ed aventi causa, richiedendo per tali spese le agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nonché altri eventuali benefici più favorevoli.

ART. 12 - NORME DI SALVAGURDIA

Le eventuali varianti al P.R.G. vigente, che abbiano validità di norma di salvaguardia ai sensi delle leggi urbanistiche, modificano gli eventuali atti non ancora stipulati per le parti difformi o carenti rispetto alle nuove prescrizioni normative o di azzonamento.

ART. 13 - Per tutto quanto non previsto nella presente Convenzione, le parti convengono di far riferimento alle disposizioni del Codice Civile;

Quanto precede è letto, confermato e sottoscritto in Catanzaro in data.....

I Soggetti Attuatori Per il Comune