

# Comune di Montauro

PROVINCIA DI CZ

## UFFICIO TECNICO URBANISTICO

### Oggetto:

RELAZIONE ISTRUTTORIA: Istanza per la proposta di convenzione relativa alla variazione d'uso ai sensi dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022, trasformazione di PAU in corso di attuazione – località Botterio - nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale - Immobile in foglio N. 15, Part.lle 28,81,269,270.

Istanza Prot. N. 777 del 01.02.2023 e integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024 - Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024.

ditta C.C.IMM SRL con sede in Catanzaro Lido via Vico II del Commercio n. 6 P.IVA: 01832760795 legale rappresentante Celi Raffaele [REDACTED];

ditta EDI.SI COSTRUZIONI SRL con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319 P.IVA: 03191070790 legale rappresentante Bongarzone Michele [REDACTED];

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Con riferimento alla proposta progettuale della ditta **sopra riportata presentata il 01.02.2023**, prot. 777 e integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024 - Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024 , **per come sopra specificato, evidenzia quanto segue**

Il REU allegato al Piano Strutturale prevede all'art. 25.2 – Eventuale trasformazione di PAU in corso di attuazione nei sub ambiti AUS 1.1, 1.2 E 2, quanto segue:

1. *Quei Piani Attuativi, riferentesi ai sub-ambiti AUS 1.1, 1.2 e 2, già approvati e convenzionati dall'Amministrazione Comunale ma che non sono stati ancora posti in essere alla costruzione, possono, eventualmente e su esplicita richiesta degli interessati, essere negoziati con l'Amministrazione Comunale sulla scorta di reciproci interessi tali da favorire soprattutto la collettività. In questo caso l'Amministrazione potrà concordare con i privati una ridefinizione della convenzione già in essere anche alla luce di un eventuale cambio di destinazione d'uso con attività edilizie totalmente residenziali.*
2. *Tale azione di trasformazione urbanistica potrà essere oggetto di rivisitazione del Piano e della Convenzione in un quadro normativo e perequativo che sarà definito nel quadro di negoziazione con l'Amministrazione Comunale entro un margine di edificabilità compreso nei seguenti indici:*
  - I.F. max. = 0,33 mq. /mq*
  - Sup. Permeabile = min. 30%*
  - Sup. Cop. Max. = 50% del lotto*
  - Distanze dai Confini = ml. 5.00*
  - Altezza massima = 2 piani f.t.*
3. *La trasformazione urbanistica dovrà prevedere in ogni caso le dotazioni territoriali di cui al DPR 1444/68.*
4. *E' possibile incrementare l'indice IF di cui sopra, fino a un max. del 30% qualora si acconsentisse all'aterraggio di crediti edilizi provenienti da aree soggette a perequazione.*
5. *In ogni caso la negoziazione dovrà tenere conto di una compensazione a favore dell'Amministrazione Comunale, in termini di monetizzazione, cessione di terreno o di fornitura di lavori per pubblica utilità da individuare rispetto all'incremento di valore immobiliare che la trasformazione andrà a generare a favore del privato nella misura da determinare nell'atto negoziale compreso tra il 25 e il 30% dell'incremento di valore immobiliare generato.*

Inoltre l'art. **52.2 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali** – prevede:

*“1. In luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali per come previsto al comma 2 a) dell'art. precedente, è possibile ricorrere alla loro monetizzazione delle medesime aree, nei seguenti casi:*

*a. Qualora l'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblico interesse, ritenga più opportuno realizzare la dotazione di verde di urbanizzazione primaria dovuta su aree più funzionali alla realizzazione del sistema del verde del PSC anche fuori comparto.*

*• Quando nell'ambito interessato all'intervento siano già state realizzate interamente le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista e, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, non necessita il loro incremento;*

- *Quando non sia fisicamente possibile reperire aree di urbanizzazione primaria effettivamente utilizzabili. 2. L'Amministrazione Comunale determina il valore delle aree da monetizzare e provvede al suo aggiornamento periodico in ragione della variazione ISTAT.*
- 3. *L'Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al PSC, può definire ulteriori e specifici casi in cui sia possibile, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, ricorrere alla loro monetizzazione."*

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022, è stato approvato il REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO, concernente l'eventuale trasformazione di PAU in corso di attuazione nei sub ambiti AUS 1.1, 1.2 E 2;

Le ditte:

C.C.IMM SRL con sede in Catanzaro Lido via Vico II del Commercio n. 6 P.IVA: 01832760795 legale rappresentante Celi Raffaele [REDACTED];

EDI.SI COSTRUZIONI SRL con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319 P.IVA: 03191070790 legale rappresentante Bongarzone Michele [REDACTED]

hanno avanzato proposta di convenzione relativa alla variazione d'uso ai sensi dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022, concernente la trasformazione di PAU in corso di attuazione località Botterio - nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale - Immobile in foglio N. 15, Part.IIe 28,81,269,270, di mq 19.610,00 così distinti:

Foglio 15 Particella 28	11.850 mq
Foglio 15 Particella 81	5.380 mq
Foglio 15 Particella 269	1.570 mq
Foglio 15 Particella 270	810 mq
<b>Estensione totale intervento</b>	<b>19.610 mq</b>

facenti parte della lottizzazione approvata e convenzionata - Istanza Prot. N. 777 del 01.02.2023 e integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024 - Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024.

L'area oggetto di proposta di intervento ricade nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale, per il quale è stato già approvato il Piano di Lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 27 del 16/11/2005 ed è stata stipulata la convenzione urbanistica in data 06/05/2008, rep. N. 136.868 raccolta N. 23.181 e per il quale la ditta proprietaria in attuazione dell'art. 25.2 del REU ha richiesto la ridefinizione della convenzione già in essere, con cambio di destinazione d'uso con attività edilizie totalmente residenziali in attuazione del regolamento.

Dall'esame della proposta di intervento in applicazione del regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022, è scaturita una compensazione a favore dell'Amministrazione Comunale, in termini di monetizzazione, cessione di terreno o di fornitura di lavori per pubblica utilità da individuare rispetto all'incremento di valore immobiliare che la trasformazione andrà a generare a favore del privato, e che è stato quantificato in complessivi Euro 72.480,78;

- **Visto** l' art. 25.2 del REU ed il regolamento attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 20/04/2022;
- **Dato atto che** il cambio di destinazione d'uso di che trattasi modifica il disegno complessivo della lottizzazione già approvata e pertanto si rende necessario apportare modifiche alla stessa, tali da richiedere l'acquisizione dei prescritti pareri per le sole modifiche, essendo il cambio d'uso richiesto espressamente previsto dal REU;
- Dalla valutazione dei calcoli urbanistici emerge quanto di seguito riportato:

**Zona Ambiti Urbani Specialistici – A.U.S.2.0 (EX TB2 MISTA TURISTICO BALNEARE)**

*Parti del territorio destinate alla localizzazione nuovi insediamenti di tipo turistico balneare ricadenti nella zona marina, sotto ferrovia, del territorio comunale.*

**Previsioni PRG richiamate nel PSC**

## **Zona TB2 – ambito A.U.S.2.0**

Mq 20.339,00

A detrarre viabilità per mq 2.818,00

Superficie di intervento Mq 17.521,00

-I.F. max. = 1,50 mc. /mq

Volume realizzabile = 26.281,50 mc

### **Previsioni PSC**

*I.F. max. = 0,33 mq. /mq*

*Sup. Permeabile = min. 30%*

*Sup. Cop. Max. = 50% del lotto*

*Distanze dai Confini = ml. 5.00*

*Altezza massima = 2 piani f.t.*

## **Zona ambito A.U.S.2.0**

Mq 19.290,00 (dato tecnico-progettuale dichiarato)

- Superficie urbanistica proposta realizzabile = 19.290,00 mq x I.F. max. = 19.290,00 x 0,33 mq /mq = 6.365,70;
- Volume urbanistico corrispondente = 6.365,70 mq x 3,00 m = 19.097,10 mc
- Superficie urbanistica max nuovi insediamenti proposti – Tipologia A= 445,40 x 3 blocchi=1.336,20
- Superficie urbanistica max nuovi insediamenti proposti – Tipologia B= 337,67 x 10 blocchi=3.376,70
- **Superficie totale di progetto (A+B): 1.336,20 mq + 3.376,70 mq = 4.712,90 < 6.365,70 mq realizzabili**
- **Volume urbanistico proposto = 4.712,90mq x 3,00m = 14.138,70 mc**

Abitanti insediati = 14.138,70/100= 141,38 abitanti = 141 abitanti

Dotazione standard richiesta: 20mq/abitante

Superficie aree standard= 141 ab x 20 mq = 2.820,00 mq

Aree standard di progetto = 3.545,64 mq, di cui mq 1.034,34 (monetizzazione) e mq 2.511,30 da cedere al comune oltre 5.107,95 mq destinati a viabilità e 1.683,92 mq destinati a marciapiede.

## **CALCOLO INCREMENTO VALORE COME DA REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO - ART. 1**

Determinazione del valore delle aree standard oggetto di monetizzazione come di seguito:

Superficie fondiaria= 1.034,34

Valore aree = € 40,00 x 1.034,34= Euro 41.373,60 a favore del Comune

## **CALCOLO INCREMENTO VALORE COME DA REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 25.2 DEL REU DEL PSC APPROVATO - ART. 2**

Incremento di valore sulla superficie fondiaria come di seguito:

Superficie fondiaria= 8.053,42 (dato tecnico-progettuale dichiarato)

Aumento valore = € 30,00 x 8.053,42= 241.602,60

Quota incremento a favore del Comune= 241.602,60 x 30%=Euro 72.480,78

## **ULTERIORE COMPENSAZIONE A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

I lottizzanti hanno proposto una compensazione a favore del Comune mediante pagamento della somma dovuta al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi all'utilizzazione dei singoli lotti, o la realizzazione di opere pubbliche secondo il prezzario regionale vigente, o altra soluzione da concordare con l'amministrazione Comunale.

Inoltre i lottizzanti si impegnano:

- alla cessione dell'area standard di mq 2.511,30 nel termine di giorni (30) trenta dall'approvazione della lottizzazione e di tutti gli adempimenti necessari, senza alcuna spesa a carico dell'Ente;
- all'urbanizzazione della stessa area standard di mq 2.511,30 mediante realizzazione di sottoservizi, nello specifico numero 5 punti di fornitura elettrica ed illuminazione, numero 5 punti rete adduzione acqua, numero 5 punti rete fognaria il tutto realizzato (lavori e forniture) a regola d'arte;

- alla realizzazione del collegamento a mezzo di ponte pedonale (larghezza minima metri 3 - tre) sul fosso "Botterio" da presentare contestualmente al progetto da approvare e da realizzare previo accordo tra le parti e secondo le prescrizioni normative vigenti e in osservanza delle regole dell'arte;
- alla revisione dell'impianto di pubblica illuminazione sulla strada denominata "la pergola" precisamente nel tratto ponte ferroviario-attraversamento fiume Franco;
- alla revisione della condotta fognaria sulla strada sulla strada denominata "la pergola" mediante adeguamento o realizzazione ex-novo nel tratto insediamento proposto-collettamento stazione di sollevamento.

*Si precisa inoltre che tale intervento interessa aree sottoposte al parere paesaggistico di cui al D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i. ed altre tipologie di vincoli per cui la presente variazione richiede l'acquisizione dei pareri da parte degli Enti interessati.*

*Le aree di intervento sono sottoposte a vincolo di cui al D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i. , e conseguentemente i singoli episodi edilizi e costruttivi dovranno conseguire il prescritto nulla osta paesaggistico da parte degli Enti preposti alla tutela.*

***Nel caso che acquisizione dei pareri necessari da parte degli Enti interessati comporti eventuali rimodulazioni dell'istanza proposta nulla potrà essere imputato all'Ente e gli impegni della ditta lottizzante verso l'Ente restano immutati.***

*Tutto ciò premesso, il Responsabile del Procedimento, valutata positivamente la proposta di convenzione relativa alla variazione d'uso ai sensi dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022, "trasformazione di PAU in corso di attuazione ditta C.C.IMM SRL con sede in Catanzaro Lido via Vico II del Commercio n. 6 P.IVA: 01832760795 legale rappresentante Celi Raffaele [REDACTED] e ditta EDI.SI COSTRUZIONI SRL con sede in Catanzaro Lido via Lungomare n. 319 P.IVA: 03191070790 legale rappresentante Bongarzone Michele [REDACTED] - località Botterio - nell'ambito AUS 2.0 del Piano Strutturale Comunale - Immobile in foglio N. 15, Part.lle 28,81,269,270 - Istanza Prot. N. 777 del 01.02.2023 e integrazioni Istanza Prot. N. 2801 del 03.06.2024 - Istanza Prot. N. 3436 del 04.07.2024 che prevede la corresponsione a favore del Comune della somma di Euro 72.480,78 determinata per come previsto nel regolamento approvato per come sopra riportato, nonché in parte la cessione di aree standards nella misura stabilita dal vigente PSC ed in parte la loro monetizzazione per Euro 41.373,60 unite alle ulteriori compensazioni riportate e con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'insediamento in discorso, esprime parere **FAVOREVOLE** sulla proposta in oggetto ritenendo opportuno che anche la viabilità, identificata alla particella catastale n° 274 del foglio di mappa n° 15, sia oggetto di cessione, in considerazione che sulla stessa gravano opere di urbanizzazione ad uso pubblico e riconfermando inoltre la disponibilità dei precedenti istanti da parte dei proponenti alla sistemazione della strada insistente sulla particella 81 nonché la definizione catastale della stessa con conseguente cessione.*

*Pertanto si dispone la trasmissione della proposta alla variazione d'uso ai sensi dell'art. 25.2 del REU del PSC e del regolamento approvato con delibera di C.C. n. 15 del 20.04.2022 al Consiglio Comunale affinché detto organo si possa determinare in merito, per come previsto dall'art. 3, del citato regolamento attuativo, trattandosi di piano attuativo conforme allo strumento urbanistico generale vigente.*

*Montauro, lì 19.07.2024*

*Il Responsabile del Servizio  
f.to Arch. Saverio Grillone*