

Comune di MESE

Provincia di SONDRIO



P.L.U. - Loc. CROLLALANZA

Revisione 2018

DATA dicembre 2018	SCHEMA DI CONVENZIONE PGT	ALL. 3
AGGIORNAMENTO		SCALA
PROPRIETA': <i>Comune di MESE</i>		PROGETTISTA
		Dott. Ing. Piergiorgio Geronimi Dott. Ing. Nicola Geronimi C.F. - P. IVA 00842100141 23022 Chiavenna (SO) Via Raschi, 30 Tel./fax 0343 33 333 info@studiogeronimi.it
OGNI RIPRODUZIONE DEL PRESENTE DISEGNO E' VIETATA E TUTTI I DIRITTI D'AUTORE SONO RISERVATI A TERMINE DI LEGGE		Prat: 69_18 P.L.U

CONVENZIONE

Tra il Comune di Mese (in seguito denominato “Comune”) rappresentato dal Responsabile del Servizio tecnico comunale in carica sig. nato a il C.F. residente in via e i sigg.:

- nato a il C.F. residente in via
- nato a il C.F. residente in via

proprietari dei mappali n° fg.11 di Mese costituenti il Comparto contrassegnato con la lettera “.....” nel P.L.U. denominato “Crollalanza” in Comune di Mese.

PREMESSA

Premesso che:

- Il Comune di Mese è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato in data 10/10/2011 con del C.C. n. 26/11
- Il Piano di Lottizzazione in oggetto si trova in Località Crollalanza
- Il P.L.U. in oggetto è stato approvato dal C.C. di Mese con Delibera n°80 del 16.11.1984 e successivamente il 1° Aggiornamento con Delibera C.C. n.36 del 18.09.1998, con durata di anni 10 (dieci);
- In data 20.04.2009 è stato approvato il secondo aggiornamento con durata anch'essa decennale , per cui la scadenza era prevista per il 19.04.2019
- A seguito della prossima scadenza del Piano Attuativo ed a seguito di istanze presentate dai proprietari di alcuni Lotti, l'Amministrazione Comunale di Mese ha approvato una Variante al P.L.U Crollalanza.
- Il P.L.U. Crollalanza ha per oggetto un'ampia area di mq 22'684 compresa tra la Via Giavere a nord, la via Crollalanza a Sud, la via Don Guanella ad Est e la via Europa ad

Ovest. Internamente la viabilità è costituita da due bretelle ortogonali (Via Mulesin e Via Consoli Cipriani).

- Alla zona in oggetto si può accedere dalla “Provinciale Trivulzia” attraverso le vie Crollalanza e Giavere oppure dalla provinciale denominata “dei Carri” mediante la nuova via Don Guanella.
- In attuazione del P.L.U. precedente sono già state eseguite le seguenti opere di urbanizzazione:
 - fognatura con pozzetti, caditoie, ecc.
 - acque chiare con pozzetti, caditoie ecc.
 - acquedotto;
 - rete tubazioni interrato e pozzetti per linea telefonica (Telecom)
 - rete tubazioni interrato e pozzetti per linea elettrica privata e pubblica
 - marciapiedi
 - asfalto (bynder).
- A completamento mancano solo le seguenti opere di urbanizzazione:
 - I Punti luce dell’illuminazione pubblica. Sono già presenti i plinti, pozzetti e cavidotti;
 - Manto di usura sulla viabilità interna compreso segnaletica orizzontale e verticale (in parte).
- Nell’area attualmente sono stati costruiti:
 - Lotto A-B-C- Mobili De Stefani con ancora capacità edificatoria
 - Lotto G - Attività Mo.ER ortofrutta
 - Lotto L - Attività di falegnameria ora dismessa
 - Lotto N - ampliamento fabbricato residenziale
 - Lotto - O - Valfer Ferramenta.
- Attualmente restano non edificati i Lotti E, D, H, I, M.

Tutto ciò premesso , le parti costituite convengono e stipulano quanto segue :

Art.1 La premessa costituisce parte integrante della presente Convenzione,

Art.2 I Proprietari assumono l’impegno verso il Comune, anche per i loro successori ed aventi causa, di attuare la Lottizzazione ad uso Residenziale - Artigianale e/o Commerciale dei terreni sopra indicati costituenti il Comparto “.....” come risulta dal P.L.U. denominato

“Crollalanza” dell’estensione complessiva di mq 22684 approvato dal C.C. di Mese in data con delibera n° e che viene allegata al presente atto sotto la voce “A” per farne parte integrante e sostanziale.

Art.3 Si dà atto che il P.L.U. è costituito da due zone identificate quali:

- zona B1 - Ambito consolidato ad uso residenziale
- zona D3 - Ambito per attività artigianali entrambe disciplinate dalle specifiche N.T.A. del P.L.U. e del P.G.T. vigente.

Le superfici , il volume massimo, volume esistente , volume di progetto (o residuo) , sono definiti dalla seguente tabella 4;

TAB. 4 - LOTTI - SUPERFICI - VOLUMI (mc)

	<i>Lotto</i>	<i>Sup. Lotto (mq)</i>	<i>Volume max (mc)</i>	<i>Volume esistente (mc)</i>	<i>Volume di progetto residuo (mc)</i>
-D3- ARTIGIANALE COMMERCIALE If = 1,5 mc/mq	A + B + C	4590	6885	4836	2049
	D	1378	2067		2067
	G	3685	5527	5527	/
	O	2368	3552	3552	/
B1-RESIDENZIALE if = 1 mc/mq				TOTALE P.L.U. 1 (mc)	4116,00
	E	1229	1229	/	1229
	F	586	586	/	586
	H	1180	1180	/	1180
	I	1578	1578	/	1578
	L	1638	1638	1638	/
	M	1094	1094	/	1094
	N	1220	/	/	/
TOTALE P.L.U. 2 (mc)					5667,00
TOTALE GENERALE (mc)					9783,00

Lapresente variante prevede un nuovo insediamento abitativo pari a mc 5667/150 = 38 ab.

Art.4 Si dà atto che il Piano di Lottizzazione, a cui è allegata la presente Convenzione, prevede una realizzazione differita nel tempo per Comparti o Lotti d’attuazione, ma non necessariamente poste nell’ordine di successione indicate e sono aggregabili fra loro.

Per facilitare la realizzazione del P.L.U., è consentito accorpare Comparti o Lotti a confine e proporre nuove suddivisioni, che comunque dovranno essere sottoposti alla valutazione insindacabile del Responsabile del procedimento.

La durata del Piano di Lottizzazione in oggetto è di 10 (dieci) anni al termine dei quali il Comune ha la facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

La soluzione planovolumetrica del P.L.U. non è tassativa e potrà subire lievi modifiche a secondo delle esigenze dei Lottizzanti con il parere vincolante del Responsabile del Procedimento.

Rimane il vincolo per i Lottizzanti a non poter ottenere il Permesso di Costruire, se non quando i Lottizzanti o chi per essi abbiano adempiuto agli obblighi inerenti alla presente Convenzione.

Art.5 Il comune di Mese ha già le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- sede stradale / marciapiedi / rete fognaria / rete acque chiare / acquedotto / rete metano / rete distribuzione elettrica / cavidotto per rete telefonica / cavidotto per illuminazione pubblica con pozzetti / fondazioni per pali di illuminazione / bynder / n.5 pali di illuminazione pubblica / segnaletica verticale (in parte)

mentre per il loro completamento mancano :

- manto di usura sp. cm 4 compressi / segnaletica verticale (in parte) / segnaletica orizzontale / chiusini da sopraelevare / n. 12 pali di illuminazione pubblica con relativo progetto e collaudo.

L'ammontare complessivo dei costi delle opere + spese tecniche è pari ad € 76330,00 . Tale importo deve essere suddiviso per il volume massimo edificabile (indistinto per la destinazione) pari a mc 9783 per cui l'ammontare degli oneri urbanizzazione primaria è pari ad €/mq 7,80 (diconsi setteeuroeottantacentesimi). Tale importo dovrà essere indicizzato all'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborato dall'ISTAT, calcolato sul periodo di tempo che decorre tra la data di esecutività del presente P.L.U. e la data di rilascio del Permesso di Costruire.

Art.6 I posteggi esterni alle recinzioni e la cabina elettrica generale sono già stati realizzati. Il P.L.U. non prevede ulteriori opere di urbanizzazione secondaria all'interno del P.L.U.

I lottizzanti dovranno versare prima del rilascio del Permesso di Costruire l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dalle Tabelle comunali per le aree

artigianali, commerciali e residenziali vigenti in quel momento. L' importo sarà proporzionale al progetto realizzato.

Art.7 Le aree a servizi sono stati calcolati come segue :

- P.L.U.1 - Artigianale - Commerciale : 1/10 Sup. Lotto
- P.L.U.2. - Residenziale - Vol./150 = abitante x 26,5 mq

Poichè i parcheggi sono già stati realizzati (mq 863) , le relative aree cedute dai lottizzanti e non si prevedono ulteriori cessioni , l' allegata TAB.5 - Aree standard - Monetizzazione definisce per singolo lotto le aree a standard cedute e da monetizzare.

**TAB. 5 - AREE STANDARD E
MONETIZZAZIONE**

P.L.U. 1. ARTIGIANALE COMMERCIALE Sup.standard = 1/10 Sup.Lotto residuo	Lotto	Volume (mc) progetto residuo	Sup. lotto residuo (mq)	area standard (mq)	area ceduta a posteggio (mq)	area da monetizzare (mq)
	A + B + C	2049	1366	137	/	137
	D		1378	138	50	88
	G		/	/	/	/
	O		/	/	/	/
					TOTALE P.L.U. 1 (mq)	225

P.L.U.2.RESIDENZIALE V (mc) /150 = ab.x 26,5 mq	E	1229		217	83	134
	F	586		104	/	104
	H	1180		208	/	208
	I	1578		279	/	279
	L	2457		/	/	/
	M	1094		193	60	133
	N	/	/	/	/	/
TOTALE P.L.U. 2 (mq)						858
TOTALE GENERALE (mq)						1083

Poiché il Comune intende monetizzare la quota rimanente (mq 1083) delle aree previste dagli standard per l'acquisto di aree da destinarsi a verde ed attrezzature sportive, mense, e servizi sociali, ogni Lottizzante dovrà versare prima del rilascio del Permesso di Costruire l'importo proporzionale all'area prevista dal P.L.U. al prezzo di €/mq 23,00 (diconsi

euro/mq ventitre/00) da aggiornarsi tuttavia secondo il valore definito annualmente dall'Amministrazione Comunale e vigente al momento della stipula della presente Convenzione.

Art.8 I lottizzanti prima del rilascio del Permesso di Costruire dovranno versare il contributo determinato dal Costo di Costruzione ai sensi della L.10 del 28.01.77 e successive modificazioni.

Art.9 I Lottizzanti dovranno versare prima del rilascio del Permesso di Costruire l'importo relativo agli oneri per lo smaltimento dei rifiuti previsto dal Comune per le aree artigianali secondo Tabella Comunale vigente.

Art.10 Tutte le spese pertinenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei Lottizzanti; all'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n°666 oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art.11 I Lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere loro in dipendenza della presente convenzione e all'uopo sollevano il sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art.12 La presente Convenzione, mentre è subito impegnativa per i Lottizzanti ed aventi causa, diverrà impegnativa per il Comune solo dopo che avrà riportato l'approvazione delle Autorità di tutela.

Mese li,