ORIGINALE

Data

COMUNE DI SAN VINCENZO

Deliberazione n° 4 **in data 26/01/2005**

Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza seduta pubblica

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA - CERNIERA - AMPLIAMENTO DEL CAMPUS SCOLASTICO - U.T. 7.3 - APPROVAZIONE

L'anno **DUEMILACINQUE**, e questo giorno **VENTISEI** del mese di **GENNAIO** alle ore **21.00** convocato con appositi avvisi, si è riunito nella Sala delle adunanze, il **Consiglio Comunale**.
Eseguito l'appello, risultano:

			Presenti	Assenti
1	Michele Biagi	Sindaco	X	
2	Bandini Alessandro	Consigliere Maggioranza	X	
3	Benvenuti Silvano	Consigliere Minoranza		X
4	Bertini Nicola	Consigliere Minoranza	X	
5	Camerini Fabio	Consigliere Maggioranza		X
6	Caporioni Leonardo	Consigliere Maggioranza	X	
7	Catapano Laura	Consigliere Minoranza	X	
8	Cecchini Elisa	Consigliere Maggioranza	X	
9	Corzani Paolo	Consigliere Maggioranza	X	
10	Dani Furio	Consigliere Maggioranza	X	
11	Giannellini Mirio	Consigliere Maggioranza		X
12	Mencarelli Diego	Consigliere Maggioranza	X	
13	Michelotti Francesco	Consigliere Minoranza	X	
14	Vinicio Morandini	Vicesindaco		X
15	Massimo Nannelli	Consigliere Minoranza	X	
16	Pini Kety	Consigliere Maggioranza	X	
17	Tognoni Sara	Consigliere Maggioranza	X	
			13	4

Partecipa il Segretario Generale Dr. Lucio D'Agostino incaricato della redazione del verbale.

Il Signor Michele Biagi nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la delibera del consiglio comunale n. 25 DEL 9 APRILE 2004,esecutiva ai sensi di legge con la quale , previo annullamento della delibera del consiglio comunale n. 34 del 23 maggio 2003 di approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica – ampliamento del campus scolastico (UT 7.3) la cerniera S.S.I.D.3 e revoca della delibera del consiglio comunale n. 47 del 07 agosto 2002 di adozione del piano attuativo di iniziativa pubblica – ampliamento del campus scolastico (UT 7.3) la cerniera S.S.I.D.3, si è provveduto ad adottare ai sensi del comma 4 dell'art. 31 della L.R. n. 5/95 e con le procedure di cui ai commi da 4 a 8 dell'art. 30, il " piano attuativo di iniziativa pubblica - cerniera - ampliamento del campus scolastico – U.T. 7.3", costituito dai seguenti elaborati allegati alla suddetta deliberazione:

Tav. n. 1 - Estratto aereofotogrammetrico. con individuazione del perimetro di piano – 1:2.000
Tav. n. 2 - Estratto Planimetria del P.R.G. con indicazione delle aree oggetto di piano – 1:2.000
Tav. n. 3 – Rilievo – 1:1.000
Tav. n. 4 – Planimetria generale di progetto - 1:1000
Tav. n. 5– Planimetria di progetto – 1:1.000
Tav. n. 6 – – Progetto del suolo – 1:500
Tav. n. 7 – Sezioni – 1:200
Tav. n. 8 – Particolari costruttivi e foto
Relazione illustrativa
Norme tecniche di attuazione
Schema di convenzione
Valutazione degli effetti ambientali
Individuazione delle aree catastali interessate dal piano sulle mappe catastali e relativo elenco delle proprietà –
Computo metrico estimativo
Relazione geologico – tecnica – Studio Eurogeo – Dott. Geol. L. Valenti costituita dai seguenti allegati:
- relazione geologica –tecnica di fattibilità
tav. 1 – carta geologica
tav.2 – carta geomorfologia
tav. 3 – carta ad indirizzo idrogeologico e dei dati di base
tav. 4 – sezioni litotecniche
tav. 5 carta della fattibilità
Studio idrologico – idraulico – Dott. Ing. N. Lenza e Dott. Ing. S. Daminano costituito dalla relazione e dai seguenti allegati:
Tav. 01 – stato attuale
Tav. 02 – sezioni trasversali
Tav. 03 – planimetria generale – stato progetto
Tav. 04– sezioni tipo

Quadro conoscitivo costituito dagli estratti, in scala 1: 2.000 delle tavole 1B6,1C1,1C2, 1F1,1F2, 3.2./1 del Piano Strutturale e dagli estratti della zona interessata, delle tavole dell'Atlante Territoriale relative a "USO DEI PIANI TERRA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI ED USO DEL SUOLO" e dello "STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E STATO FISICO DEI SUOLI", nonché della "Carta della Fattibilità" già allegate al Regolamento Urbanistico.

Dato atto che sono state espletate le procedure di pubblicazione e deposito, previste dai commi 4 e 5 dell'art. 30 della L.R.T. 5/95;

Visto che la deliberazione d'adozione dello strumento urbanistico attuativo in oggetto, è stata pubblicata sul B.U.R.T. n. 25 del 30 giugno 2004;

Visto che a partire dalla stessa data al n. 1005 è stato pubblicato all'albo pretorio di questo Comune, per trenta giorni consecutivi, l'avviso di deposito dello strumento urbanistico in oggetto;

Dato atto che il piano attuativo adottato è stato trasmesso alla Regione Toscana ed alla Provincia di Livorno in data 23. 06. 2004 prot.14197;

Dato atto che nel periodo di trenta giorni dalla scadenza del deposito sono pervenute al protocollo generale n. cinque osservazioni di cui una doppia essendo stata inviata via fax e tramite posta ordinaria;

Viste le controdeduzioni alle osservazioni presentate, riportate nella allegata relazione che implicano modifiche ai seguenti elaborati adottati:

Norme tecniche di attuazione, Schema di convenzione, Relazione illustrativa, tabella standards per mera integrazione dati slp, tavole 3V, 4V e relazione integrativa per studio ideologico –idraulico;

Vista al deliberazione G.R. n. 1030 del 20/10/2003 - Approvazione delle "Istruzioni Tecniche per il deposito delle indagini geologiche-tecniche e per i relativi controlli in attuazione dell'art. 32 della L.R. n. 5/95";

Dato atto del deposito delle indagini geologico-tecniche e delle certificazioni previste dal 6° comma dell'art. 32 della L.R. 5/95 con le modalità stabilite dalle specifiche Istruzioni Tecniche, in data 25-03-2004 con numero 605.

Dato atto che a seguito del deposito e delle disposizioni dell'Ufficio Regionale per la tutela del territorio i professionisti incaricati hanno aggiornato il progetto preliminare per lo studio idrogeologico –idraulico allegato alla deliberazione di adozione con nuove tavole 3V e 4V;

Dato atto che il competetene Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, ha espresso il proprio parere con comunicazione in data 7.12.2004 prot n.124/1526970/47.03 allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che con deliberazione della Giunta Regionale n.1330 del 20 dicembre 2004, pubblicata sul BURT n. 1 del 5.1.2005 è stato nuovamente adottato il Piano stralcio di assetto idrogeologico Bacino Toscana Costa, aggiornato, prevedendo tra l'altro, dalla data di pubblicazione del nuovo Piano, la decadenza delle misure di salvaguardia di cui alla deliberazione GRT n.831/01 e l'applicazione delle nuove misure di salvaguardia di cui all'art. 27 delle N.T.A. del nuovo Piano;

Che nelle aree del piano attuativo ricadenti in aree a pericolosità elevata e molto elevata di cui al nuovo Piano stralcio di assetto idrogeologico si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 delle N.T.A. relative.

Dato atto che è stata approvata la l.r.t. n. 1 del 3.1. 2005, in corso di pubblicazione sul BURT n. 2 del 12.1.2005 che detta nuove norme in materia di governo del territorio, sostituendo tra l'altro la normativa di cui alla l.r.t. n.5/95 e comunque, ancorchè non essendo ancora decorso il periodo di vacatio legis, tuttavia prevede che, art.208 secondo comma, "Alla formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio che alla data di entrata in vigore della presente leggerisultino adottati si applicano le norme previste dalle leggi regionali precedentemente vigenti".

Dato atto, ai sensi dell'art. 5 quinto comma della L.R. 5/95, che esistono o saranno contestualmente realizzate e garantite le necessarie infrastrutture;

Dato atto che il piano è stato esaminato nella apposita commissione consiliare urbanistica e lavori pubblici nella seduta del 17 gennaio 2005;

Che in seduta odierna viene approvata contestuale variante normativa la Regolamento urbanistico per garantire la conformità delle previsioni del piano attuativo a tale strumento oltre che al Piano strutturale;

Visto l'allegato parere tecnico espresso ai sensi dell'art. 49 - 1^ comma del D.L.gs. n. 267/2000;

Con la seguente votazione:

Presenti e votanti n. 13 con n. 4 voti contrari (Bertini Nicola, Catapano Laura, Michelotti Francesco e Nannelli Massimo) e n. 9 voti favorevoli espressi a scrutinio palese;

DELIBERA

Di controdedurre alle osservazioni presentate come da contro - deduzioni allegate;

Di dare atto che a seguito dell'accoglimento ,totale o parziale delle stesse, nonché alle modifiche allo studio idrologico - idraulico richieste dall'ufficio regionale per la tutela del territorio, conseguono modifiche ai seguenti elaborati adottati:
Norme tecniche di attuazione, Schema di convenzione, Relazione illustrativa,Tabella Standards;
Studio idrologico – idraulico – Dott. Ing. N. Lenza e Dott. Ing. S. Daminano, Tav. 3V, 4V – relazione integrativa.

Di approvare ai sensi del comma 4 dell'art. 31 della L.R. n. 5/95 e con le procedure di cui ai commi da 4 a 8 dell'art. 30 il "Piano attuativo di iniziativa pubblica – cerniera – ampliamento del campus scolastico U.T. 7.3" redatta dall'Architetto Laura Dell'Agnello - Responsabile della U.O. Pianificazione e Programmazione Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata e progettista incaricata con la collaborazione del Geom. Sandra Biancani costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. n. 1 - Estratto aereofotogrammetrico. con individuazione del perimetro di piano – 1:2.000
- Tav. n. 2 - Estratto Planimetria del P.R.G. con indicazione delle aree oggetto di piano – 1:2.000
- Tav. n. 3 – Rilievo – 1:1.000
- Tav. n. 4 – Planimetria generale di progetto - 1:1000.
- Tav. n. 5– Planimetria di progetto – 1:1.000
- Tav. n. 6 – – Progetto del suolo – 1:500.
- Tav. n. 7 – Sezioni – 1:200
- Tav. n. 8 – Particolari costruttivi e foto
- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione (modificate)
- Schema di convenzione (modificato)
- Valutazione degli effetti ambientali
- Individuazione delle aree catastali interessate dal piano sulle mappe catastali e relativo elenco delle proprietà –
- Computo metrico estimativo

Relazione geologico – tecnica – Studio Eurogeo – Dott. Geol. L. Valenti costituita dai seguenti allegati :
-relazione geologica –tecnica di fattibilità
tav. 1 – carta geologica
tav.2 – carta geomorfologia
tav. 3 – carta ad indirizzo idrogeologico e dei dati di base
tav. 4 – sezioni litotecniche
tav. 5 carta della fattibilità
Studio idrologico – idraulico – Dott. Ing. N. Lenza e Dott. Ing. S. Daminano costituito dalla relazione e dai seguenti allegati:
Tav. 01 – stato attuale
Tav. 02 – sezioni trasversali
Tav. 03 – planimetria generale – stato progetto
Tav. 04 – sezioni tipo
Quadro conoscitivo costituito dagli estratti, in scala 1: 2.000 delle tavole 1B6, 1C1, 1C2, 1F1, 1F2, 3.2./1 del Piano Strutturale e dagli estratti della zona interessata, delle tavole dell'Atlante Territoriale relative a "USO DEI PIANI TERRA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI ED USO DEL SUOLO" e dello "STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E STATO FISICO DEI SUOLI", nonché della "Carta della Fattibilità" già allegate al Regolamento Urbanistico.

Di dare atto che parte delle aree del piano attuativo ricadono in arre a pericolosità elevata o molto elevata di cui al piano di assetto idrogeologico e che pertanto si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art 27 delle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico adottato con deliberazione di GRT n. 1330 del 20/12/2004 –

Di dare atto che a seguito della entrata in vigore della nuova legge regionale n. 1/2005 i riferimenti alle norme della l.r.t. n. 5/95 saranno sostituite dalle corrispondenti norme della nuova legge regionale;

Di dare atto, ai sensi dell'art. 5 quinto comma della L.R. 5/95, che esistono o saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:
l'approvvigionamento idrico;
la depurazione;
la difesa del luogo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione o frana;
lo smaltimento dei rifiuti solidi;
la disponibilità di energia;
la mobilità;

Di incaricare il Segretario Generale per l'adozione degli adempimenti procedurali di cui all'art. 30 della l.r.t. n. 5/95 conseguenti all'approvazione.

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Livorno

Prot. n. 124/ 15269/47.03 Data 7.12.04

Da citare nella risposta

Risposta al foglio del n.

OGGETTO: Indagini geologico – tecniche depositate ai sensi della L.R. n. 5/95
Comune di San Vincenzo –Piano Attuativo di iniziativa pubblica "Ampliamento Campus Scolastico U.T. 7.3 La Cerniera"
DEPOSITO **N. 605**

21 DIC. 2004

Al Comune di San Vincenzo
Area 1 Servizi per il Territorio
Ufficio Urbanistica
57027– SAN VINCENZO(LI)

e p.c.
Alla Provincia di Livorno
P.zza del Municipio, 4
57100 – LIVORNO

Unitamente alla presente si trasmette copia della relazione istruttoria relativa allo Strumento Urbanistico di cui in oggetto evidenziando che l'attuazione dello stesso risulta subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione degli interventi di messa in sicurezza.
Con riferimento alla contestualità di cui sopra è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza.

Si ricorda inoltre che il progetto della cassa di espansione prevista nel suddetto atto urbanistico nonché il progetto delle opere idrauliche di sistemazione della parte terminale del Fosso delle Prigioni, propedeutici alla concreta attuazione di quanto previsto a monte, saranno da sottoporre ad omologazione da parte di questo Ufficio.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
(dott. Ing. Marco Trambusti)

COMUNE DI SAN VINCENZO (LI)
PROTOCOLLO GENERALE
17 DIC 2004
N. 25109
CAT. ..... CL. ..... FASC. .....

Via A.Nardini, 31 – 57125 Livorno – Tel. 0586/264411 - Fax. 0586/800089

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Livorno

OGGETTO: Indagini geologico – tecniche depositate ai sensi della L.R. n. 5/95
Comune di San Vincenzo – Variante Piano Attuativo di iniziativa pubblica U.T. 7.9 "Attività Produttive".
DEPOSITO **N. 604**

Vista la documentazione relativa all'atto di pianificazione di cui in oggetto depositata in data 25/03/04 con numero 605 e tenuto conto delle integrazioni pervenute, ed in particolare della specifica Relazione e Tavole allegate (3V e 4V), della "Relazione di coordinamento interventi di messa in sicurezza ..: ", fatta propria dall'Amministrazione Comunale rispetto all'intero bacino idrografico del Fosso Bufalone – Fosso Val di Gori – Fosso delle Prigioni, nonchè della relativa nota di accompagnamento (prot. n. 22810 del 08/10/04), non sono stati riscontrati errori od omissioni nella applicazione della normativa vigente, richiamando peraltro al puntuale rispetto delle condizioni assunte nelle integrazioni pervenute.

Si ricorda comunque che il dimensionamento dell'attraversamento sul Fosso Val di Gori della viabilità di progetto, che dovrà essere autorizzato dalla competente Autorità idraulica, dovrà far riferimento alla portata idrologica nel rispetto dei franchi di sicurezza assunti dal Bacino Toscana Costa, tenendo altresì conto dell'effetto di rigurgito creato dalla sezione tarata della cassa di espansione prevista.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(dott.geol.Simona Cerretini)

SC
D:\Str_Urb\Controllo_obbligatorio\605_San Vincenzo_PA La Cerniera .doc

Via A.Nardini, 31 – 57125 Livorno – Tel. 0586/264411 - Fax. 0586/800089

CONTRODEDUZIONI

Piano Attuativo di iniziativa pubblica U.T. 7.3 – Ampliamento del campus scolastico

Osservazione n° 1

DATA: 24 agosto 2004
PROT. 18979
PROPONENTE: arch. Mauro Parigi – Provincia di Livorno - settore 6

La Provincia con la suddetta nota ha ritenuto ammissibile la variante in quanto non è stato rilevato alcun contrasto con la normativa ed indirizzi del PTC vigente , ed ha comunque rilevato alcune questioni sulle quali si forniscono eseguenti controdeduzioni:
La richiesta di certificazione di corrispondenza tra il piano attuativo e il Regolamento Urbanistico e il Piano Strutturale riguardo alla strada a confine settentrionale e le dimensioni delle destinazioni d'uso indicate nella scheda normativa S.S.I.7.d.3 è già dichiarata in quanto la suddetta viabilità è compresa entro il perimetro della scheda normativa e del Piano attuativo e sono state mantenute e verificate le dimensioni previste dall'indice IT 0,07 mq SLP/mq ST;

- Per quanto riguarda le osservazioni n. 1, 2 e 3 relative rispettivamente alla richiesta di integrare il P.P. con una verifica dei flussi di traffico, all'immissione sul lato nord dell'insediamento della nuova viabilità su via Confalonieri che appare non soddisfacente ai fini della sicurezza della circolazione, a riportare aree di sosta per i bus, si da atto che è in essere una verifica dei flussi del traffico per garantire la funzionalità del sistema infrastrutturale viario con il Piano di riordino del sistema della mobilità urbana, adottato con D.C.C. n. 29 del 27.04.04, esecutivo a partire dal 08.06.2004 anche se non ancora pubblicato.
- L'osservazione n. 4 relativa alla viabilità interna al comparto (tav. 04) affinchè non sia pedonale è accoglibile con la verifica a poterla utilizzare in sede di progettazione esecutiva anche come viabilità carrabile di servizio alle abitazioni, garantendo pero un flusso interno di traffico a senso unico in ogni strada date sue dimensioni. (verificare con Comandante vigili urbani e Vinicio)
- L'osservazione n. 5 relativa alla chiara definizione e distinzione nella tabella di verifica degli standards dell'effettiva SLP ammissibile, così come

riportato in relazione tecnica, è accoglibile con un integrazione della stessa volta alla migliore esplicitazione dei dati già esistenti inserendo apposita colonna in cui riportare i dati di SLP già indicati nelle NTA e relazione.

- L'osservazione n. 6 relativa all'opportunità di conservare l'impianto storico dei oliveto, quanto meno per le piante è più antiche è parzialmente accolta in quanto parte dell'oliveto, non interessata dall'edificazione, potrà essere mantenuta in essere; le piante che saranno tolte potranno essere ripiantumate nell'area verde pubblico.
- Le osservazioni n. 7, 8, 9 relative rispettivamente alla determinazione della "effettiva disponibilità della risorsa idrica", con la richiesta della certificazione dell'A.T.O. 5. attestante la disponibilità di risorsa idrica, al recupero delle acque bianche a fini irrigui, alla possibilità di prevedere la depurazione e il recupero delle acque nere ai fini irrigui nonché per una rete duale per i WC non sono accoglibili e a questo proposito si sottolinea che rispondono ad un unico criterio che è quello della sostenibilità dell'intervento per la risorsa idrica. Si rileva come sia alquanto restrittivo fare una valutazione limitata al singolo intervento senza tenere in considerazione tutta l'area interessata dalla risorsa idrica, In ogni caso sarà il livello di progettazione esecutiva a precisarne la fattibilità. Relativamente allo smaltimento dei R.S.U. sarà richiesta un adeguata certificazione dell'ente gestore al fine di attestare l'adeguatezza del servizio esistente a far fronte alla nuova immissione dei rifiuti.
- L'osservazione non è accoglibile in quanto la fattispecie cui far riferimento normativo è la lettera B3 punto 2 lettera c), primo periodo, il quale si riferisce ai progetti di sviluppo e riassetto di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori a 40 ha e non il secondo periodo relativo a progetti di sviluppo urbano che interessano superfici superiori a 10 ha, ma all'interno delle aree esistenti; la previsione del piano interessa, infatti, un'area che ancorchè ricompresa nel centro abitato è tuttavia ai margini del tessuto edilizio in area attualmente inedificata. Si dà, comunque, atto che per i singoli progetti infrastrutturali connessi al piano sarà verificata la necessità di applicazione o meno delle normative in materia di V.I.A.

Osservazione n° 2

DATA: 26 agosto 2004

PROT. 19068

PROPONENTE: FAX - Mauro Parigi – Provincia di Livorno - settore 6

Si prende atto che l'osservazione n. 2 altro non è che il fax relativo all'osservazione n. 1 che ne anticipava i contenuti.

Osservazione n° 3

DATA: 27 Agosto 2004
PROT. 10183
PROPONENTE: Dell'Aiera Salvatore

1. L'osservazione in cui viene richiesto di incentivare economicamente il ricorso alla bio – architettura con una riduzione degli oneri dovuti oppure in termini di capacità edificatoria dal momento che le indicazioni in tal senso non trovano un mercato attuale interessato alla materia e che pertanto potranno aumentare i costi di realizzazione è parzialmente accoglibile. Per quanto attiene le incentivazioni connesse agli oneri di urbanizzazione, l'osservazione non pertinente essendo altre le sedi in cui potranno essere valutati ed eventualmente accolte tali richieste. Per quel che attiene gli incentivi di carattere edilizio, l'osservazione può essere accolta nel senso di non considerare come SLP lo spessore dei muri perimetrali eccedente i 30 cm in quanto elemento essenziale per garantire una effettiva realizzazione in conformità ai principi tecnici di bioarchitettura, trattandosi peraltro di un interesse che vedrà attuazione anche nella nuova normativa regionale che prossimamente entrerà in vigore . Pertanto, vengono modificate le N.T.A. del piano inserendo una nuova lettera l) all'articolo 5 , nella voce Indicazioni, relativo ai "Requisiti di bioarchitettura".

Osservazione n° 4

DATA: 27 Agosto 2004
PROT. 19184
PROPONENTE: Andrea Filippi

1. L'osservazione relativa alla richiesta di correggere l'art. 10 – Edilizia convenzionata – dello SCHEMA DI CONVENZIONE che per essa prevede un unico edificio a ovest della lottizzazione è accolta in conformità con le indicazioni ed individuazione grafiche delle tavole di piano e con l'art. 4 lettere e) e h) delle N.T.A.. La previsione, infatti è di quattro lotti ad est per una capacità edificatoria ciascuno di 450 mq di SLP. Pertanto, viene modificato l'art. 10 dello Schema di Convenzione.
2. L'osservazione che evidenzia che nelle N.T.A. non è prevista nessuna limitazione alla suddivisione in unità immobiliari dei nuovi edifici come invece era previsto nel precedente piano approvato è accoglibile con la modifica delle N.T.A. art. 4 lettera g) con la prescrizione di poter realizzare "massimo tre unità immobiliari all'interno dell'edificio principale (ferma restando la SLP complessiva massima ammissibile in ogni singolo lotto) per una superficie minima di 65 mq di SLP per ogni unità immobiliare.

Osservazione n° 5

DATA: 28 agosto 2004
PROT. 19219
PROPONENTE: Studio tecnico Sparapani

1. L'osservazione relativa alla richiesta di modificare l'art. 4 delle N.T.A. comma 4 al fine di dare la possibilità di modificare, in sede di progettazione esecutiva e di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il perimetro del comparto edificatorio non è accoglibile perché costituirebbe variante sostanziale al piano. Ciò nonostante modifiche ai parcheggi e al verde pubblico conseguenti al progetto esecutivo sono accoglibili ed ammissibili, ferme restando le quantità previste per legge e soprattutto all'interno del perimetro del comparto edificatorio.(modifica art. 4 lettera k NTA)
2. L'osservazione relativa alla richiesta di poter realizzare garage fuori terra in base alla L. n. 122/89, data la pericolosità idraulica molto elevata, senza conteggiarli nella SLP massima fattibile, in corpi separati dall'edificio o in aderenza, non è accoglibile in quanto il progetto per la riduzione del rischio idraulico mira proprio a garantire la sicurezza dell'area per cui tale rischio viene eliminato. Ciò nonostante non è accoglibile perché in contrasto con l'art. 4 delle N.T.A. del PS approvato
3. L'osservazione relativa alla richiesta di consentire ai lottizzanti la possibilità di utilizzare parte della propria SLP disponibile per realizzare piccoli edifici a servizio del giardino è accoglibile aggiungendo al comma 4 lettera f dell'art. 4 " è consentita la realizzazione di volumi secondari, costituenti pertinenza nell'edificio principale, ferma restando la SLP sul lotto, senza che costituiscano unità immobiliari abitabili ma con destinazione d'uso, ripostiglio, locale di sgombero, magazzino, ecc, per una superficie minima di 14 mq ed una massima di 20 mq. Altezza media 2.70 ml." (solo per l'edilizia privata). Pertanto, viene modificato l'art. 4 delle N.T.A. aggiungendo la lettera d) all'articolo 5.
4. L'osservazione con cui si richiede la variazione del comma "a" dell'art. 5 delle N.T.A. è accoglibile per aggiungere la possibilità di coperture in "coppo-coppo" oltre che coppi e tegole, modificando l'art. 5 lettera a). Non

è accoglibile l'osservazione per l'eliminazione del divieto di sopraelevazioni parziali, ma è accoglibile la realizzazione di sottotetti tra muri perimetrali portanti, in parti omogenee dell'edificio. Infatti, sono ammissibili sopraelevazioni totali nell'ambito di uno stesso edificio per cui l'osservazione che richiede l'eliminazione delle parole "o totali" del comma 1 dell'art. 5 non è accoglibile. Tali sopraelevazioni sono comunque ammissibili nell'ambito della altezza massima di 7,50 ml. Pertanto, viene modificato l'art. 5 lettera a).

5. L'osservazione con cui si richiede di aumentare l'altezza massima dei fabbricati a mt 8,50 non è accoglibile in quanto in contrasto con le norme di piano.
6. L'osservazione con cui si richiede l'eliminazione del capoverso c) dell'art. 5 è parzialmente accolta per l'eliminazione delle terrazze a tasca sui porticati ma ammettendo terrazzi anche su altri lati dell'edificio, ferma restando la qualità ed omogeneità della soluzione progettuale. E' accoglibile, inoltre, l'eliminazione della prescrizione del divieto di realizzare parapetti che fuoriescano dalla copertura.(modifica lettera c articolo 5)
7. L'osservazione con cui si richiede la possibilità di prevedere la suddivisione anche delle aree esterne, pur dentro lo stesso lotto, con l'eliminazione della lettera n) dell'art. 4 delle N.T.A. è accoglibile per un integrazione come di seguito riportato: "Non sono ammessi frazionamenti dei lotti se non con la possibilità di assegnare alle due/tre unità immobiliari le aree esterne, fermo restando il carattere prescrittivo del numero dei lotti e della loro superficie. In tal caso le aree di pertinenza assegnate devono essere idonee e sufficienti a soddisfare i vari parametri urbanistici (l.122/99, area filtrante etc) in modo proporzionale alla SLP delle singole unità immobiliari"
8. L'osservazione in cui viene richiesto di incentivare economicamente il ricorso alla bio – architettura con una riduzione degli oneri dovuti oppure in termini di capacità edificatoria dal momento che le indicazioni in tal senso non trovano un mercato attuale interessato alla materia e che pertanto potranno aumentare i costi di realizzazione è parzialmente accoglibile nei termini di cui alla controdeduzione all'osservazione n. 3
9. L'osservazione con cui si richiede la possibilità di aggiungere alle pavimentazioni esterne, di cui all'ultimo comma del punto "g"(h nelle NTA modificate) dell'art. 5 delle N.T.A., anche i "masselli autobloccanti in

cemento (Betonelle) del tipo anticato è accoglibile per garantire una migliore varietà di materiali da sottoporre alla scelta dei progettisti

10. L'osservazione con cui si richiede la possibilità di prevedere lo stralcio del terzo comma dell'art. 9 dello schema di convenzione non è accoglibile, ma è accoglibile per la proposta di attivazione della pubblica illuminazione al collaudo delle opere di urbanizzazione modificando in tal senso lo schema di convenzione

11. L'osservazione relativa alla Strada urbana di PRG – della convenzione, in cui si sottolinea che la realizzazione della strada di collegamento non risulta essere negli obbiettivi del Piano Strutturale né all'interno della UT 7.3 né dentro la scheda normativa e che, quindi, è da intendersi come opera pubblica e non come urbanizzazione del comparto, non è accoglibile perchè la viabilità è stata individuata nel Piano Strutturale all'interno della UT 7.3 e nel Regolamento Urbanistico all'interno del perimetro della scheda normativa e strettamente collegata e correlata all'intervento urbanistico ed edilizio.

    Di conseguenza, l'osservazione relativa alla richiesta che la realizzazione venga stralciata dal comparto edificatorio oppure in alternativa che la convenzione preveda la possibilità di scomputare oltre gli oneri di urbanizzazione secondaria dall'importo delle opere realizzate il costo di costruzione per gli stessi motivi non può essere accolta, così come detto nel precedente piano approvato,. Non è accoglibile nemmeno la richiesta che i costi suddetti siano sostenuti dal concessionario solo nel caso in cui in fase esecutiva l'effettivo costo risulti maggiore rispetto a quello allegato al piano.

Allegato per delibera di approvazione

Norme tecniche di attuazione modificate a seguito controdeduzioni

SCHEDA " SSI.7.d.3 CERNIERA – AMPLIAMENTO DEL CAMPUS SCOLASTICO (UT 7.3)" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Modifiche:

testo barrato – cancellazione

testo sottolineato – nuovo inserimento

barra a lato destro del testo indicativa di modificazione (cancellazione e/o inserimento)

Modifiche a seguito seduta commissione consiliare

Art. 5 comma 1 lettera d) aggiunta in fine dopo 2.70 ml " e pertanto rimane esclusa tale possibilità nel caso di realizzazione di tre unità immobiliari"

Art. 5 comma 1 lettera i) sostituzione delle ultime paronùle " potranno essere mantenuti in essere " con le parole " dovranno possibilmente essere mantenuti ,compatibilmente con la progettazionedegli edifici".

Art. 1 - Ambito di applicazione ed Obbiettivi

1. Oggetto del presente Piano Attuativo è l'intera unità territoriale
2. L'U.T. è soggetta a Piano di Lottizzazione di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150.

~~4.~~3.L'obbiettivo è quello di rendere attuabili gli interventi del piano attuativo progettando la configurazione delle aree edificabili, delle aree a servizi e riqualificando contestualmente la possibilità edificatoria dell'intero comparto alla luce delle soluzioni proposte per la riduzione del rischio idraulico del Fosso del Val di Gori dal Dott. Ing. N. Lenza e Dott. Ing. S. Daminano e realizzando una maggiore area destinata a cassa di laminazione con le soluzioni proposte per le opere di urbanizzazione.

~~6.~~4.Il piano attuativo rientra tra quelli di cui all'art. 31 della L.R. 5/95, con le procedure di adozione ed approvazione di cui all'art. 30 della stessa legge regionale.

Art. 2 - Elaborati della variante al piano attuativo

- Gli elaborati del piano sono i seguenti :
- **Tav. n. 1** - Estratto aereofotogrammetrico. con individuazione del perimetro di piano – 1:1.000
- **Tav. n. 2** - Estratto Planimetria del P.R.G. con indicazione delle aree oggetto di piano – 1:2.000
- **Tav. n. 3** – Rilievo – 1:1.000
- **Tav. n. 4** – Planimetria generale di progetto - 1:1000.
- **Tav. n. 5** – Planimetria di progetto – 1:1.000
- **Tav. n. 6** – – Progetto del suolo – 1:1.000.
- **Tav. n. 7** – Sezioni – 1:1.000
- **Tav. n. 8** – Particolari costruttivi e foto
- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione

- Valutazione degli effetti ambientali
- Individuazione delle aree catastali interessate dal piano sulle mappe catastali e relativo elenco delle proprietà – 1:2.000
- Computo metrico estimativo
- Convenzione

- **Relazione geologico – tecnica di fattibilità** dello Studio Eurogeo – Dott. Geol. L. Valenti e Dott. Geol. R. F. Meli – con i seguenti elaborati:
  1. Carta geologica – 1:2.000
  2. Carta geomorfologica – 1:2.000
  3. Carta ad indirizzo idrologico e dei dati di base – 1:2.000
  4. Sezioni litotecniche
  5. Carta della fattibilità – 1:2.000
- **Relazione geologico – tecnica di fattibilità** di supporto allo strumento urbanistico vigente con estratti allegati cartografici
- **Relazione dello studio idraulico per la realizzazione di un serbatoio di laminazione sul Fosso Val di Gori** redatta dal Dott. Ing. N. Lenza e dal Dott. Ing. S. Damiano – con i seguenti elaborati:
  1. Tav. 01 – stato attuale
  2. Tav. 02 – sezioni trasversali
  3. Tav. 03 – planimetria generale – stato progetto
  4. Tav. 04 – sezioni – tipo

- Quadro conoscitivo costituito dagli estratti, in scala 1: 2.000 delle tavole 1B6 ,1C1,1C2, 1F1,1F2 ,3.2./1 del Piano Strutturale e dagli estratti della zona interessata, delle tavole dell'Atlante Territoriale relative a "USO DEI PIANI TERRA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI ED USO DEL SUOLO" e dello "STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E STATO FISICO DEI SUOLI", nonché della "Carta della Fattibilità" già allegate al Regolamento Urbanistico.

Art. 3 - Individuazione delle aree

1. L'articolazione delle aree comprese nel piano è così suddivisa:
- aree destinate alle strade veicolari e pedonali pubbliche
- aree destinate a verde pubblico attrezzato
- aree destinate a parcheggi pubblici
- aree destinate alla edificazione residenziale privata
- aree destinate alla edificazione residenziale convenzionata
- areea destinata a cassa di laminazione coincidente con il verde pubblico;
- aree destinate ad attrezzature di interesse comune
- area destinata alla edificazione residenziale di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo strade;
- Strada urbana di P.R.G.

Art. 4 - Parametri Urbanistici

1. La Superficie Territoriale delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione ammonta a complessivi **mq. 101.075,00**, in base all'individuazione delle aree catastali all'interno del perimetro di piano; su tale superficie si applica l'indice di edificabilità territoriale previsto dal P.R.G. pari a mq 0,07 di SLP per mq. di S.T.;
2. L'edificabilità complessiva massima consentita, conformemente alle previsioni di PRG, ammonta a **mq. 7.075** di S.L.P.. In tale parametro non sono comprese le quantità destinate a attività di servizi di previsione che verranno attuati per stralci funzionali con progetto di opera pubblica;
3. Le destinazioni ammesse (art. 21 delle NTA del PS) sono la residenza e le attività urbane (definite dall'art. 3 delle NTA del PS) e attività di servizi;

4. Nell'attuazione degli interventi previsti nel comparto edificatorio, hanno carattere prescrittivo e vincolante i seguenti parametri:

a. Il perimetro del comparto edificatorio;

b. L'individuazione del numero di 25 lotti e la rispettiva superficie (come da tavola .04) per l'edilizia residenziale privata;

c. L'individuazione di 4 lotti per l'edilizia residenziale convenzionata;

d. La SLP massima edificabile di **5.150 mq** destinata complessivamente a residenza o attività urbane, per i lotti indicati al lettera b) del presente comma;

e. La SLP minima di **mq 1.800,00** destinata ad edilizia residenziale convenzionata, per i lotti individuati al lettera c) del presente comma;

f. La SLP massima edificabile per un uncico edificio, destinato a edilizia residenziale privata, pari a **mq. 206** per ciascuno dei 25 lotti individuati al lettera b) del presente comma;

g. L'unico edificio destinato a edilizia residenziale privata può essere suddiviso in massimo tre unità immobiliari all'interno dell'edificio principale ,ferma restando la SLP complessiva massima ammissibile in ogni singolo lotto,per una superficie minima di 65 mq di SLP per ogni unità immobiliare.

~~g.~~h. La SLP massima edificabile destinata a edilizia residenziale privata convenzionata pari a **mq. 450,00** per ciascuno dei 4 lotti individuati al lettera c) del presente comma;

~~h.~~i. La SLP massima edificabile destinata a residenza o attività urbane relativa all'area di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo strade pari a **mq. 125,00**, al di fuori del comparto edificatorio;

~~i.~~j. La quantità di **parcheggi pertinenziali** ai sensi della L. n. 122/89 da reperirsi nell'interrato o seminterrato dell'edificio, secondo le norme vigenti;

k. Le quantità a **standards urbanistici** per parcheggi pubblici e per verde pubblico attrezzato, così come indicati nella

tavola n. 4 . Sono ammesse modifiche del disegno delle aree suddette conseguenti alla progettazione esecutiva;

~~k.~~l. L'altezza massima degli edifici pari a **ml. 7,50** misurata dalla quota di imposta ovvero dal marciapiede;

~~l.~~m. La quota di imposta del pavimento del piano terra non potrà essere superiore di **ml. 1,30** ~~rispetto alla quota della strada pubblica antistante e/o adiacente~~;

~~m.~~n. Non è ammesso il trasferimento di S.L.P. da un lotto all'altro;

o. ~~I lotti non possono essere frazionati;~~c Non sono ammessi frazionamenti dei lotti se non con la possibilità di assegnare alle due/tre unità immobiliari le aree esterne, fermo restando il carattere prescrittivo del numero dei lotti e della loro superficie. In tal caso le aree di pertinenza assegnate devono essere idonee e sufficienti a soddisfare i vari parametri urbanistici (l.122/99, area filtrante etc) in modo proporzionale alla SLP delle singole unità immobiliari

ART. 5 - Prescrizioni ed indicazioni

1. I progetti esecutivi degli interventi previsti dovranno, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

a. Le coperture dovranno essere realizzate con tetti a falde inclinate, manti in coppi e tegoli o coppo-coppo, è vietata la realizzazione di sopraelevazioni parziali ~~o totali della copertura per la creazione di vani sottotetto non abitabili~~E' consentita la realizzazione di sottotetti tra muri perimetrali portanti, in parti omogenee dell'edificio. Tali sopraelevazioni sono comunque ammissibili nell'ambito della altezza massima di 7,50 ml di cui alla lettera l del precedente articolo 4 comma 4.

b. Le coperture possono, in alternativa, essere piane a condizione che venga realizzato un "tetto verde", opportunamente dimensionate;

c. Potranno essere realizzate terrazze " a tasca" nelle coperture del tetto o dei porticati, di superficie non superiore a **mq. 5,00.** ~~Sono vietati i parapetti che fuoriescano dal manto di dette coperture~~ Sono ammesse terrazze anche sui lati

dell'edificio principale purchè derivanti da un'organica ed omogenea progettazione architettonica dell'edificio principale, ai fini della qualità urbana.

d. E' consentita , per i 25 lotti di edilizia residenziale privata , la realizzazione di volumi secondari, costituenti pertinenza dell'edificio principale, ,ferma restando la SLP complessiva massima ammissibile in ogni singolo lotto senza che costituiscano unità immobiliari abitabili ma con destinazione d'uso, ripostiglio, locale di sgombero, magazzino, ecc, per una superficie minima di 14 mq ed una massima di 20 mq. Altezza media 2.70 ml."

~~d.~~e. Sono vietate le strutture amovibili quali tettoie o gazebo di dimensioni superiori a **mq. 5,00**. Le stesse non dovranno essere chiuse con infissi.

~~e.~~f. Non potranno essere realizzati movimenti di terra che comportino rialzamenti dell'attuale piano di campagna superiori a **ml. 1,00**~~, misurato dal piano della strada antistante e/o adiacente~~.

~~f.~~g. gli spazi per cantine, locali tecnologici e ricovero autovetture al servizio delle unità immobiliari, purchè non potranno presentare le caratteristiche idonee all'abitabilità, con un'altezza inferiore a m.2,40 e purchè fuori terra per un massimo di m.1;

~~g.~~h. I materiali usati nella finitura degli edifici dovranno essere omogenei a tutto il comparto edificatorio, con particolare riferimento alle recinzioni prospicienti le aree pubbliche. In particolare:

- Le costruzioni devono avere finiture a intonaco e/o paramento a faccia vista in mattoni o pietra;
- gli infissi devono essere in legno, alluminio elettroverniciato o legno/alluminio elettroverniciato;
- i canali di gronda devono essere in rame;
- le pavimentazioni esterne devono essere in pietra naturale o cotto o masselli autobloccanti in cemento (Betonelle).

I colori delle facciate a intonaco saranno naturali e dovrà essere presentato un Piano Cromatico dei colori e dei

materiali utilizzati per facciate, infissi, pavimentazioni e recinzioni da approvarsi da parte dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata e sulla base del quale saranno rilasciate le concessioni edilizie.

~~h.~~i. Gli olivi che saranno espiantati per realizzare gli edifici dovranno essere ripiantati in loco, laddove possibile , e comunque, nella parte non interessata dall'edificazione, potrannno essere mantenuti in essere;

~~i.~~j. Le realizzazioni del verde privato dovranno essere oggetto di specifica progettazione che tenga di conto del miglioramento del microclima della zona, dell'utilizzo prevalente di essenze autoctone, garantendo l'omogeneità in tutto il comparto e la ricerca di soluzioni finalizzate al contenimento dei consumi idrici.

k. ~~L~~e recinzioni, di altezza massima ml. 2,00, dovranno essere realizzate con soluzioni unitarie ed omogenee per ciascun lotto all'interno del comparto edificatorio; quelle prospicienti le aree pubbliche e la viabilità saranno in muro pieno di altezza massima di **ml. 2,00** misurato dal piano strada antistante o adiacente.

l. Requisiti di bioarchitettura - La progettazione degli edifici potrà essere effettuata con le tecniche della bio-architettura e nel rispetto dei requisiti della normativa antisismica e, conseguentemente, la progettazione costruttiva deve esserne adeguata. Nel caso di progettazione e realizzazione dell'edificio secondo le indicazioni di seguito elencate, certificata in entrambe le fasi dal tecnico progettista , non costituisce SLP lo spessore ulteriore ai 30 cm dei muri perimetrali necessari per rispettare l'adeguamento alla normativa sismica e i requisiti che garantiscano la bioarchitettura, Lo scopo deve essere unicamente quello di "proteggere gli ambienti e le persone dagli agenti atmosferici esterni e dall'inquinamento indor", garantendo così una buona qualità della vita ed un edilizia sostenibile ai fini del benessere.

In seguito all'entrata in vigore della normativa di cui agli articoli 145 ,146 e 147 della legge regionale n. 1/2005 e relative linee guida con mero atto consiliare saranno dettate le modalità di applicazione della normativa stessa agli interventi edilizi del presente piano .

Indicazioni :

- La progettazione degli edifici ~~povrà~~ potrà essere effettuata, possibilmente, con le tecniche della bio-architettura, finalizzando gli studi alla identificazione del sito oggetto dell'intervento in modo da individuare il giusto orientamento delle abitazioni, favorire l'illuminazione naturale. Utilizzare materiali naturali e non inquinanti quali ad esempio la pietra, i laterizi eco - compatibili, il legno trattato con impregnanti di tipo naturale e non a film, le malte ed i calcestruzzi con basse percentuali o assenza di cemento, le vernici a base di silicati di potassio o siloxani con il divieto di utilizzare pitture a base di quarzo per esterni e di tempere per interni e comunque ricercare le migliori condizioni di omogeneità e compatibilità tra materiali. Realizzare gli impianti termo-sanitari con tecniche che favoriscano il risparmio energetico ed idrico, anche con sistemi di recupero delle acque piovane ed il loro utilizzo per irrigazione; realizzare gli impianti elettrici con apparecchiature di disconnessione elettronica per le zone notte; favorire il miglioramento, oltre la norma, dell'isolamento termico e l'utilizzo di pannelli solari piani per la produzione di acqua calda.
- Le realizzazioni del verde privato, ~~povranno~~ potranno essere oggetto di _ specifica progettazione che tenga di conto del miglioramento del microclima della zona, dell'utilizzo prevalente di essenze autoctone, garantendo l'omogeneità in tutto il comparto e la ricerca di soluzioni finalizzate al contenimento dei consumi idrici.
- Disposizione degli edifici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento reciproco
- Disposizione delle superficie vetrate in modo da assicurare la massima captazione solare e loro progettazione secondo le più aggiornate tecniche al fine di evitare il surriscaldamento estivo
- Adozione per le superfici vetrate esposte a nord di dimensioni non superiori a quelle minime stabilite dalle leggi

- l'adozione di sistema di produzione di acqua calda (o di energia elettrica) mediante l'uso di pannelli solari (fotovoltaici)
- la realizzazione, salvo che nei locali adibiti a cucine, bagni e parti comuni, di pavimentazioni in legno
- l'adozione di ulteriori misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici illustrate in apposita relazione (da presentare contestualmente alla richiesta di concessione edilizia)
- Recupero delle acque bianche a fini irrigui
- realizzazione delle strutture portanti, a partire dal solaio di calpestio del piano terra, in muratura di spessore non inferiore a cm 30 e con materiali aventi caratteristiche di coibenza e smorzamento;
- l'installazione, sugli impianti elettrici, di disgiuntori atti ad eliminare automaticamente la tensione di rete in caso di non utilizzo di corrente
- la realizzazione di intonaci con sola calce idraulica ed inerti
- la realizzazione delle tinteggiature con l'uso esclusivo di latte di calce e terre colorate

Art. 6 - Attuazione degli interventi

1. Gli interventi previsti , previa stipula della Convenzione attuativa del piano , si attuano mediante concessione edilizia
2. Il rilascio delle concessioni edilizie potrà avvenire, dopo l'avvenuta approvazione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione e degli interventi di riduzione del rischio idraulico, a carico del concessionario.
3. L'inizio dei lavori conseguenti alle concessioni edilizie rilasciate potrà avvenire solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione come indicato in convenzione .
4. Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata di cui al Piano Assetto Idrogeologico valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 26 (27) del citato Piano.(nuovo piano delibera GRT n.1330/04)
5. Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata sono subordinati alla stipula delle relativa convenzione tipo prevista dalla convenzione

del presente piano (ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R.T. n. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni)

6. Costituiscono condizioni e prescrizioni delle concessioni edilizie , quanto contenuto nella convenzione attuativa del piano.
7. l'edificazione residenziale ricadente nelle aree di cui al precedente articolo 3 lettera f) di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo strade (A.N.A.S.) si attua con intervento diretto, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

Art. 7 - Viabilità

1. La viabilità principale del piano è indicata in Tav.4 – planimetria generale di progetto, ha valore vincolante, e pertanto deve essere confermata con l'approvazione del relativo progetto delle opere di urbanizzazione.
2. Sono prescrittive le dimensioni della sede stradali così come indicate nelle tavole di progetto.
3. La viabilità interna al comparto di servizio alle abitazioni (tav. 04) potrà essere non solo pedonale ma anche carrabile con verifica da fare in sede di progettazione esecutiva, verificando le dimensioni della sede stradale e garantendo un flusso interno di traffico a senso unico in ogni strada.

Art. 8 - Verde pubblico

1. Le aree di verde pubblico attrezzato sono individuate nella Tav.4 – planimetria di progetto

4.2. L'individuazione delle aree a verde pubblico è vincolante, queste potranno essere solo parzialmente modificate con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, fermo restando la quantità complessiva delle stesse, così come da tabella degli standards allegata.

5.3. L'area adiacente la Piazza Giovanni XXIII dovrà essere

opportunamente progettata ed attrezzata anche con percorsi pedonali e fontane.

Art. 9 - Parcheggi

1. Le aree a parcheggio pubblico sono individuate nella Tav.4 – planimetria di progetto.
2. L'individuazione dell'ubicazione delle aree a parcheggio pubblico non è vincolante; queste potranno essere modificate con l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, fermo restando la quantità complessiva delle stesse, così come da tabella degli standards allegata.

ART. 10 - Opere di Urbanizzazione

1. Sono a carico del concessionario, così come previsto dalla L.R. 52/99 art. 26 comma 5, tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria , come indicate negli elaborati del piano di lottizzazione e tutti gli oneri di allacciamento degli impianti tecnologici ai pubblici servizi , e che saranno meglio specificate nel progetto esecutivo .
2. Le opere di urbanizzazione, dovranno realizzarsi a cura e spese del concessionario, ai sensi dell'art. 25 comma 5 della L.R.T. n. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni, sulla base delle prescrizioni impartite dalla competente Amministrazione ed a seguito della redazione, a cura e spese del Concessionario, di un progetto esecutivo, da approvarsi con delibera di Giunta comunale, con le modalità e prescrizioni di cui alla convenzione.

ART. 11 - Strada urbana di PRG

1. E' a carico del concessionario, con le modalità di cui alla convenzione, la realizzazione della strada urbana di collegamento tra la via F. Confalonieri e la Provinciale Aurelia, sulla base

di apposito progetto esecutivo che dovrà essere presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - Opere di riduzione del rischio idraulico

1. E' a carico del concessionario, con le modalità di cui alla convenzione, la realizzazione delle opere necessarie alla riduzione del rischio idraulico previste ed indicate nello Studio idrologico Idraulico preliminare redatto dal Dott. Ing. N. Lenza e dal Dott. Ing. S. Damiano e nella Relazione Geologico Tecnica di Fattibilità del Piano Attuativo, redatta dallo Studio Eurogeo – Dott. Geol. L. Valenti e dott. Geol. R.F. Meli, sulla base di apposito progetto esecutivo che dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale.
2. Il progetto esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche dovrà essere approvato ed omologato dalla competente Autorità di Bacino.
3. Tutte le opere dovranno essere realizzate e collaudate prima del rilascio del primo certificato di abitabilità dei fabbricati residenziali.

Art. 13 - Cessione di aree

1. L'attuazione del Piano di Lottizzazione è subordinata alla cessione delle seguenti aree:

- Aree destinate a parcheggio pubblico, così come individuate nella Tav.4 – planimetria di progetto;
- Aree destinate a verde pubblico attrezzato, così come individuate nella Tav.4 – planimetria di progetto;
- Aree destinate alla Viabilità veicolare e marciapiedi e viabilità pedonale;
- Aree necessarie per la realizzazione della strada urbana di PRG;
- Aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico.

- Le aree necessarie per le opere di riduzione del rischio idraulico ancorché esterne al comparto oggetto del Piano ed in caso di proprietà di terzi il rimborso della eventuale indennità di esproprio sostenuta dall'Amm.Comunale.

Art. 14 – Prescrizioni specifiche

1. L'area è parzialmente sottoposta al vincolo paesaggistico-ambientale della ex L.n. 1497/39 (D.Lvo n. 490/99) e, pertanto, i progetti dovranno acquisire i necessari nullaosta.

In fase esecutiva ~~dovrà essere verificato se sottoporre il progetto complessivo alla procedura preliminare e/o di verifica di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. N. 79/98~~ per i singoli progetti infrastrutturali connessi al piano sarà verificata la necessità di applicazione o meno delle normative in materia di V.I.A.~~.~~

Allegato per delibera di approvazione

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA SCHEDA " SSI.7.d.3 CERNIERA – AMPLIAMENTO DEL CAMPUS SCOLASTICO (UT 7.3)" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Modifiche:

premesse ultimo periodo

articolo 6 commi 3 e 4

articolo 9 comma 3

articolo 10 commi 1 e 4

COMUNE DI SAN VINCENZO
Provincia di Livorno

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA SCHEDA " SSI.7.d.3 CERNIERA – AMPLIAMENTO DEL CAMPUS SCOLASTICO (UT 7.3)" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

L'anno duemila---- e questo giorno ..... del mese di ..... alle ore..... nella sede ..... di Via ..... n. .. avanti a me ..... senza l'assistenza di testimoni, per averne le parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato, si sono personalmente presentati da un lato:
i Signori
1) ----------nat__ a _____ il _____ cod. fisc. _____
residente in _____ (_____), via _____, ____, in qualità di titolar__ della
proprietà _____ dell'area situata nel Comune di San Vincenzo (provincia di Livorno), individuata a__ mappale_ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.., di mq _____;
2) ---
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «concessionario », da una parte;
e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
_____ del Comune di _____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del__ _____ comunale n. ____ in data _____ e con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000 ed art. 45 del vigente regolamento per l'ordinamento degli uffici e servizi , nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

che il concessionario è proprietario delle aree contraddistinte al N.C.T. / C.F. del comune di San Vincenzo al foglio n. ... mappale n. ... dichiarando di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
che l'Amministrazione Comunale è dotata di un P.R.G., costituito dal Piano Strutturale, adottato in data 05.03.1998 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26, approvato in data 25.09.1998 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81, e dal Regolamento Urbanistico, adottato in data 29.10.1999 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65, approvato in data 28.02.2000 con deliberazione del Consiglio comunale n. 18;
che il piano strutturale ha inserito l'area nel sottosistema insediativo del paese nuovo I.7, nell'unità territoriale 7.3;

che le previsioni del Piano Strutturale, relative alla zona in oggetto, sono state attuate dal Regolamento Urbanistico al titolo IX – interventi che per la loro complessità e rilevanza sono subordinati a piano attuativo. Schede normative D) art. 28 L.R. 5/95;
che deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del ..... e con deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... del ..... è stata , rispettivamente adottata ed approvata apposita variante al Regolamento urbanistico , contestuale al piano attuativo, al fine della specificazione degli obbiettivi del piano stesso e destinazione della capacità edificatoria ad edilizia privata in parte convenzionata ;
che l'obbiettivo degli strumenti urbanistici è la realizzazione di edilizia residenziale privata ,di cui mq 1800 di Superficie lorda di pavimento in regime di edilizia privata convenzionata , la dotazione di attrezzature d'interesse comune e l'ampliamento delle strutture scolastiche esistenti;
che l'Indice di utilizzo Territoriale è pari a 0.07 mq di superficie lorda di pavimento su mq. di superfici territoriale, secondo le definizioni dell'art. 4 delle norme del Piano strutturale;
che la suddetta capacità edificatoria è destinata a residenza ed attività urbane, e non comprende le eventuali quantità destinate ad attrezzature pubbliche, ad attività di servizi per l'istruzione e attrezzature di interesse comune;
che l'intervento è subordinato a piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'intero ambito;
che il piano attuativo di iniziativa pubblica avente valore di piano di lottizzazione è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del ..... ;
che il piano attuativo di iniziativa pubblica avente valore di piano di lottizzazione è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... del ..... e costituito dai seguenti allegati:

Tav. n. 1 - Estratto aereofotogrammetrico. con individuazione del perimetro di piano – 1:1.000
Tav. n. 2 - Estratto Planimetria del P.R.G. con indicazione delle aree oggetto di piano – 1:2.000
Tav. n. 3 – Rilievo – 1:1.000
Tav. n. 4 – Planimetria generale di progetto - 1:1000.
Tav. n. 5 – Planimetria di progetto – 1:1.000
Tav. n. 6 – – Progetto del suolo – 1:1.000.
Tav. n. 7 – Sezioni – 1:1.000
Tav. n. 8 – Particolari costruttivi e foto
Relazione illustrativa
Norme tecniche di attuazione
Schema di convenzione
Valutazione degli effetti ambientali
Individuazione delle aree catastali interessate dal piano sulle mappe catastali e relativo elenco delle proprietà – 1:2.000
Computo metrico estimativo
Relazione geologico – tecnica – Studio Eurogeo – Dott. Geol. L. Valenti costituita dai seguenti allegati :

-relazione geologica –tecnica di fattibilità
tav. 1 – carta geologica
tav.2 – carta geomorfologia
tav. 3 – carta ad indirizzo idrogeologico e dei dati di base
tav. 4 – sezioni litotecniche
tav. 5 carta della fattibilità
Studio idrologico – idraulico – Dott. Ing. N. Lenza e Dott. Ing. S. Daminano costituito dalla relazione e dai seguenti allegati:
Tav. 01 – stato attuale
Tav. 02 – sezioni trasversali
Tav. 03 – planimetria generale – stato progetto
Tav. 04 – sezioni tipo
Quadro conoscitivo costituito dagli estratti, in scala 1: 2.000 delle tavole 1B6 ,1C1,1C2, 1F1,1F2 ,3.2./1 del Piano Strutturale e dagli estratti della zona interessata, delle tavole dell'Atlante Territoriale relative a "USO DEI PIANI TERRA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI ED USO DEL SUOLO" e dello "STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E STATO FISICO DEI SUOLI", nonché della "Carta della Fattibilità" già allegate al Regolamento Urbanistico.

Che il suddetto piano è allegato alla presente convenzione per costituirne parte integrante e sostanziale

che è prevista la cessione gratuita delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e dei servizi.

che è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla parte residenziale, secondo le quantità indicate nel piano attuativo approvato;

che le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico del concessionario, ai sensi della legge regionale 52/99 art. 25 comma 5, per cui non è dovuta la quota parte degli oneri riferiti alla urbanizzazione primaria;

che il concessionario si obbliga, all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, al versamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria non scomputata per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione, secondo gli importi, vigenti al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, e con le modalità che saranno indicate nelle stesse concessioni;

che il concessionario ha accettato l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore e la realizzazione degli interventi ammessi con la sottoscrizione della presente convenzione, prevedendo la cessione delle aree e la realizzazione delle opere, necessarie al raggiungimento degli obbiettivi fissati dal P.R.G.;

che è prevista, dal piano attuativo approvato, la realizzazione di edifici per mq. 1800 di SLP in regime di edilizia convenzionata.

Che è interesse dell'amministrazione comunale far realizzare gli edifici suddetti, prima o contestualmente gli altri interventi di carattere residenziale, per cui la convenzione relativa al suddetto intervento di edilizia convenzionata ,da approvare con atto consiliare in conformità con quanto previsto dalla legge regionale 52/99 art. 21 e seguenti ed alla

delibera Consiglio regionale n. 260 del 23.5.1978, dovrà essere stipulata prima del rilascio delle altre concessioni edilizie;
che parte dell'area per circa mq _____ in posizione _____ , è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi del titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
che parte dell'area per circa mq _____ in posizione _____ ricade in area a pericolosità idraulica molto elevata ed elevata ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino Toscana Costa adottato con deliberazione della Giunta Regionale ~~(n. 831 del ...../2001)~~ 1330 del 20 .12.2004 e pertanto oggetto delle misure di salvaguardia di cui all'art. 26 delle relative norme di piano;
che il concessionario dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e di non aver contratto precedentemente al presente atto obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni in essa contenuti;
Tutto ciò premesso e considerato.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il concessionario si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
3. Il concessionario è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal concessionario con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal concessionario non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2

Durata

1. La durata della presente convenzione è fissata in anni 10 (dieci) dalla data di stipula della stessa, fermo restando che gli interventi dovranno essere realizzati nei termini di validità dei titoli abilitativi rilasciati, per i vari interventi, a seguito della stipula della presente convenzione.
2. Salvo non sia previsto un termine più breve, l'esecuzione di tutte le opere poste a carico del concessionario dalla presente convenzione debbono essere eseguite e

collaudate entro il termine massimo di cinque anni dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 3
Oneri di urbanizzazione e contributi

1. Il concessionario, in relazione all'art. 18 della legge regionale 14 ottobre 1999 n. 52, ed alle previsioni adottate dall'Amministrazione comunale ai sensi di legge, aventi per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, **se non totalmente scomputati** ai sensi dell'art. 5 e pertanto con l'espressa dizione "salvo conguaglio", secondo la tariffa allora vigente, con i modi e le garanzie stabilite dal Comune e dalla Legislazione vigente .
2. La quota di contributo di cui all'art. 18 della legge regionale 14 ottobre 1999 n. 52, inerente il costo di costruzione, sulla base dei parametri adottati dalla Amministrazione Comunale al momento del rilascio delle concessioni edilizie, dovrà essere determinata prima del rilascio della concessione edilizia, e versata secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e dalla legislazione vigente. Tale quota non si applica all'edilizia convenzionata ex art. 21 lrt n. 52/99 .
3. Contestualmente alla stipula della presente convenzione il concessionario versa la somma di euro _____(_____) a titolo di rimborso all'Amministrazione comunale per le spese tecniche, indagini e progettazioni inerenti la redazione del Piano attuativo.
4. Il concessionario , essendo tenuto alla cessione delle aree necessarie per le opere di riduzione del rischio idraulico , anche esterne al comparto ed eventualmente di proprietà di terzi , sarà tenuto al rimborso della eventuale indennità di esproprio sostenuta dall'Amm.Comunale e di tutte le spese connesse..

ART. 4
Opere di Urbanizzazione

1. Sono a carico del concessionario, così come previsto dalla L.R. 52/99 art. 26 comma 5, tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria , come indicate negli elaborati del piano di lottizzazione e tutti gli oneri di allacciamento degli impianti tecnologici ai pubblici servizi , e che saranno meglio specificate nel progetto esecutivo di cui in prosieguo.
2. Le opere di urbanizzazione , di importo inferiore alla soglia comunitaria , dovranno essere eseguite a cura e spese del concessionario sulla base delle prescrizioni impartite dalla competente Amministrazione in attuazione di un progetto esecutivo, redatto da tecnici abilitati individuati dal concessionario , a cura e spese del Concessionario, da approvarsi con delibera di Giunta comunale.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46.

4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il piano di lottizzazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali nonché con le risultanze del progetto di eliminazione del rischio idraulico . Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.
5. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro _3_ (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione. In caso di mancato rispetto del termine di cui sopra , salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al concessionario, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese dei concessionario.
6. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari , affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche e servizi pubblici.. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei concessionario. Il progetto esecutivo deve comunque tener conto delle opere di cui sopra in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
7. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità al grado qualitativo in uso per le opere pubbliche comunali e si applicano le seguenti prescrizioni :

a) la direzione, l'assistenza e collaudo delle opere di cui trattasi sarà a totale carico del concessionario, riservandosi il Comune la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore;
b) prima dell'inizio di ciascun lavoro, dovrà essere data comunicazione al Comune a mezzo di lettera raccomandata, affinché esso possa seguire tutti i controlli, indipendentemente dal collaudo finale;
c) in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o di deficienza nella qualità e quantità dei materiali, i tecnici comunali o incaricati dall'amministrazione , che avranno libero accesso ai cantieri, potranno predisporre la immediata sospensione dei lavori , nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei, così come può predisporre una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi del comparto;
d) tutte le opere potranno essere collaudate in corso d'opera, da eseguirsi secondo la discrezionale volontà dell'Amministrazione Comunale o su richiesta specifica del concessionario.
e) Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166.

f) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.T o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

g) Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

8. Tutte le opere dovranno essere realizzate e collaudate prima del rilascio del primo certificato di abitabilità dei fabbricati residenziali e comunque entro _/60 _ mesi dalla data di stipula della presente convenzione .
9. In ogni caso le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso (concessione edilizia) relativo agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto a servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso (concessione edilizia)quindi , ad eccezione di quelli inerenti le opere di sistemazione idraulica., può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione destinate a servizio dell'intervento richiesto,
10. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire comunque con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse .
11. Il concessionario si obbliga pertanto alla realizzazione delle opere suddette, prima o contestualmente alla realizzazione dei fabbricati, sulla base di un cronoprogramma che dovrà far parte integrante del progetto esecutivo .
12. Resta fermo che non potranno essere rilasciati i certificati di abitabilità dei fabbricati, fino a che non saranno rilasciati i certificati di collaudo e di presa in carico delle opere di urbanizzazione.
13. L'amministrazione comunale ha la facoltà di sospendere i lavori di realizzazione dei fabbricati nel caso in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultino insufficienti, o comunque percentualmente in difetto rispetto al programma suddetto.
14. In tal caso la ripresa dei lavori di realizzazione dei fabbricati avverrà solamente dopo che tali opere saranno completamente realizzate.
15. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «come costruito » che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

ART. 5

Strada urbana di PRG

1. Il concessionario si obbliga , a sua cure e spese, alla realizzazione della strada urbana di collegamento tra la via Gonfalonieri e la Provinciale Aurelia ,cd. Cerniera , strada veicolare di interesse prevalentemente superiore al comparto

oggetto del piano di lottizzazione, in quanto ,come prevista dal Piano Regolatore generale, a servizio di un territorio più vasto.

2. La realizzazione della strada dovrà essere attuata sulla base di apposito progetto esecutivo, con gli stessi obblighi e modalità di cui al precedente articolo 4 .
3. Il progetto esecutivo dovrà essere presentato ,pena la sospensione delle rilascio delle concessioni edilizie e dei lavori di quelle eventualmente già rilasciate, all'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione. Il progetto esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche dovrà essere approvato con delibera di Giunta comunale.
4. L'opera dovrà essere realizzata , collaudata e presa in carico dall'Amministrazione Comunale, con apposito verbale, entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione.
5. Il costo dell'opera ,quantificato nel computo metrico estimativo allegato al piano in e meglio definito nel relativo progetto esecutivo è scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
6. Il costo dell'opera realizzata deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo superiore agli oneri di urbanizzazione secondaria ,il maggior onere rimane a carico del concessionario; qualora sia documentato un costo inferiore , sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione ed entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti, a conguaglio, i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di sospendere i lavori, di realizzazione dei fabbricati, nel caso in cui il suddetto termine non fosse rispettato, sono fatti salvi ulteriori periodi che potranno essere concessi dall'amministrazione stessa, per casi di forza maggiore, o per comprovati e documentati imprevisti nella realizzazione della strada stessa.

ART. 6
Opere di riduzione del rischio idraulico

1. Il concessionario si obbliga, a sua cure e spese, alla realizzazione delle opere necessarie alla riduzione del rischio idraulico previste ed indicate dallo Studio ideologico Idraulico e dalla Relazione Geologico Tecnica di Fattibilità del Piano Attuativo, sulla base di apposito progetto esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche che dovrà essere approvato ed omologato dalla competente Autorità di Bacino, prima di essere sottoposto all'approvazione della giunta comunale.
2. Il progetto esecutivo dovrà essere presentato all'autorità di Bacino ed all'Amministrazione Comunale entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione. Il progetto esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche dovrà essere approvato con delibera di Giunta comunale.

3. L'opera dovrà essere realizzata , collaudata e presa in carico dall'Amministrazione Comunale, con apposito verbale, entro sei mesi dal termine di ultimazione lavori previsto dal progetto ~~mesi dalla approvazione ed omologazione del progetto~~.
4. Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata di cui al Piano Assetto Idrogeologico valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 26 (27) del citato Piano.(Delibera GRT n.1330/04)

ART. 7
Collaudo delle opere

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo , il concessionario presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del concessionario che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei concessionario ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
4. Le opere di riduzione del rischio idraulico dovranno essere collaudate a cura delle competenti autorità di bacino e a spese del concessionario.

ART. 8
Cessione aree

1. Il concessionario, in relazione al disposto del comma 5, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche, nonché in relazione alle previsioni del regolamento urbanistico, scheda SSI.7.d.3, attuate con il piano attuativo di iniziativa pubblica citato in premessa, con la stipula del presente atto, cede gratuitamente all'amministrazione comunale, e trasferisce con effetto immediato, dalla data del presente atto, la proprietà delle aree indicate nel Piano di Lottizzazione tav.4 planimetria di progetto e destinate a parcheggio pubblico, a verde pubblico attrezzato, alla Viabilità veicolare e marciapiedi e viabilità pedonale, necessarie per la realizzazione della strada urbana di PRG, destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico, necessarie per le opere di riduzione del rischio idraulico ancorché esterne al comparto oggetto del Piano.

2. Tali aree sono individuate al foglio ... con le particelle..... del N.C.T. del comune di San Vincenzo, riportate nella planimetria catastale allegata con la lettera ....) giusto tipo di frazionamento redatto dal ..... ed allegato al presente atto.
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il concessionario possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. Il concessionario si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano accettate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il concessionario è obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il concessionario proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 9

manutenzione e consegna delle aree e delle opere

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei concessionario sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune,sino alla scadenza dei termini di cui all'art. 7 comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 7 , l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il _30___ % degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione o effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione . Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del concessionario, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il __70___ % della potenzialità edificatoria assegnata alla lottizzazione, o effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione

ART. 10

Edilizia Convenzionata

1. Il concessionario si obbliga alla realizzazione di mq. 1800 di Superficie Lorda di Pavimento, ad uso residenziale in conformità con le indicazioni ed individuazioni grafiche delle tavole di piano e con l'art. 4 letter e) e h) delle N.T.A., in regime di edilizia convenzionata ai sensi degli articoli 21 e 22 della legge regionale n. 52/99.
2. Tale superficie è già stata individuata nel piano attuativo approvato posto a ovest della lottizzazione.
3. Il prezzo di cessione dei suddetti alloggi, del canone di locazione e di quant'altro specificato nell'art. 22 della legge regionale citata, sarà oggetto della relativa convenzione tipo , da approvare con atto consiliare in conformità allo schema regionale , attualmente delibera CRT n.26° del 23.5.1978, da sottoscrivere prima del rilascio delle concessioni edilizie relative ai fabbricati residenziali non convenzionati e comunque entro –6 (sei) mesi dalla data della presente convenzione..
4. I lavori di realizzazione del suddetto edificio dovranno iniziare entro ...tre..... (..) mesi dalla data di sottoscrizione della relativa convenzione ed essere terminati entro 24 (...) mesi dalla data stessa.

ART. 11
Garanzie

1. Il concessionario in relazione al disposto del paragrafo IV, comma 5, dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere e delle obbligazioni di cui alla presente convenzione ha costituito:
   polizza fideiussoria n. ..... del .....dell'importo complessivo di € ..... (euro.....) con scadenza incondizionata fino al _____ a garanzia delle opere di cui all'art. 4 della presente convenzione), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, oltre I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
   polizza fideiussoria n. ..... del .....dell'importo complessivo di € ..... (euro.....) con scadenza incondizionata fino al _____a garanzia delle opere di cui all'art. 5 della presente convenzione. come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, oltre I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo.
   polizza fideiussoria n. ..... del .....dell'importo complessivo di € ..... (euro.....) con scadenza incondizionata fino al _____ a garanzia delle opere di cui all'art . 6 della presente convenzione come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, oltre I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo,
2. Le assicurazioni presentate dovranno essere adeguate al costo definito in sede di approvazione dei progetti esecutivi relativi alle opere sopra indicate , ove superiore , entro dieci giorni dall'approvazione da parte dell'amministrazione comunale dei progetti stessi.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del concessionario, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il concessionario è obbligato in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui sopra , essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei concessionario di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 12
Vincoli

1. Il concessionario dichiara di porre a carico dei garage, delle aree, degli spazi, appositamente asserviti al parcheggio, previsti dalla legge n. 122/89, che saranno indicati, nei singoli progetti, con le quantità ivi previste, vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari, residenziali indicate nei progetti stessi.
2. Il concessionario dichiara che il garage, le aree, gli spazi, destinati al parcheggio non possono essere alienati separatamente dalle unità immobiliari di cui costituisce pertinenza, avendo l'obbligo di richiamare negli atti di compravendita la esistenza del vincolo medesimo.

ART. 13
Trasferimento dei beni immobili

1. Qualora il concessionario proceda alla alienazione dei fabbricati e delle aree e dificate, relative alla presente convenzione, dovrà rendere noto e trasmettere agli acquirenti, gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata dal Comune, impegnandosi fin da ora ad inserire negli eventuali atti di trasferimento, tutti gli obblighi della presente convenzione.
2. In detti atti di trasferimento dovrà essere riportata la seguente dizione: "l'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data ..... al n. ..... di repertorio,

accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, l'acquirente si impegna pertanto ad osservare dette norme ed inserire le clausole di convenzione in eventuali atti di t trasferimento dei beni immobili, con le stesse modalità e procedure sopra esposte".

ART. 14

Garanzie cessione aree

1. Il concessionario assume nei confronti del Comune le garanzie di legge, dichiarando, in relazione agli art. 6 e 9. , che il terreno oggetto del presente atto è di sua piena ed esclusiva proprietà ed è a lui pervenuto in forza di..... e che lo stesso immobile è libero da iscrizioni ipotecarie , da trascrizioni pregiudizievoli , da privilegi anche fiscali , da vincoli , da diritti reali anche parziali spettanti a terzi ed in genere da ogni e qualsiasi vizio e situazione pregiudizievole che impedisca al Comune il pieno e libero godimento nonché uso dell'immobile.
2. Il concessionario cedente è tenuto all'evizione come per legge.

ART. 15

Inadempienze e casi di decadenza

1. In caso di inadempienza da parte del concessionario ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella zona che a suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di 15 (quindici) giorni.
2. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.
3. Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno del concessionario la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita, nei seguenti casi:
    a. esecuzione delle opere d'urbanizzazione e di riduzione del rischio idraulico in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per rispetto alla convenzione;
    b. il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e sevizi previsti dalla convenzione;
    c. il mancato inserimento nei contratti di compravendita dei lotti delle clausole di cui all'art. .12 e 13;
    d. le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.
    e. la mancata sottoscrizione della convenzione di cui all'art. 10

ART. 16

spese

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione egli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle

aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del concessionario

ART. 17

trascrizione e benefici fiscali

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale;
4. Per tutto quanto non previsto dal presente atto valgono le normative vigenti in materia.

La presente convenzione, costituita da una premessa e da ___articoli, n. __allegati viene letta, confermata e sottoscritta dalle parti per accettazione.

IL CONCESSIONARIO
IL COMUNE

PARERE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 49, COMMA 1, DLgs 267/2000

OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO:

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA - CERNIERA - AMPLIAMENTO DEL CAMPUS SCOLASTICO - U.T. 7.3 - APPROVAZIONE

A) PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Dr. Lucio D'Agostino, Segretario Generale, esprime

PARERE FAVOREVOLE

per quanto di competenza sulla proposta di deliberazione in oggetto specificata.

Il SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Lucio D'Agostino)

San Vincenzo, 20 GEN. 2005

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO
Michele Biagi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Lucio D'Agostino

Il sottoscritto Vice Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

⇒ Che la deliberazione C.C. n° 4 del 26/01/2005

☒ E' stata affissa a questo Albo Pretorio il 15/2/05 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, fino al 2/3/05 come prescritto dall'articolo 124 D.Lgs n. 267/2000.

☐ E' stata comunicata con lettera n. ....., in data ..... al signor Prefetto come prescritto dall'articolo 135 del D.Lgs n. 267/2000.

⇒ **Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il** 26 FEB. 2005

☒ decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

San Vincenzo lì, 28 FEB. 2005

IL VICE-SEGRETARIO GENERALE
Dr. Giorgio Ghelardini