

Pieffe costruzioni S.n.c.

Piano urbanistico attuativo

Parco San Martino

Scheda ambito ATN/13

Paese, via Pravato

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA	D6-C
---------------------------------------	-------------

aprile 2012

agg.A - novembre 2012

agg.B - marzo 2013

agg. C - maggio 2013

PIEFFE COSTRUZIONI s.n.c.
di PESTRIN AGOSTINO e LUCA
Via L. Cadorna n° 3/A
31038 PAESE (TV)
PartIVA 03397940267



antoniofurlanarchitetto
francescatornabenearchitetto

CONVENZIONE URBANISTICA INTERVENTO URBANISTICO EDILIZIO

Scheda ambito ATN/13 – Paese via Pravato

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in _____, nel mio studio in Via _____ avanti a me Dr. _____, notaio in _____, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____ senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i comparenti, che hanno i requisiti di legge, rinunciato di comune accordo fra loro e con il mio consenso, sono presenti:

L'ing. Riccardo Vianello Funzionario Comunale, nato a Venezia il 10/07/1957, domiciliato per la carica come segue, nella sua qualità di Dirigente dell'area gestione del territorio del Comune di Paese, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di Funzionario Comunale e quindi per conto, nome, vece ed interesse esclusivo del COMUNE DI PAESE, con sede legale in Paese (TV), Via Sen. Pellegrini n. 4, codice fiscale n. 00389950262, al presente atto autorizzato in forza di disposizioni di Legge e sulla scorta della deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____; i sig.ri geom. Pestrin Luca, imprenditore, nato a Treviso il 14/07/1970 e Pestrin Agostino, imprenditore, nato a Treviso il 26/07/1972, domiciliati per la carica come segue, i quali intervengono al presente atto nella qualità di rappresentanti legali della ditta PIEFFE COSTRUZIONI s.n.c., con sede in via L. Cadorna 3/A 31038 PAESE (TV), c.f. 03397940267, che nel prosieguo dell'atto verranno indicate come "Ditta Lottizzante", comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

Premesso

- che la Ditta Lottizzante è proprietaria di un compendio immobiliare così censito in Catasto:

Comune di Paese, foglio 28

map. 939 di mq 6368

map.1160 di mq 260

TOTALE 6628 mq di superficie catastale

- che il P.A.T. vigente assoggetta tale area a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) normato da specifica Scheda denominata "Scheda ambito ATN/13 – Paese via Pravato", approvata con Variante 1 al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. n.73/2010, riadottata con D.C.C. n.32/2011 e approvata con D.C.C. 4/2012;
- che in data 03/04/2012 prot. n.8285 è stata presentata dalla Ditta lottizzante istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra specificate convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di cui in premessa, secondo gli elaborati di progetto acquisiti agli atti del Comune di Paese ed approvati con provvedimento consiliare n. _____ in data _____ composti dalla sotto elencata documentazione tecnica:

ELABORATI GRAFICI DI STATO DI FATTO

- Tav. 1.1 – Inquadramento urbanistico
- Tav. 1.2 – Rilievo topografico plano-altimetrico
- Tav. 1.3 – Planimetria generale, rilievo reti, sezione stradale

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

- Tav. 2.1-B – Planimetria con individuazione aree a standard; segnaletica orizzontale/verticale
- Tav. 2.2-B – Elaborato indicativo – Rappresentazione planimetrica e volumetrica dell'edificato
- Tav. 2.3-B – Schema delle opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete
- Tav. 2.4-B – Progetto delle opere di compenso idraulico
- Tav. 2.5-B – Progetto del verde e mitigazione ambientale

DOCUMENTI

- D1 Documentazione fotografica dello stato di fatto
- D2-B Relazione illustrativa dell'intervento, sistema del verde e mitigazione ambientale
- D3-B Norme tecniche di attuazione
- D4-B Verifica compatibilità idraulica
- D5-B Capitolato e preventivo sommario di spesa
- D6-B Schema convenzione urbanistica
- D7 Relazione geologica

ALLEGATI - pareri degli enti e atto di proprietà

- A1 Parere Alto Trevigiano Servizi – acquedotto e fognatura
- A2 Parere Telecom – rete telefonica e digitale
- A3 Parere Enel – energia elettrica
- A4 Parere ASCO Piave - gas
- A5 Parere ufficio lavori pubblici comune di Paese – acque meteoriche
- A6 Parere U.L.S.S.
- A7 Copia atto di proprietà dei terreni
Parere consorzio di bonifica Piave (protocollato in data 24/05/2013)

ART. 3 - AREE A STANDARD

La Ditta Lottizzante s'impegna a destinare a standard le aree aventi una superficie complessiva di mq 2010,9 così articolate:

Area a verde mq 1154,1

Area a parcheggi mq 856,8

Saranno cedute al comune:

- il percorso carraio di penetrazione a fondo cieco pari a 866,5 mq;
- i parcheggi adiacenti al percorso carraio di penetrazione (mq 346,8 e mq 72,6);
- le aree verdi adiacenti al percorso carraio di penetrazione (corte verde centrale mq 813,4 e fascia laterale mq 146 circa).

Saranno private ma asservite ad uso pubblico (per consentire lo sviluppo dell'autorimessa nell'interrato):

- l'area a parcheggio di standard in prossimità di via Pravato;
- la fascia a verde di standard fronte via Pravato e la sua prosecuzione sul lato nord-est.

Sarà inoltre mantenuto privato ma asservito ad uso pubblico il passaggio pedonale parzialmente porticato che attraversa l'edificio A.

Tutte le aree interessate dalla cessione o dall'asservimento ad uso pubblico sono precisamente individuate nell'elaborato grafico Tav. n. 2.1-B.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione degli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione si fa riferimento al contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dal comune di Paese con D.C.G. n. 106 del 7.6.2010.

Il contributo per oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base delle tabelle comunali in vigore al momento della presentazione dei progetti edilizi.

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a totale propria cura e spese e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati come sopra, le seguenti opere, in conformità al progetto redatto e secondo quanto previsto nel documento di capitolato D5-B, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti vigenti e delle condizioni degli Enti competenti:

- percorso carraio;

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- percorso ciclo-pedonale;
- rete acque meteoriche
- opere di compenso idraulico;
- rete di pubblica illuminazione.

Inoltre, in considerazione del fatto che alcune reti tecnologiche sono già state realizzate dal lottizzante alla fine degli anni '90 (epoca in cui furono realizzati gli interventi edilizi diretti sui lotti residenziali a sud-est), la ditta lottizzante s'impegna a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione le sole opere di adeguamento e/o integrazione necessarie a conformare le reti tecnologiche preesistenti alle indicazioni/prescrizioni degli enti preposti alla gestione del servizio, e in particolare:

- rete acque reflue nere;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- rete di distribuzione telefonica e digitale;
- rete di distribuzione del gas.

Tutte le infrastrutture saranno cedute al comune.

L'importo complessivo delle opere previste in realizzazione e/o integrazione è pari a € 157.988,82 come risulta dal documento D5-B - Preventivo sommario di spesa.

Si fa presente che il valore effettivo delle opere in cessione è superiore in quanto vengono cedute al comune anche le infrastrutture già realizzate dalla ditta lottizzante alla fine degli anni '90 e mai scomputate, per un valore stimato indicativamente pari a ulteriori € 50.000,00.

Il costo delle opere di urbanizzazione pari a € 157.988,82 assunti dalla ditta lottizzante assorbe totalmente il contributo per oneri di urbanizzazione stabilito dalle tabelle comunali.

I tracciati e le caratteristiche delle reti tecnologiche e di tutte le opere di urbanizzazione indicate in progetto potranno subire le modifiche necessarie alla definizione esecutiva delle opere e/o conseguente ad indicazioni, esigenze, prescrizioni degli enti erogatori dei servizi.

ART. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta lottizzante si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione e in particolare delle seguenti:

- rete idrica;
- rete distribuzione gas metano;
- rete distribuzione energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- rete telefonica;
- fognature acque meteoriche e acque nere.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta lottizzante s'impegna ad iniziare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché i collegamenti alla rete dei pubblici servizi, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire e ad ultimarle entro tre anni dal loro inizio, fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente.

L'esecuzione delle opere, avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori, qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte.

ART. 8 – COLLAUDO TECNICO – AMMINISTRATIVO

Ai sensi dell'art. 141 comma 1 della D.lgs. 163/2006 entro e non oltre i sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori sarà effettuato il Collaudo Tecnico Amministrativo.

Il Rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati potrà avvenire solo a seguito dell'accettazione del Collaudo Tecnico Amministrativo anche parziale di tutte le opere di urbanizzazione primaria cedute, nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi previsti dalla presente convenzione, con esclusione del solo tappeto di usura che potrà essere eseguito anche successivamente e comunque prima del Collaudo Tecnico Amministrativo finale di tutte le opere di che trattasi.

Tutte le spese di collaudo finale sono a carico della Ditta Lottizzante.

ART. 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico delle Ditta Lottizzante.

ART. 10 – PREVISIONI DI PIANO IN DEROGA AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI

Trattandosi di Piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche sono assunti, in deroga ai vigenti strumenti urbanistici comunali, i parametri urbanistici di seguito normati.

Distanze minime tra gli edifici compresi entro il perimetro di Piano

Sono ammesse distanze inferiori a quanto previsto nell'art. 14 delle NTO del Comune di Paese, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo e ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68, come di seguito descritte:

- E' prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a m 10, anche nel caso di edifici di altezza superiore a 10 m;

Distanze dai confini di zona e dalle strade

In deroga a quanto previsto nell'art. 15 delle NTO del Comune di Paese sono ammesse, per i fabbricati compresi nel perimetro di Piano, distanze dai confini di zona (aree previste a standard di cessione) e dal percorso carraio di lottizzazione inferiori ai 5 m.

Le distanze previste dal Piano sono normate, per ciascun edificio, nella tavola grafica 2.1-B.

In particolare per il corpo A la distanza dal confine di zona è prevista pari a m 1,5, corrispondente alla dimensione utile del marciapiede.

Questo per una razionale utilizzazione del suolo che non spreca superficie scoperta in aree residuali ma la concentra nel verde pubblico centrale.

Sul lato verso via Pravato è consentito, a partire dal primo piano, l'aggetto del volume edificato oltre la sagoma limite indicata fino a un massimo di 1,5 m (a copertura del marciapiede).

Per il corpo C la distanza prevista dai confini di zona, costituiti dal verde pubblico e dai parcheggi pubblici è pari a m 3.

E' ammessa inoltre la realizzazione dell'autorimessa interrata privata sotto il sedime del parcheggio privato ad uso pubblico fronte via Pravato, come normato nella tavola grafica 2.1-B.

ART. 11 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le sole parti in contrasto con le previsioni nella stessa contenute, salvo che i lavori non siano già iniziati.

La presente convenzione potrà recepire eventuali possibili accordi pubblico/privato in base alle normative vigenti.

ART. 12 - VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al capitolato acquisito agli atti.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

ART. 13 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La cessione delle aree interne all'ambito di intervento e delle opere di urbanizzazione avverrà secondo le indicazioni progettuali e le consistenze di cui al precedente art. 3.

In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite, riportati su formato cartaceo ed informatico, qualora variate rispetto al piano approvato.

La cessione delle opere di urbanizzazione al Comune è effettuata a scomputo del contributo commisurato al contributo di urbanizzazione calcolato sui valori tabellari in vigore al 30/11/2012.

ART. 14 - CAUZIONE

La Ditta Lottizzante costituisce, quale garanzia finanziaria, per l'adempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria od assicurativa di idoneo Istituto di credito, fino all'ammontare complessivo di Euro _____, _____ = n. _____ in data _____, pari al 100% dell'importo dei costi di urbanizzazione primaria, comprensivi di IVA, afferente alla lottizzazione.

Tali garanzie saranno vincolate all'adempimento di quanto prescritto al precedente art. 13.

ART. 15 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a totale carico della Ditta Lottizzante, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile.

Letto, firmato e sottoscritto.

....., li.....

Per il comune di Paese

Per la ditta