

10

COMUNE DI BRENO

BS

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

AT6b in variante al PGT in via Leonardo da Vinci



PROGETTISTI

ing. Luca Vitali

arch. Alessandro Stofler

PROGETTO ARCHITETTONICO

arch. Lucio Beltracchi

ing. Carlo Beltracchi

VALUTAZIONE AMBIENTALE

Progetti Servizi Verona s.r.l.

geol. Claudio Leoncini

COMMITTENTE:

Carlo Tassara s.p.a.

Breno, via Leonardo da Vinci n. 3

febbraio 2019

via Mazzini n 12/a 25040 Breno (Bs) info@innvitali.it

IL PRESENTE SCHEMA DI CONVENZIONE SARA' MODIFICATO PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT a SEGUITO DELLA ACQUISIZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' IL PONTE e DEL COMPLETAMENTO DELL'ACQUISIZIONE DELL'AREA DEMANIALE.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT

Ambito "AT n. 6b in variante al PGT

PROPRIETARIO e PROPONENTE

CARLO TASSARA spa

L'anno duemiladiciannove, addi..... del mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor....., segretario comunale del Comune di Breno, competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera C) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 sono presenti: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, legale rappresentante della Società **CARLO TASSARA spa**, con sede in Breno, via Leonardo da Vinci n.3, soggetto che nel seguito del presente atto sarà denominato semplicemente "operatore", da una parte;

e il geom. ANGELO DARIO GIACOMELLI nato a Breno il 26.09.1967, in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico pro tempore del Comune di Breno, in forza del Decreto del Sindaco n ... del il quale dichiara di agire, in questo atto, in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministratore Comunale che rappresenta, soggetto che nel seguito del presente atto sarà denominato semplicemente " Comune", dall'altra parte;

PREMESSO:

A- che gli operatori dichiarano di essere proprietari e di avere la disponibilità d'uso del suolo seguenti mappali:

n.12865, n.5412, n.6332, n.12869, n.9080, n.4890, n.9081, n.6331, n.4888, n.9083, n.4209, n.1738, n.12871, n.12873, n.12881,n.12883, n.4158, n.1739, n.5581, n.4157, n.9084, n.8258, n.4015, n.1741 e n.9082 del Comune censuario di Breno, pari al 84,94% e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi di legge derivanti dalla presente convenzione,

B- che l'ambito fa parte dell'AT6b individuato nel PGT vigente definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 28.12.2011 e da variante n.1/2013 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28.11.2014.

C- che l'area in oggetto è sottoposta al vincolo di cui all'art.142 lettera C della Legge 42/2004 per una piccola parte non interessata dall'intervento e dal passaggio di un elettrodotto 132.000 volt n.601 "CP Malegno-SE Sellero" della TERNA - rete Italia

D- che l'area interessata all'intervento risulta esterna al perimetro del Centro Edificato delimitato ai sensi dell'art.18 della Legge n.865 del 22 ottobre 1971;

E- che l'area di cui sopra non è sottoposta a vincoli artistici o militari a norma della legislazione vigente, né risulta di Amministrazioni dello Stato;

VISTO

A- la richiesta di approvazione, ed i relativi allegati, ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n.12/2005, dell'ambito di trasformazione n.6b in variante al PGT presentata al n. di protocollo in data

B- la delibera di Consiglio Comunale n. in data dove il comune di Breno ha adottato l'ambito di trasformazione n.6b, approvato in variante allo strumento urbanistico vigente;

C- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito della variante al piano di lottizzazione n.6b in variante al PGT nelle forme di legge, in modo tale che chiunque interessato abbia potuto presentare le proprie osservazioni;

D- la certificazione di compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale espressa dalla Provincia di Brescia.

E- la delibera Consiglio Comunale n... del di approvazione dell'ambito di trasformazione n.6b in variante al PGT ;

F- che il procedimento verrà concluso con l'eventuale sottoscrizione di una convenzione contestualmente al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione del Progetto;

G - che il progetto risulta costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale:

Allegati:

- 1 Estratti cartografici
- 2 Stato di fatto: planimetria e sezione di rilievo
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Planivolumetrico di progetto e simulazioni fotografiche
- 5 Planimetria area standard
- 6 Planimetria reti tecnologiche: fognatura, acque meteoriche, acquedotto, gasdotto, ENEL, telefonia e illuminazione pubblica
- 7 Dettagli reti tecnologiche: fognatura, acque meteoriche, acquedotto, gasdotto, ENEL, telefonia e illuminazione pubblica
- 8 Stima opere di urbanizzazione
- 9 Relazione tecnica illustrativa
- 10 Schema di convenzione urbanistica

DOCUMENTI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS riguardanti AT6b e AT6c

- 01 Indagine del traffico
- 02 Studio di viabilità
- 03 Relazione geologica e sismica
- 04 Studio di incidenza ambientale
- 05 Valutazione ambientale di impatto atmosferico
- 06 Documentazione previsionale di impatto acustico
- 07 Progetto definitivo capping
- 08 Valutazione ambientale strategica

I - che il progetto è regolato dai seguenti parametri urbanistici:

ST	Superficie territoriale	mq.	18.769,00
St	Superficie standard da rep.	mq.	1.126,00
	Superficie standard reperita attraverso asservimento all'uso pubblico	mq.	1.500,00
SC	Superficie coperta amm.	mq	5.630,00
Slp	attività produttiva	mq.	5.630,00
H. max	edifici		10,00 m
Ds	(distanza dai confini stradali)		5,00 m
Dc	(distanza dai confini di proprietà)		0 oppure 5,00 m

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 OBBLIGO GENERALE :

Gli operatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto attiene al Comune, ma in modo sin d'ora definitivamente vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART.2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI:

- a) Tutte le premesse formano parte integrante della presente Convenzione;
- b) l'attuazione del progetto dell'AT in variante al PGT sul terreno sito in Comune di Breno, individuato catastalmente come nelle premesse, avverrà conformemente alla presente Convenzione ed in ossequio a quanto riportato nelle tavole allegate che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
- c) In caso di trasferimento le garanzie prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;
- d) gli operatori si obbligano per sé e per gli 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 con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e cio'

indipendentemente da eventuali diverse e contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune;

ART.3 TERMINE DEGLI ADEMPIMENTI

a) Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di dieci anni, contestualmente alle opere di realizzazione dell'insediamento produttivo (destinazione sportiva); come previsto dalle leggi vigenti potranno essere concesse proroghe per giustificati motivi.

b) L'asservimento pubblico delle aree da destinare a parcheggio e le proprietà delle aree per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto dall'articolo 7.

ART.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) gli operatori assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziato sugli elaborati di progetto, nel computo metrico estimativo e nella relazione illustrativa allegata per l'importo di € 2.070.150,41 come determinato dalla stima dei lavori allegata al progetto.

b) Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore :

- a) servizi a rete
- b) onde elettromagnetiche
- c) ciclo delle acque

c) Saranno a cura e spese della proponente, tutte le opere necessarie per interventi di recupero dell'ex discarica Onera, come indicate nel computo metrico estimativo, oltre alle opere di urbanizzazione necessarie a garantire la corretta ed adeguata utilizzazione del comparto.

ART: 5 PARAMETRI EDIFICATORI

I limiti di edificabilità e i parametri urbanistici dell'insediamento commerciale sono i seguenti:

ST	Superficie territoriale	mq.	18.769,00
St	Superficie standard da rep.	mq.	1.126,00
	Superficie standard reperita attraverso asservimento all'uso pubblico	mq.	1.500,00
SC	Superficie coperta amm.	mq	5.630,00
Slp	attività produttiva	mq.	5.630,00
H. max	edifici		10,00 m
Ds	(distanza dai confini stradali)		5,00 m
Dc	(distanza dai confini di proprietà)		0 oppure 5,00 m

ART.6 OBBLIGHI PARTICOLARI

a) gli operatori mettono a disposizione al Comune gratuitamente le aree individuate a standard, con vincolo di parcheggio privato asservito all'uso pubblico; l'individuazione delle aree asservite all'uso pubblico sarà oggetto di atto di identificazione catastale, successivo alla realizzazione delle opere.

ART.7 GARANZIE

1) A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere e delle manutenzioni delle opere e dei lavori medesimi gli operatori costituiranno, prima del rilascio del permesso di costruire, una fidejussione presso la tesoreria comunale o polizza fidejussoria di pari importo rilasciata da un istituto di credito a ciò abilitato per Legge, pari al 100% dell'importo del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria di € 2.070.150,41 (duemilionesettantamila centocinquanta/41)

Nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione, gli operatori autorizzano il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, con l'esonero di ogni responsabilità per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare. La cauzione potrà essere parzialmente e gradualmente svincolata in relazione alle opere di competenza realizzate;

2) Ultimate le opere di urbanizzazione gli operatori dovranno presentare una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate da parte di un tecnico indicato dal Comune ma incaricato e liquidato a carico del proponente, che provvederà a emettere un certificato di collaudo finale delle opere e a richiedere lo svincolo delle fidejussioni.

ART.8 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1) Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione gli operatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché ai parametri urbanistici approvati con l'AT in variante al PGT;

2) Gli operatori si impegnano a pagare gli oneri di urbanizzazione secondari per insediamento produttivo secondo quanto previsto dalle tariffe comunali vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire.

3) Gli interventi dovranno soddisfare una dotazione minima di parcheggi privati da destinare a uso pubblico, rispetto ai parametri delle NTA del PGT; tale dotazione potrà essere individuata in modo difforme dalle tavole dell'AT in variante al PGT, come previsto dalle norme, senza che ciò costituisca variante all'AT.

ART.9 VARIANTI

1) ai sensi dell'art.14 della legge regionale n.12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plani volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione dell'AT, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici.

2) Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, nel rispetto dei parametri dell'AT:

a) lo spostamento di passi carrai previsti nell'AT, fermo restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento d'attuazione;

b) l'individuazione delle aree a parcheggio privato di uso pubblico può essere individuata in modo difforme rispetto alle tavole di AT anche in aree esterne al comparto di intervento oppure monetizzata, nelle quantità previste della NTA.

c) la destinazione degli spazi interni degli edifici potrà essere modificata, nei limiti delle destinazioni previste dalle NTA, sia come superfici che come funzioni, nel rispetto dei parametri urbanistici, in particolare nella cessione o monetizzazione di area standard e nella individuazione o monetizzazione di parcheggi di uso pubblico;

ART.10 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

a) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico della ditta fino all'approvazione del collaudo finale.

b) Fino all'approvazione del collaudo finale la ditta deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino al collaudo finale resta in carico alla ditta ogni

responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

ART.11 SPESE

a) Tutte le spese, comprese le tasse e le imposte, riguardanti la convenzione, come pure le spesi afferenti la progettazione e la direzione lavori delle opere da realizzare quale standard qualitativo e la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti eventuali rogiti notarili e ogni altro onere sono a carico degli operatori.

b) la ditta si impegna a provvedere alla trascrizione della presente e dichiara di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale ed all'uopo sollevano da ogni responsabilità al riguardo il signor Conservatore dei Registri Immobiliari;

Gli operatori

Il responsabile dell'area tecnica.....

Il Segretario Comunale.....