

RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA finalizzata alla adozione ai sensi dell' art. 69 della L.R. 1/2005.

Al Responsabile del Procedimento nelle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata compete la redazione della "Relazione di Sintesi della Valutazione" nell'ambito della quale, sulla base dei contenuti del "Rapporto di Valutazione" redatto dai proponenti privati, deve essere dato conto della esaustività e piena rispondenza dei contenuti delle valutazioni effettuate (ambientali, socioeconomiche e sulla salute umana) rispetto a quanto richiesto dagli articoli da 11 e 14 della L.R. 1/05, dal Regolamento di attuazione approvata con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 4/R e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71/2009 con cui sono stati definiti i contenuti minimi dei "Rapporti di Valutazione integrata" da allegare ai piani attuativi di iniziativa privata e le competenze nel processo di valutazione.

Il presente Piano di lottizzazione (P.d.L.), riferito alle particelle nn. 184/parte-561/parte-564/parte, del foglio catastale n. 54, prevede la realizzazione di un intervento di nuova edificazione volto alla costruzione di dodici edifici residenziali in un ambito di potenziamento della residenza individuato dal P.S. in aree di espansione residenziale già previste dal vigente P.R.G.

In particolare il presente P.d.L. è finalizzato a precisare anche gli interventi ammissibili all'interno degli spazi aperti di corredo all'area edificabile e la individuazione dei relativi e specifici caratteri e valori differenziati presenti nel contesto.

Il presente P.d.L. è inoltre chiaramente finalizzato alla specificazione degli elementi caratterizzanti gli interventi edilizi, per garantirne qualità architettonica ed un corretto inserimento ambientale visto il contesto entro cui ricadono.

Inoltre deve in particolare, dimostrare la coerenza alle prescrizioni contenute nelle schede di valutazione dell'U.T.O.E., che si riportano a supporto della necessaria sottoespressa analisi tecnica:

"la zona C3 non attuata di Gragnano nel vigente P.R.G. potrà attuarsi nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dallo strumento vigente ma alle seguenti condizioni: a) garantire la tutela del percorso pensile e della relativa vegetazione che lo fiancheggia posti sul limite nord, b) prevedere come quota 0, o quota del terreno di riferimento per gli edifici residenziali, quella attuale del terreno senza realizzare sopraelevazioni come quelle avvenute nel tessuto residenziale recente immediatamente ad ovest della zona C non attuata; c) a tal fine la zona C dovrà essere servita da una viabilità di accesso ai lotti che rispetti le attuali quote del terreno evitando di raccordarsi alla viabilità posta sul lato nord, ma prevedendo invece la possibilità di uno spazio per consentire ai mezzi di rigirare sulla porzione nord della lottizzazione; d) gli spazi a standards per parcheggi e verde pubblico dovranno essere concentrati in una porzione sud della zona C, a contatto del tessuto esistente in modo da poter essere fruiti anche della restante parte dell'insediamento; e) il piano attuativo da presentare per la realizzazione di tale zona C dovrà contenere gli elaborati elencati nell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01/07/2009, che illustra anche le modalità per la redazione della Relazione di Valutazione integrata e della verifica di coerenza del piano attuativo con il P.S.;"

L'Elaborato 12 - "Rapporto di Valutazione" allegato al presente P.d.L. si riferisce quindi essenzialmente alla valutazione degli effetti delle trasformazioni previste in questa fase.

Sulla base di quanto desumibile dalle pagine di tale "Rapporto di Valutazione" si rileva che quanto previsto nel P.d.L. risulta coerente con gli obiettivi e le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (P.I.T.) vigente, approvato con D.C.R. 72 del 24.07.2000, dell'implementazione al P.I.T. relativa alla disciplina per insediamenti residenziali, adottata con D.C.R. 32 del 16.06.2009, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo

(P.T.C.), approvato con D.C.P. n. 72 del 16.05.2000, con gli obiettivi generali della vigente normativa di pianificazione comunale, con gli obiettivi e i contenuti del Piano Strutturale (P.S.), adottato con D.C.C. n. 36 del 17.04.2009 e definitivamente approvato con delibera consiliare n.147/2010 oltre che con il Piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.), adottato con D.C.C. n. 162 del 23.12.2004 e definitivamente approvato con atto consiliare n.129/2010.

In merito alla coerenza interna tra obiettivi ed azioni di piano dello stesso P.d.L. si rileva come il diagramma di flusso , contenuto nell’Elaborato 12 - “Rapporto di Valutazione” al presente P.d.L. evidenzia una chiara logica tra gli obiettivi posti a fondamento del piano e le sue previsioni rappresentate e disciplinate nella tavola n.6 – “Norme Tecniche di Attuazione”.

La sintesi degli esiti delle valutazioni effettuate nel citato “Rapporto di Valutazione” può essere riassunto nella seguente matrice.

| MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| CRITERI | | | | | | |
| 1. COERENZA | 1a. Ester na | 1a.1 con il P.S. | 1a.1.1 con gli obiettivi del P.S. | Sì | No | In parte: |
| | | | 1a.1.2 con le prescrizioni , azioni di piano, condizioni alle trasformazi oni e salvaguardi e specifiche | Sì | No | In parte: |
| | | 1a.2 con il P.I. T. | Sì | No | In parte: | |
| | 1b. Intern a | | Sì | No | In parte: | |
| 2. FATTIBILI TÀ | | | ELEMENTI DI FORZA | ELEMENTI DI DEBOLEZZ A | OPPORTUNI TÀ | CRITICITÀ |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|--|--|---|
| 2a. tecnica | Interventi finalizzati alla creazione di un primo stralcio di standard. Individuati nel PS e valorizzano il percorso storico, salvaguardando l'elemento ambientale esistente. | Accessibilità carrabile al complesso con qualche elemento di problematicità nelle immissioni sulla via Comunale fino alla realizzazione della nuova viabilità prevista dal P.S., è stata scelta la possibilità del'immissione sulla strada vicinale. | realizzazione del parcheggio fruibile lungo la via comunale di gragnano oltre quota degli standard necessari, a servizio di un tessuto esistente con gravi insufficienze | Incremento del carico urbanistico e difficoltà temporanea a reperire gli standards pubblici collegati, durante in periodo di cantiere. Da precisare nelle ulteriori fasi volte al completamento di tutti gli sviluppi edificatori possibili, tali aree a standard saranno giustamente implementate oltre alla realizzazione di accesso più fruibile e di minor pericolosità |
| 2b. idrogeologica | | Senza particolari problemi | | |
| 2c. economico finanziaria gestionale | Intervento edilizio a totale carico dei proponenti | Momentaneo accesso e/o uscita sulle viabilità laterali l'area di intervento che non sono sufficientemente strutturate | Opportunità di completamento di un vuoto a ridosso dell'edificio della Ginestra a parziale miglioramento visivo del muro in c.a. esistente, da valle | |

| | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------|---|---|---|--|
| | 2d. sociale | Previsione di due blocchi di edilizia da gestire per dare risposte alle nuove esigenze abitative per una edilizia economico popolare. | | Offerta di alloggi di un certo pregio nel contesto urbano. Possibilità di implementare un verde pubblico di quartiere in un contesto problematico. Dare inizio alla valorizzazione e della viabilità storica presente con la pista ciclabile, e mantenimento di un verde stradale di arredo | |
| | 2e. giuridico amministrativa | - Necessità del presente P.d.L. in attuazione al P.R.G. per piena coerenza con il P.S. che introduce modifiche alla disciplina del vigente P.R.G. | Accesso carrabile esaustivo solo dopo la realizzazione e della nuova previsione del PS, dalla viabilità comunale. | | |
| 3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI | 3a. Suolo e sottosuolo | Effetti potenzialmente negativi in forma limitata per ciò che riguarda i lavori di scavo per la realizzazione degli edifici. Gli edifici costruendi andranno a precludere la vista da valle del muro di contenimento del terrapieno esistente. | | | |

| | |
|---|--|
| 3b. Paesaggio e patrimonio culturale | <p>Impatto sul paesaggio rilevante in quanto l'intervento di trasformazione è consistente (dodici nuovi edifici) risulta localizzato in un'area da urbanizzare definita nord-ovest da edificato e sud-est da da aree agricole. L'elaborazione delle trasformazioni rivisitate più volte, a portato a contribuire alla valorizzazione degli spazi come sistemazione coerente con i caratteri del contesto.</p> <p>Le modalità di attuazione risultano pertanto compatibili nei limiti dovuti comunque ad una trasformazione per nuove costruzioni.</p> |
| 3c. Acqua | <p>Effetti potenzialmente negativi</p> <p>In quanto sono stati previste modalità diverse di approvvigionamento a seconda degli usi. Dovranno essere prescritte modalità di recupero delle acque meteoriche per rendere gli interventi di trasformazione coerenti con l'obiettivo di sostenibilità per contenere il consumo di acqua idropotabile.</p> |
| 3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico | <p>Effetti potenzialmente quasi nulli per quanto agli interventi edilizi previsti che non presuppongono introduzione di fonti in merito a questi aspetti, se non quelli limitati alla previsione fonti di combustione domestica.</p> <p>Presupposto importante, comunque che i nuovi edifici dovranno rispondere alle nuove normative in merito alle energie rinnovabili ed energie pulite.</p> |
| 3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi | <p>Effetti potenzialmente positivi</p> <p>In quanto gli interventi di urbanizzazione che prevedendo fasce verdi ed una nuova area a giardino pubblico si possono considerare a vantaggio di verde all'interno del sistema prevalentemente urbanizzato delle aree prossime al centro storico, di valore anche ambientale.</p> |
| 3f. Insediamenti e attività esistenti | <p>Effetti potenzialmente positivi</p> <p>In quanto, come sopra ricordato, gli interventi previsti dal P.d.L. contribuiscono alla riqualificazione di un contesto che ha avuto uno sviluppo disarmonizzato .</p> |
| 3g. Mobilità | <p>Effetti potenzialmente positivi</p> <p>In quanto l' accesso temporaneo carrabile al complesso oltre quello da via Montedoglio che presenta criticità in merito alla scarsa visibilità dell'innesto e quindi problemi di sicurezza, permetterà un migliore disimpegno del traffico veicolare.</p> <p>L'attuazione degli interventi previsti dal PA a seguito di modifica per l'adattamento alle modificazioni conseguenti alle previsioni del PS consentiranno una graduale risoluzione dei problemi di viabilità della zona un miglioramento della vivibilità di tutta la frazione.</p> |

| | |
|------------------------------|--|
| 3h. Salute umana e sicurezza | Effetti potenzialmente parzialmente positivi Per quello che riguarda la sicurezza legata agli effetti sulla mobilità e per quanto alla implementazione degli spazi verdi. |
|------------------------------|--|

In rapporto alle criticità segnalate che sono:

- accesso carrabile temporaneamente con qualche elemento di problematicità sia nell' immissione sulla strada vicinale dei Mauri che sulla strada comunale di Montedoglio, risolvibili solo dopo l'attuazione dell'intervento ;
- incremento del carico urbanistico e difficoltà a reperire gli standard pubblici direttamente connessi anche al contesto edilizio esistente fino al completamento delle previsioni del PS;
- incremento del carico urbanistico generato anche da interventi edilizi già previsti dal PRG vigente;
- effetti potenzialmente negativi sulla mobilità determinati dall'accessibilità carrabile, al momento difficoltà a prevedere un unico accesso da via Montedoglio che presenta criticità in merito alla scarsa visibilità dell'innesto e quindi problemi di sicurezza, la cui risoluzione è legata alla realizzazione della nuova viabilità prevista con evidente miglioramento e completamento, a seguito dell'attuazione delle previsioni anche sulla viabilità introdotta dal P.S.
- limitati effetti potenzialmente negativi sulla risorsa suolo dovuti alla realizzazione di opere di scavo per la realizzazione dei locali interrati di servizio;

Il Rapporto di Valutazione, come possibili interventi atti a limitare, compensare o ridurre gli effetti negativi, prevede che:

- la possibilità dello sfondamento della viabilità di accesso sulla strada vicinale dei Mauri, diminuisce le problematiche veicolari sulla strada comunale di Montedoglio;
- la realizzazione di parcheggi pubblici in esubero rispetto al parametro del PdL, molto carenti nel contesto anche a seguito dei recenti interventi edilizi, sono estremamente necessari a seguito dell'incremento del carico urbanistico. Questi potranno essere reperiti nel parcheggio pubblico che sarà realizzato a sud della lottizzazione, come indicato nelle prescrizioni delle NTA del PS;
- realizzazione di standard pubblici, quale aree verdi, ciclabili e pedonali a corredo della viabilità storica della strada dei Mauri;
- L'uso dell'accesso al complesso su via dei Mauri come accesso carrabile, potrà essere consentito solo in via transitoria e cioè fino a quando non sarà possibile attuare la soluzione definitiva, definita nel progetto di PS, che garantisce condizioni di maggiore sicurezza e qualità urbana (vedi intervento strategico IS 07;
- La realizzazione degli edifici, che sarà ulteriormente valutata alla presentazione dei singoli architettonici, al fine del rilascio dei permessi a costruire, è stata comunque indirizzata con un livello di progettazione che tenga conto delle morfologia del luogo, del contesto in cui è inserita al fine di ottenere tipologie congrue al paesaggio toscano sia per quanto al dimensionamento e sia alla qualità e finitura dei materiali da impiegare.

Imponendo fin da ora delle prescrizioni come quella degli allineamenti verso gli spazi pubblici al fine di garantire nel tempo dei fronti uniformi di trasformazione edilizia.(vedi tavola n.3/d – planimetria normativa e tavola 6- Norme tecniche di attuazione);

Per quanto invece al dettaglio tecnico del dimensionamento previsto si precisa quanto segue:

Lo strumento urbanistico vigente che disciplina l'area in oggetto è 1 a Variante al P.R.G. Donnamaria, approvata con Delibera di Consiglio Regionale n. 197 del 31 ottobre 2001.

L'area oggetto del presente progetto urbanistico, classificata zona C3 ed è destinata a insediamenti residenziali e va ad inserirsi su sottozona di completamento residenziali sature di recente completamento. (vedi Tavole 1 e 2 - estratto P.R.G. e P.S. e planimetria di intervento).

Per l'attuazione dell' area urbanistica C è necessario procedere alla redazione di piani di dettaglio: nella fattispecie un Piano di lottizzazione convenzionata dare una organizzazione urbanistica

organica all'intera zona e funzionale con gli altri comparti edificatori, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Si precisa, che per ottenere una più efficace gestione nell'attuazione del Piano attuativo si procede alla redazione di una convenzione generale che disciplini l'edificazione dell'intera area ricomprendendo anche le previsioni del P.S. in ordine alla nuova viabilità fuori comparto, eventualmente da integrare con precisazioni differenziate per singolo intervento, prima della definizione dell'atto di pianificazione, o dei relativi progetti esecutivi.

L'area di Piano classificata in zona C3, coincidente con l'area oggetto del presente progetto urbanistico, comprende la fascia di territorio situata nel lato est della strada vicinale dei Mauri, confinante a nord con l'edificato esistente, – a sud con il territorio agricolo ed a ovest con aree di edificato ante 40 (vedi Tav. 3/a e 3/b).

Con il presente progetto urbanistico si prevede di completare e di implementare parte delle opere di urbanizzazione di zona.

L'area oggetto del presente piano è interamente di proprietà dei committenti (vedi Tavola 1 e 15: planimetria catastale e certificati di proprietà) corrisponde esattamente con la perimetrazione del vigente strumento urbanistico, pertanto il Piano attuativo è conforme con la Variante al P.R.G. vigente e coerente alle previsioni del P.S. .

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano attuativo, definite dall'art. 4 Legge 29 settembre 1964, n. 847 e dal punto 5. dell'art. 37 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, sono le seguenti:

- strade corredate di marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- rete di distribuzione telefonica e dati.

Per una dettagliata descrizione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e delle loro caratteristiche tecniche si rimanda alla Relazione Illustrativa del Progetto esecutivo delle OO. UU. Primaria.

I criteri organizzativi, funzionali e distributivi delle aree da urbanizzare sono stati progettati in coerenza dell'assetto viario previsto nella Variante al P.R.G. vigente e con coerenza delle nuove previsioni del P.S. caratterizzate essenzialmente da una nuova strada di penetrazione principale che si diparte dalla strada di Montedoglio per andare a collegarsi con la viabilità esistente, strada vicinale dei Mauri, in modo da risolvere momentaneamente l'aggravio veicolare sulla direttrice principale che lambisce il nucleo storico. Il problema viario troverà una più esaustiva risposta sarà sviluppata con l'attuazione del 'intervento strategico IS 07, (vedi **Tavola n.2 e 2/a** - planivolumetrico verifica standard urbanistici e aree pubbliche).

Le scelte progettuali, vincolate dalle strade di P.R.G., si sono indirizzate verso il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, che una zona residenziale deve avere. Il progetto cerca di prevenire i fenomeni di degrado tipici delle aree residenziali sviluppatesi in modo anonimo, caratterizzando elementi essenziali quali: parcheggi, verde urbano, percorsi pedonali, arredo urbano, eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla salvaguardia dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio di pedicollinare, (percorsi, filari di alberi ecc.), senza dimenticare la qualità architettonica con particolare riferimento agli spazi e alle opere

pubbliche, con l'utilizzo di materiali edilizi che migliorino la salubrità degli immobili e del territorio e il corretto uso delle risorse energetiche, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico ecc.

Alla luce di questi obiettivi è stato scelto di dotare tutte le strade interne di marciapiedi, di parcheggi disposti parallelamente al senso di marcia con la razionalizzazione degli accessi ai lotti edificabili. Sono previste fasce di verde parallele alle strade di progetto dotate di filari alberati per sottolineare gli assi prospettici e per integrare le superfici asfaltate con adeguati elementi di naturalità conferendo anche un giusto decoro all'intera area residenziale da urbanizzare (vedi **Tavole 2-8**).

Nella fattispecie le aree a parcheggio, oltre ad essere reperite ai lati delle viabilità di PRG per garantire all'intera area spazi per la sosta in modo diffuso e bilanciato, sono state integrate, per dotare in particolare il comparto esistente degli standard minimi di legge, con un'area per la sosta inserita in posizione baricentrica rispetto ai vari comparti; dove sono previsti anche stalli per la sosta dei veicoli al servizio di persone diversamente abili, problematica evidenziata da tempo nel contesto di riferimento.

Le aree a verde pubblico, oltre ad essere state reperite lungo la viabilità storica di PRG, per conservare l'assetto attuale di un vecchio percorso che conduce verso la collina dei Comuni, sono state concentrate in un'unica area ai margini dell'intervento di progetto sia per migliorarne la fruibilità anche di futura applicazione delle previsioni del PS.

Al fine di proteggere la viabilità storica, elemento qualificante del paesaggio, è stata prevista e mantenuta una fascia di verde pubblico della profondità di metri 10 dal ciglio che sarà sistemata a percorso ciclabile e corredata da un filare di piante autoctone lungo il ciglio della stessa (vedi **Tavola 02**) che diventerà appunto area pubblica, oltre a questa a completamento della fascia di ml.10 prescritta all'edificazione, sarà realizzata una sistemazione a verde privato.

Le aree pubbliche sono previste con materiali diversificati per evidenziarne le diverse funzioni: le strade asfaltate, fatta eccezione del percorso lungo la viabilità storica che rimane con finitura imbrecciata, mentre i marciapiedi e gli spazi a parcheggio sono previsti pavimentati con blocchetti di cemento differenziati per forma e per colore: masselli grigi per i parcheggi e masselli color rosso mattone o similari per i marciapiedi.

Per i parcheggi, i marciapiedi e le fasce di verde alberato sono previste delimitazioni con cordoli di cemento differenziati tra quelli a contatto con i percorsi meccanizzati e quelli pedonali.

A completamento delle aree pubbliche sono previsti lampioni per la pubblica illuminazione, a norma vigente, sia in termini di un corretto illuminamento dei percorsi sia in termini di limitazione dell'inquinamento luminoso.

Le norme tecniche di attuazione, oltre naturalmente al rispetto dell'assetto normativo statale, regionale e comunale, contengono indicazioni progettuali per il controllo della qualità urbanistico-edilizia dell'intervento.

In particolare si prevede un allineamento prescrittivo la degli edifici dalla strada principale di penetrazione in modo da costituire dei fronti edificati il più possibile allineati per conferire all'asse stradale un peso maggiore in termini di prospettiva e percezione dello spazio.

Le NTA prevedono che la nuova edificazione lungo la strada vicinale sia tenuta ad una distanza minima di 10 metri nel rispetto delle norme vigenti di PRG e di PS.

Le tipologie edilizie utilizzabili sono quelle contenute negli elaborati grafici e nelle N.T.A. (vedi Tavole n.3- tipologie edilizie) con possibilità di integrazione nelle coperture di impianti per lo sfruttamento delle risorse energetiche rinnovabili (solare termico e fotovoltaico).

Le sistemazioni esterne dei lotti sono riferite alle quote naturali del terreno, con opportuni raccordi con gli elementi preesistenti del paesaggio (come sfondamento sulla strada vicinale). Nella realizzazione di nuovi edifici per garantire il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza di almeno il 25% rispetto alla superficie fondiaria, sono previste tra le superfici permeabili – oltre alle aree verdi e/o non pavimentate – anche le aree di parcheggio e viabilità che saranno realizzate con pavimentazioni di tipo permeabile quali:

-blocchetti di calcestruzzo, pietra o altro materiale allettate su massicciata, sabbia o terra con interstizi riempiti con sabbia o terra, a condizione che non presentino negli strati sottostanti massetti di calcestruzzo;

-pavimentazioni in conglomerati di ghiaie e leganti speciali ad alta capacità drenante.

- muretto in c.a. a nord per il contenimento e la regime azione delle acque superficiali, vedi relazione idraulica.

E' prevista la sistemazione esterna dei lotti attraverso l'unificazione delle recinzioni e l'inserimento di alberature autoctone anche nelle pertinenze private.

Lungo la viabilità storica, al fine di mantenere le caratteristiche ambientali di questo elemento caratterizzante il territorio, è previsto il mantenimento integrale della fascia di verde a protezione della profondità di metri 10 (inibito alla edificazione) nel restante verde privato è previsto l'inserimento di alberi di essenze autoctone.

L'area di lottizzazione, sul lato verso il territorio aperto, sarà raccordate con i campi secondo l'andamento naturale preesistente e le eventuali recinzioni saranno schermate con arbusti autoctoni. A garanzia della realizzazione della viabilità del PS, nel lato a valle è prevista una fascia di verde privato della profondità di ml. 5,00, non edificabile ma che garantisce la distanza dalla zona edificabile C.

La convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione , di cui allo schema allegato, che potrà essere implementato e modificato prima del rilascio dei permessi esecutivi delle opere, prevede:

-la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e all'art. 37, punto 5, della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1;

-l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri ed impegni relativi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi e modalità partecipative alla realizzazione della nuova viabilità prevista dal P.S. a cui saranno legati al pari del presente P.d.L. gli altri interventi di trasformazione previsti nel contesto;

-i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

-congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione è approvata con la presente deliberazione consiliare, quale parte integrante del Piano di Lottizzazione.

Le aree del presente Piano attuativo, come quelle di quelli a venire nel contesto di riferimento saranno suddivise in comparti attuativi ai sensi dell'art. 870 del Codice Civile e dell'art. 23 della Legge 1.150/1942, per la suddivisione degli impegni economici legati alla realizzazione di opere di urbanizzazione correlate, insistenti fuori dai comparti specifici di riferimento.

Per quanto al Rapporto di valutazione di cui alla Del. C.C. n. 71 del 1.07.2009 e del P.I.T. approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/07, il presente piano è coerente con la programmazione del P.S. definitivamente approvato in quanto:

- a) contiene un dettagliato rilievo della situazione morfologica, costituita da un'area pedicollinare pressoché pianeggiante, di facile urbanizzazione, nella quale pur non essendo inserita quale elemento paesaggistico di pregio.
- b) prevede una razionalizzazione della viabilità interna, delle aree di sosta e degli accessi, allo scopo di non aggravare il carico sulla viabilità principale, anzi aumentarne la fluidità con l'inserimento della nuova viabilità prevista dal P.S.;
- c) ai sensi del regolamento emanato con D.P.G.R. 09/02/07 n. 2/R, l'intervento adotta soluzioni progettuali che prevedono l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali all'interno dei comparti;

L'attuazione dell'intervento, avviene a mezzo del presente specifico strumento attuativo, che considerata l'analisi di opere insistenti in un'area più vasta anche per migliorare la gestione, accessibilità e mobilità dei flussi veicolari.

Il completamento della viabilità, inoltre consentirà una migliore razionalizzazione dell'uso del territorio e dei relativi standard urbanistici di zona, che nel dettaglio sono riassumibili come sotto specificato:

Sottozona C3 di espansione residenziale:

Tale zona, è un'area di nuovo impianto che necessita per l'attuazione urbanistiche di Piano attuativo convenzionato quale comparto organico così come indicato negli elaborati (in particolare vedi Tavola n.2 per la verifica standard urbanistici e aree pubbliche).

Per l'area ad insediamenti di carattere residenziale la superficie destinata a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) è pari a mq. 21 ad abitante come descritto all'art. 20 delle N.T.A. del PRG vigente secondo i contenuti del D.M. 2 aprile 1968, n. 1.444.

| STANDARDS URBANISTICI COMPARTO C3 | | |
|---|-------------|------------|
| Superficie territoriale mq. 11.209,60 | | |
| Volumetria potenziale (VP) mc. 11.290,60 - da PdL mc. 11.290,60 | | |
| Volume per PEEP 0.00 | | |
| Volume per privati (VP)mc 11.290,60 – da PdL mc. 11.290,60 | | |
| Abitanti insediabili mc.11.290,60 / 90 mc/ab= 124,55 | | |
| | SUPERFICIE | SUPERFICIE |
| | DM. 1444/68 | da P.d.L. |
| PARCHEGGI | mq. 311,38 | mq. 327,90 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| (Mq.2,5/ab) | | |
| VERDE PUBBLICO (Mq.12,00 /ab + 6,5 /ab) | mq. 2304,18 | mq. 2324,10 |
| TOTALE generale | mq. 2.615,56 | mq. 2.652,00 |

Nella fattispecie le aree a parcheggio sono state reperite in linea ai lati della viabilità di PdL per dotare l'intera area di spazi per la sosta in modo diffuso e bilanciato, oltre ad un'area specifica reperita in posizione baricentrica rispetto ai vari comparti edificati, a supporto della necessità riscontrata nella valutazione del PS, si è cercato di sopperire a vantaggio dei residenti dell'intero contesto.

Le aree a verde pubblico sono state reperite, in parte lungo la viabilità storica per creare anche un percorso alberato allo scopo di integrare le superfici con adeguati elementi di naturalità per conferire anche un giusto decoro all'intera area residenziale, ed in parte concentrate tra l'edificato esistente ed il nuovo fronte, per rappresentare anche un fattore di qualificazione del paesaggio.

Parametri Sottozona C3 di espansione residenziale da PRG :

It= 1,00 mc./mq. (Indice di fabbricabilità territoriale);

RC (Uf) = 30% (Rapporto di copertura o indice di Utilizzazione fondiaria);

H. max = 10,50 ml.

Parametri specifici, inseriti nel P.d.L.:

- Distanze dalla strada Storica e da via Montedoglio-S.Martino= min. 10,00 ml.
- “ di penetrazione del PdL = min. 5,00 ml. (Allineamento prescrittivo tav.3/d)
- “ privata = min. 5,00 ml.
- Distanze da confini privati = min. 5,00 ml. ;
- Distanze tra pareti finestrate dei fabbricati = 10,00 ml.

Considerato che anche la L.R.T. n. 1/2005 consente la possibilità, in fase di redazione ed approvazione di strumenti attuativi, di apportare modifiche agli assetti di PRG, funzionali ad esigenze tecniche riconosciute ai fini di una migliore qualità degli interventi, si ritiene per quanto sopra si esprimere parere favorevole alla fattibilità degli interventi, così come documentato negli elaborati allegati alla presente delibera, con le seguenti risultanze riepilogative:

- Superficie complessiva (perimetro nella lottizzazione) = mq. 11.290,60
 - Totale volumetria sviluppata nell'area di lottizzazione = mc. 11.290,60
 - TOTALE standard (verde e parcheggio pubblico) necessari a norma di legge = mq. 2615,56
 - TOTALE standard (verde e parcheggio pubblico) risultanti dal P.d.L. = mq. 2652,00
 - Totale aree verdi di progetto mq. 2.324,10
 - Totale aree a parcheggio di progetto =mq. 327,90
 - TOTALE Aree destinate a strade di Piano di Lottizzazione = mq. 1391,20
-

- Aree destinate a marciapiedi = mq. 752,50
- Computo metrico complessivo dei lavori per € 180000,00

PERTANTO si considera attuabile l'intervento con le suddette modalità esecutive, contenute e meglio descritte negli allegati tecnici e nella convenzione, facente parte integrante e sostanziale del presente atto, ai sensi dell'art. 28 della L.1150/42.

Ai fini dell'attuazione del PdL occorre prendere atto che la dotazione di standard risulta:

- complessivamente verificata per l'intera area di lottizzazione.

Sansepolcro, 27 aprile 2011

Il Tecnico Istruttore

Geom. Andrea Franceschini

Visto il Responsabile del Procedimento

Arch. Antonio Coletti

ALLEGATO : B

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
ATTINENTI IL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (Piano di Lottizzazione
convenzionato) Montedoglio

COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

Via _____ n. _____ – C.F. 00193430519

REP. N. ANNO _____

L'anno duemilaundici _____, il giorno, del mese di, in _____, presso l'Ufficio
di Segreteria Generale del Comune, avanti a me Dott. _____, Segretario Generale del
Comune di _____, domiciliato per la mia carica presso la sede di detto
Comune, autorizzato a rogare atti in forma pubblica ai sensi dell'articolo 97, comma IV, lett. c, de
D.Lgs. n. 267/2000, SONO COMPARSI, da una parte:-----

_____, nato il _____ a _____, il quale dichiara di
intervenire in questo atto in nome e per conto e nell'interesse del COMUNE DI _____
(di seguito denominato anche solo Comune), codice fiscale _____ con sede in
_____ P.zza/Via _____ n. _____, da lui stesso rappresentato giusta
decreto sindacale n. _____ del _____ del _____, nella sua qualità di _____, ivi
domiciliato per la carica;----

dall'altra parte:-----

I Signori

Polverini Mario _____, nato a _____ il _____ residente in _____, in qualità di comproprietario _____;

Polverini Paolo _____, nato a _____ il _____ residente in _____, in qualità di comproprietario _____

- in seguito tutti richiamati per brevità anche con il termine "Soggetti Attuatori".

PREMESSO

- Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il Piano Attuativo di
iniziativa Privata (P.L.) denominato " Montedoglio " comprendente comparto a destinazione
residenziale, attiguo all'edificato della Ginestra adiacente la strada storica vicinale dei Mauri;

- Che i dati metrici sia delle quantità edificatorie, che delle destinazioni d'uso, che delle aree a
standard pubblico o di uso pubblico sono esattamente individuate nella relazione illustrativa ed
elaborati grafici del Piano in questione;

- Che i soggetti attuatori hanno presentato, unitamente al piano attuativo, il Progetto Esecutivo
delle opere di urbanizzazione primaria a firma dei tecnici incaricati, che integralmente è stato
approvato con citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ;--

- Che per quanto precede si rende necessario addivenire ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della
legge n. 1150/1942, della legge regionale n. 1/2005 e s.m.i., alla stipula di apposita convenzione per
regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico della ditta attuatrice al fine di provvedere alla
realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla successiva edificazione del piano attuativo (P.L.)
in oggetto, fermo restando che i singoli permessi a costruire dovranno essere comunque oggetto di
appositi progetti di dettaglio, che dovranno ottenere tutti i necessari pareri e nulla osta per il rilascio
dei relativi titoli abilitativi a costruire;-----

- Che comunque è opportuno che le opere di urbanizzazione primaria siano realizzate in modo
unitario;-----

- Che i sopraindicati intervenuti proprietari e soggetti attuatori dichiarano di avere la piena
disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve
gli obblighi derivanti dalla convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO, le sopra costituite parti, della cui identità e qualità io segretario comunale sono certo e che mi dichiarano il possesso del codice fiscale dietro annotato,---
CONVENGONO STIPULANO QUANTO SEGUE:-----
PREMESSO

Art. 1 Oggetto della Convenzione

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.--

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione dell'intervento da parte delle Società, come sopra rappresentate, in qualità di soggetti attuatori per le aree comprese nel Piano Attuativo di Iniziativa Privata (PL) denominato "Montedoglio" nella zona urbana di Gragnano, a destinazione di espansione residenziale, su aree individuate nel Catasto Terreni del Comune di SANSEPOLCRO come segue:

Fg. 54 p.lle _____ della superficie catastale compresa nel Piano Attuativo pari a mq _____ di cui mq _____ circa ricadenti nel comparto C3 come evidenziato nell'allegato grafico e nella tabella "Assetto delle proprietà";

Tale superficie catastale compresa nell'ambito del comparto di trasformazione _____, è suddivisa in metri quadri _____ per superficie edificabile(per una cubatura massima edificabile di mc. _____), metri quadri _____ ca. per parcheggi pubblici, metri quadri _____ ca. per verde pubblico, metri quadri _____ ca per strade e marciapiedi, per totale di metriquadri _____ ca. da cedere per urbanizzazioni primarie e strade, come specificato al successivo art. 4.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

Art. 2 Progetti

I progetti dei singoli edifici di cui alla presente Convenzione sono soggetti all'approvazione secondo le disposizioni previste dalle Leggi, dalle normative di Prg, dal Regolamento Edilizio.

Il Comune potrà rilasciare i singoli Permessi a costruire purché siano state eseguite le opere di urbanizzazione necessarie per garantire l'accessibilità ai lotti; all'uopo si precisa che per garantire l'accessibilità ai lotti è sufficiente la realizzazione del tracciato stradale con relativa massicciata. I permessi di costruire sul comparto C3 potranno essere rilasciati dopo la comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione del piano attuativo. Tutto questo fatto salvo il disposto di cui all'art.12 della presente convenzione.

Art. 3 Validità della Convenzione

La validità della Convenzione è fissata in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data della stipula.

Art. 4 Cessione aree al Comune

I Soggetti Attuatori si obbligano per sé e per i propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le seguenti aree individuate nella tav.n. _____ (Tavola "2") del Progetto Esecutivo: metri quadri _____ ca. per parcheggi pubblici, metriquadri _____ ca. per verde pubblico, metri quadri _____ ca per strade e marciapiedi, per totale di metri quadri _____ ca. da cedere per urbanizzazioni primarie e strade, come meglio indicato nell'unità planimetria generale Tavola "2" e Tavola "8" del Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (d'ora in poi OO.UU).

Gli allegati sopra richiamati fanno parte integrante e sostanziale alla presente convenzione.-----

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa abbiano prestato a loro volta idonee garanzie sostitutive od integrative.

Il trasferimento delle opere realizzate sulle aree come sopra definite dovrà avvenire entro due mesi dalla data di collaudo con apposito atto. -----;

L'esatta determinazione della superficie delle aree da trasferire dovrà avvenire con i frazionamenti.-----;

Le spese inerenti i frazionamenti rimangono a carico dei Soggetti Attuatori così come le spese per gli atti di trasferimento.-----;

Art. 5 Esecuzione opere di urbanizzazione - Scomputo Oneri di urbanizzazione.

Richiamati i disposti e le definizioni di cui all'art. 70, comma 2 lettera b) della Legge Regionale della Toscana n. 1/2005, i Soggetti Attuatori si obbligano per sé e per i propri eredi e/o aventi causa a realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle disposizioni e indicazioni del piano attuativo e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

strade,

percorsi pedonali e marciapiedi,

spazi di sosta e di parcheggio,

fognatura per acque nere;

fognatura per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali;

allacciamento e recapito delle fognature alle reti di fognatura pubblica esistenti;

rete idrica per l'acqua potabile;

rete antincendio;

rete di distribuzione dell'energia elettrica;

cabine di trasformazione da media a bassa tensione (se richieste dal parere Enel);

rete di distribuzione del gas metano;

cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione;

rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

verde attrezzato;

I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento dei comparti ai pubblici servizi.

Per le opere e i manufatti di cui sopra, i soggetti attuatori sono tenuti a prestare garanzia a favore del Comune e al rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. nn. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

La realizzazione delle predette opere da parte dei Soggetti Attuatori andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria afferenti il conseguimento dei titoli abilitativi edilizi per la costruzione degli edifici compresi nel Piano Attuativo (PL) e secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle OO.UU. del piano attuativo. Rimangono a carico dei soggetti attuatori gli oneri dovuti per il rilascio del permesso a costruire di ogni singolo intervento edilizio e l'eventuale costo di costruzione, se dovuto, da calcolarsi al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi a costruire.

ART. 6 – Condizioni per l'affidamento ed esecuzione dei lavori di urbanizzazione (D.Lgs. 12.04.2006 n.163e succ.m.e i.)

I Soggetti Attuatori si obbligano nei confronti del Comune di Sansepolcro, anche per i propri successori e aventi causa, a provvedere alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria come evidenziate sugli elaborati del progetto esecutivo approvato ed in conformità alle indicazioni del Piano Attuativo approvato con Delibera Consiglio Comunale n. _____ del _____.

I Soggetti Attuatori, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 32 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 12.04.2006 n.163, come modificate dall'art. 1, comma 1, lettera f) del d.lgs. n. 152 del 2008, si impegnano a selezionare l'impresa esecutrice dei lavori mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8 del medesimo D.Lgs. 163/2006.

Della procedura di selezione i soggetti attuatori daranno conto al Comune mediante la trasmissione dei seguenti documenti:

- a) copia della Lettera di Invito, redatta in conformità alle disposizioni di Legge, che i Soggetti Attuatori invieranno ad almeno 5 ditte in possesso dei requisiti, di cui all'articolo 40 del Codice Contratti e dell'articolo 3 del d.P.R. n. 34 del 2000, adeguati in relazione alle categorie e agli importi dei lavori da eseguire.
- b) comunicazione dell'esito della procedura negoziata unitamente all'elenco delle ditte invitate con indicazione della ditta aggiudicataria;
- c) copia del verbale di consegna dei lavori.

I Soggetti Attuatori s'impegnano altresì ad osservare e far osservare le modalità esecutive previste dalle disposizioni nel Capitolato Generale dei Lavori dello Stato per le singole categorie di opere, nonché tutto quanto previsto nell'allegato Disciplinare Tecnico per la realizzazione delle OO.UU.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
- b) 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 alcun 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 o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) 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 agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

I Soggetti Attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo :

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale comprese tabelle di indicazione toponomastica;
- I Soggetti Attuatori si impegnano a sostenere comunque il maggior onere nel caso in cui il costo delle opere dovesse risultare superiore all'importo indicato nel Computo allegato al progetto esecutivo.

Se l'importo delle opere dovesse risultare inferiore all'importo determinato in applicazione delle attuali tabelle parametriche i soggetti attuatori saranno tenuti al pagamento al Comune della differenza. Il collaudo delle opere rimane a carico dei Soggetti Attuatori e dovrà avvenire di concerto con gli Uffici Tecnici comunali.

Art. 7 – Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
-

- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Art. 8 Tempi di esecuzione

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione previste all'interno del progetto esecutivo delle OO.UU. facente parte del piano attuativo approvato con atto di C.C. n. _____ del _____ entro 48 mesi dalla stipula della presente convenzione.

Art. 9 Controllo, Direzione Lavori, Contabilità

a) I Soggetti Attuatori prima dell'inizio dei lavori provvederanno a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale le generalità del tecnico nominato per la Direzione dei Lavori e per le funzioni di Coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva, che dovrà condurre i medesimi uniformandosi alle procedure previste dal D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, e quello della ditta esecutrice, nonché di tutte le altre ditte alle quali saranno affidata l'esecuzione di parte dei lavori sempre previa verifica del possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per la qualificazione di cui al D.P.R. 34/2000; I Soggetti Attuatori si obbligano inoltre ad ottemperare a tutte le prescrizioni normative inerenti la sicurezza e la salute dei lavoratori nel cantiere, compresa la predisposizione del piano di sicurezza e della notifica preliminare nel rispetto delle normative vigenti. In particolare la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione assumerà tutti gli obblighi previsti nei propri confronti ed in quelli delle altre ditte di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

b) L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà alla nomina del collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera e ne darà comunicazione al soggetto attuatore; -----.

c) Il Direttore dei Lavori, contestualmente alla trasmissione degli atti contabili, dovrà produrre una propria dichiarazione attestante di aver provveduto alla emissione degli "avvisi ai creditori" e di aver ottemperato ai disposti di cui all'art. 118 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. Nel Caso che ne esistano le condizioni, la pubblicazione degli "avvisi ai creditori" potrà essere sostituita da una dichiarazione rilasciata dal Direttore dei Lavori.

d) Per ogni categoria di lavoro dovrà essere rilasciato apposito certificato di collaudo rilasciato dalle rispettive aziende o enti di gestione dei rispettivi servizi (acquedotto, gasdotto ecc.)

g) La contabilizzazione dei lavori dovrà essere redatta secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici e la documentazione contabile sarà corredata di Documento Unico di Regolarità Contributiva, acquisito ad inizio lavori, ad ogni SAL liquidato ed alla ultimazione lavori;

L'onere dell'incarico per DD.LL. e collaudatore tecnico amministrativo rimane a carico dei Soggetti Attuatori.

Art. 10 Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune «o già asservite all'uso pubblico», resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale.

Per quelle opere che siano state oggetto di collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata si intende trasferito al Comune medesimo.

Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti

attuatori; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui alla presente convenzione;

Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i soggetti attuatori, indistintamente, fino alla ultimazione delle operazioni di collaudo.

Fino all'approvazione del collaudo finale, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere 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. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Art. 11 Cauzione

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi relativi alla esecuzione delle opere, nel rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. 1667,1668,1669 del Codice Civile, prima del rilascio del Permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, comprese tra quelle indicate dal Decreto Presidenziale n. 1309 del 29.07.1948, e quelle ricomprese nel Decreto Ministeriale del 15 aprile 1992, i soggetti attuatori costituiranno polizza fidejussoria dell'importo di € 217.800,00 , come determinato in base al computo metrico estimativo incrementato del 10% oltre all'IVA di Legge. Detta fideiussione dovrà soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui al 2 comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere sentenza giudiziaria, autorizzando il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare. L'Utilizzo della garanzia da parte del Comune dovrà essere preceduta da formale contestazione e con concessione di almeno trenta (30) giorni per la regolare esecuzione di quanto richiesto. La mancata o incompleta esecuzione delle opere previste autorizzerà l'amministrazione Comunale, previo preavviso da notificare alla Ditta , a provvedere d'Ufficio , utilizzando le somme garantite dalla cauzione. Tale cauzione sarà progressivamente svincolata a decorrere dal raggiungimento di un importo dei lavori eseguiti, attestato mediante stati di avanzamento lavori o analogo documento, pari al 50% dell'importo garantito. Al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti di al precedente periodo, la cauzione sarà svincolata in ragione del 50% dell'ammontare garantito; successivamente si procederà allo svincolo progressivo di un 5% dell'iniziale ammontare per ogni ulteriore 10 % di importo dei lavori eseguiti. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidette , non è automatico ma dovrà essere autorizzato dal Comune previa acquisizione della relativa documentazione e collaudi parziali. L'ammontare residuo, pari al 25% dell'iniziale importo garantito sarà svincolato dopo il collaudo tecnico amministrativo e dopo la cessione delle opere al Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante 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. 12 Agibilità e/o abitabilità

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è subordinato all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo e al conseguente collaudo delle stesse, anche parziale per stralci funzionali, fatta eccezione delle opere di finitura del manto stradale (tappetino).

Art. 13 Obblighi vari

Per quanto non espressamente richiamato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle disposizioni di Legge che regolano i vari rapporti.

Le spese della presente Convenzione sono a carico del soggetto attuatore.

Tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione si intendono assunti, anche quando non specificato, dal soggetto attuatore e dai suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e devono essere espressamente richiamati negli atti di vendita.

Art.14 Allegati

Alla presente convenzione vengono allegati:

Deliberazione di consiglio comunale n. del di approvazione definitiva del piano attuativo (PL);

Allegato "1" Planimetria delle Aree da cedere al comune;

Allegato "2" Planimetria generale progetto Opere di Urbanizzazione;

Allegato "3" Disciplinare tecnico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Io segretario Comunale , richiesto dalle parti, ho ricevuto il presente atto scritto su n. fogli di carta di cui sono state occupate n. facciate e quanto della presente per il verbale di chiusura e da me letto alle parti , unitamente agli allegati , che dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono come segue :

I SOGGETTI ATTUATORI

IL DIRIGENTE DEL 2^ SETTORE TECNICO

Dott. Arch. Antonio Coletti

Letto, approvato e sottoscritto,

per il Comune

arch. Antonio Coletti

per

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. si approvano espressamente i seguenti articoli: 1, 13, 14 e 15.

Per il Comune

Arch. Antonio Coletti

per

.....

ALLEGATO “C” :



COMUNE DI SANSEPOLCRO
Provincia di Arezzo
Via Matteotti,1 C.A.P. 52037

Disciplinare Tecnico per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Relative al Piano di lottizzazione denominato “ Montedoglio ”

MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OO.UU.

I soggetti attuatori si obbligano per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad uniformarsi nell'esecuzione delle opere da realizzarsi alle seguenti norme generali:

Rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti locali. Si rammentano fra le leggi quelli disciplinanti l'impiego di strutture in conglomerato cementizio definite come dalla legge 380/2001 e dal DM INF 14/01/2008, la normativa sulla sicurezza degli impianti di cui al DM 37/2008, le normative sulla sicurezza dei cantieri e dei lavoratori di cui al D.Lgs. 81/2008, le leggi generali e i vincoli di zona sulla tutela del paesaggio e dei monumenti, e fra i regolamenti quello edilizio, di igiene, nonché le norme di attuazione del piano regolatore generale o del piano strutturale del Comune;

Rispetto della normativa C.N.R. e U.N.I.

Rispetto del D.MIN. LL.PP. 5/11/2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, DPR 495/1992 – Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo codice della strada, Art. 40 L. 166/2002 – Collegato infrastrutture Legge finanziaria 2002, DIR. MIN. LL.PP. 3/3/1999 “Direttiva per la razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici.

Rispetto del D.M. 18/02/1992, n. 223, del D.M. 21/06/2004, n. 2367, della Direttiva 25/08/2004, n. 3065 e della Circolare del Ministero dei Trasporti del 15/11/2007 per quanto concerne le barriere di protezione laterale;

Rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità affidata alla totale responsabilità del civile e penale del lottizzante fino a che le opere non siano state acquisite dal Comune.

la Direzione dei Lavori e le funzioni di Coordinatore della Sicurezza in fase esecutiva dovrà essere affidata a tecnici idonei per competenza professionale, nel rispetto degli ordinamenti propri dei collegi ed ordini di appartenenza, che dovranno essere comunicati all'ufficio tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il personale dell'ufficio tecnico comunale è autorizzato ad accedere al cantiere, in qualunque momento durante le lavorazioni, per effettuare controlli e verifiche in corso d'opera. I soggetti attuatori dovranno rendere disponibile il personale necessario per compiere tutte le operazioni e i controlli che saranno richiesti durante i sopralluoghi da parte del personale dell'ufficio tecnico comunale.

All'interno del cantiere dovrà essere sempre presente un responsabile della direzione del cantiere per conto dei soggetti attuatori. Tale nominativo dovrà essere comunicato all'ufficio tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori.

Qualora venissero riscontrate da parte dell'ufficio tecnico comunale difformità nell'esecuzione rispetto agli elaborati progettuali, la Direzione Lavori è obbligata a sospendere immediatamente l'esecuzione delle lavorazioni interessate e a provvedere alla loro demolizione di quanto non risultasse corrispondente alla presente convenzione ed ai

progetti esecutivi approvati.

La Direzione Lavori, qualora durante l'esecuzione dei lavori ritenesse necessario effettuare un sopralluogo congiunto con il personale dell'ufficio Tecnico Comunale, dovrà trasmettere una richiesta scritta con almeno sette giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi. Nella richiesta dovranno essere dettagliatamente riportate le motivazioni per le quali si inoltra.

I soggetti attuatori dovranno provvedere, con oneri a proprio carico, all'effettuazione durante l'esecuzione delle lavorazioni, di tutte le prove e controlli previsti dalla normativa vigente sulle opere ed impianti per verificarne la regolarità costruttiva ed il buon funzionamento, concordandone preventivamente alla loro esecuzione modalità e dettagli con l'Ufficio Tecnico Comunale. A tal proposito la Direzione Lavori dovrà comunicare per scritto preventivamente la data di inizio delle operazioni di verifica e controllo almeno 7 (sette) giorni prima all'Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune si riserva comunque di effettuare, con oneri a proprio carico, ulteriori verifiche rispetto a quelle eseguite da parte della Direzione Lavori.

L'apertura di tutte le aree al pubblico transito pedonale e veicolare e la loro manutenzione e illuminazione notturna con oneri di allacciamento avverrà al momento della presa in consegna dell'impianto da parte dell'Amministrazione Comunale, previo esito favorevole del collaudo ivi previsto.

Manutenzione e gestione fino alla presa in consegna da parte del Comune di tutti i servizi/sottoservizi oggetto di realizzazione nell'ambito della convenzione fra Comune e privato.

L'obbligo di ricevere, allacciare e convogliare gratuitamente le acque provenienti dalla lottizzazione della zona, senza nessuna eccezione, se ed in quanto possibili nei limiti di previsione del progetto dell'area interessata.

Divieto di modificare o costruire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati, i quali, sia prima che dopo l'eventuale presa in consegna non dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio cui sono stati destinati.

Non saranno ammessi, in nessun caso, interventi di incisione nelle nuove pavimentazioni di strade, parcheggi e marciapiedi. Onde evitare tale eventualità si dovrà procedere al collaudo di tutte le canalizzazioni e della massicciata stradale prima della posa delle pavimentazioni. In ogni fase della costruzione degli edifici lo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione dovrà essere funzionale consentendo uno sviluppo del traffico di cantiere funzionale e nel rispetto della normativa di sicurezza.

OPERE E SISTEMAZIONI A VERDE

La messa a dimora delle specie arbustive, delle piantagione arboree e dei prati andrà effettuata in tempi consoni dal punto di vista stagionale e delle condizioni meteo. A tal fine, prima di procedere con tali operazioni, dovranno essere comunicati preliminarmente all'ufficio tecnico comunale che fornirà apposita autorizzazione in tal senso.

L'Impresa si impegna a fornire una garanzia di attecchimento del 100% sui materiali forniti e sulle opere eseguite. Tale garanzia potrà avere durata variabile, ma comunque non inferiore al periodo intercorrente tra la data di ultimazione dei lavori e quella del collaudo.

A) GARANZIA DI ATTECCHIMENTO

L'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di 90 giorni dopo la prima vegetazione dell'anno successivo all'impianto, le piante si presentino sane e in buono stato vegetativo. L'avvenuto attecchimento deve essere verbalizzato in contraddittorio fra Direzione Lavori e Impresa entro 10 giorni dalla scadenza del periodo sopra definito.

Nel caso in cui per alcuni esemplari si rendessero necessarie diverse sostituzioni, l'Impresa è tenuta, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, ad accertare ed eliminare le cause della moria, oppure, ove questo non sia possibile, ad informare tempestivamente, per iscritto

l'ufficio tecnico comunale relazionando sulle difficoltà riscontrate e per ricevere da questa istruzioni in merito alle eventuali varianti da apportare.

Resta comunque stabilito che, per ogni singolo esemplare, rimangono a carico dell'impresa, oltre al primo impianto, un numero massimo di due sostituzioni (per un totale di tre interventi a pianta).

Soltanto dopo il rilascio del collaudo verranno svincolate la cauzione costituita ai sensi della convenzione. L'ufficio tecnico comunale si riserva il diritto di richiedere all'Impresa contestualmente alla redazione del collaudo, la presentazione di ulteriore garanzia di attecchimento a mezzo polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, di importo pari a quello risultante dal CME delle OO.UU., relativo alle piantagioni arboree ed arbustive.

La polizza sarà svincolata dall'ufficio tecnico comunale allo scadere del dodicesimo mese dalla data del collaudo, qualora non siano richieste sostituzioni di piante non attecchite. In caso di sostituzione parziale di piante, richiesta all'Impresa, la polizza, allo scadere del termine sopra indicato, potrà essere ridotta sino all'importo stabilito dall'ufficio tecnico comunale, che copra il valore delle piante sostituite. L'estinzione, in quest'ultimo caso, sarà consentita solo allo scadere del dodicesimo mese dalla data delle sostituzioni delle piante.

B) GARANZIA PER I TAPPETI ERBOSI

L'Impresa si impegna a realizzare tappeti erbosi rispondenti alle caratteristiche previste dal progetto e a garantirne la conformità al momento della ultimazione dei lavori. Si impegna, inoltre, a garantire attecchimento uniforme, che sarà comunque oggetto di controllo e verifica in sede di collaudo.

VARIANTI ALLE OO.UU.

In caso di varianti alle opere di urbanizzazione primaria o comunque opere che saranno cedute al Comune di Sansepolcro, queste potranno essere ammesse purché riguardino aspetti di minima o di dettaglio, e comunque solo dopo aver ottenuto la relativa approvazione da parte dell'ufficio tecnico comunale.

OPERAZIONI DI COLLAUDO DELLE OO.UU.

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i soggetti attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune mentre restano a carico dei soggetti attuatori tutte gli oneri necessari per l'esecuzione e l'allestimento delle prove, saggi e materiali necessarie per l'effettuazione dei collaudi.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al presente paragrafo, e se ritenuti necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di idoneità dei materiali e delle attrezzature utilizzate. In difetto il Comune, previa diffida ai soggetti attuatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei soggetti attuatori.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei soggetti attuatori o a richiesta del Comune. Tale situazione deve comunque ricevere esplicita approvazione da parte del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al presente paragrafo.

Il collaudo delle opere che dovranno essere cedute al Comune di Sansepolcro, sarà effettuato solo a seguito del ricevimento della richiesta di cui ai punti precedenti, nonché del verbale di ultimazione dei lavori emesso dalla Direzione dei Lavori unitamente alla consegna completa della seguente documentazione:

Relazione asseverata del/dei Direttore/i dei Lavori, attestante specificatamente la regolare

esecuzione di tutte le opere, nel pieno rispetto della normativa vigente, degli elaborati progettuali approvati dal Comune di Sansepolcro, delle prescrizioni previste dalla presente convenzione e di eventuali altri atti aggiuntivi, sottoscritti fra il Comune di Sansepolcro e i soggetti attuatori;

Documentazione in originale riguardante tutte le certificazioni, dichiarazioni e verbali di collaudo relativi alle prove e controlli eseguiti durante l'esecuzione dei lavori o al loro termine, dai quali risulti la piena conformità dei vari elementi costruttivi e delle opere nel loro complesso, alla normativa vigente ed agli elaborati progettuali approvati.

Elaborati progettuali completi di planimetrie, sezioni e particolari costruttivi aggiornati secondo l'effettiva e precisa realizzazione delle opere. In particolare dovranno essere consegnati gli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete, dalle quali risulti la posizione plani-altimetrica di tutte le reti dei sottoservizi, con le distanze da confini privati, altri impianti e dal piano campagna. Gli elaborati progettuali di cui sopra dovranno essere consegnati in numero 1 (una) copia + 1 (una) riproducibile e 1 (una) su supporto magnetico nei formati stabiliti dall'ufficio tecnico comunale; in assenza di tali elaborati il procedimento di collaudo resta sospeso.

Durante le operazioni di collaudo la Direzione Lavori e i soggetti attuatori dovranno fornire tutto il personale necessario allo svolgimento delle verifiche così come richiesto dal personale dell'ufficio tecnico comunale. Al termine delle operazioni di collaudo dell'ufficio tecnico comunale redigerà apposito verbale che dovrà essere sottoscritto congiuntamente anche dalla Direzione Lavori.

Qualora venissero riscontrate delle difformità nelle caratteristiche delle opere, rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali approvati, i soggetti attuatori dovranno provvedere senza indugio alla loro rettifica e ripristino. Una volta eseguite le rettifiche necessarie, la Direzione Lavori trasmetterà una comunicazione all'ufficio tecnico comunale, attestante il ripristino e l'eliminazione delle difformità; in seguito quest'ultimo riprenderà le operazioni di collaudo.

Il certificato di collaudo sarà emesso entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione lavori di cui al punto 1. I termini potranno essere sospesi nel caso la documentazione presentata non fosse completa e nel caso le prove di laboratorio e gli accertamenti in corso d'opera dovessero richiedere tempi supplementari. Nel caso delle opere a verde o altre opere per le quali la verifica della regolarità di esecuzione dovesse richiedere tempi diversi rispetto a quelli del presente punto, saranno fissate apposite scadenze di verifica.

A discrezione dell'ufficio tecnico comunale, potranno essere effettuati anche collaudi in corso d'opera, le cui modalità dovranno comunque seguire le prescrizioni del presente paragrafo e i cui risultati, confluiranno nel collaudo finale delle OO.UU..

Letto, approvato e sottoscritto,

per il Comune
arch. Antonio Coletti
per i lottizzanti

.....
