

COMUNE DI SPOLTORE

Provincia di Pescara

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
Frazione di Villa Raspa
(Punto 3 Art. 18 N.T.A.)

OGGETTO

NORME TECNICHE SPECIFICHE DI
ATTUAZIONE – CONVENZIONE TIPO –
STRALCIO N.T.A. DEL P.R.G.

COMMITTENTE

D'ONOFRIO GIULIANO ED ALTRI

PROGETTISTA

Ing. Spilla Antonio

ELABORATO B

Art. 1

Durata e finalità del Piano di Recupero

Ai sensi della L. n. 1150/42, della L.U.R. n. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio nelle aree oggetto del Piano di Recupero, per un periodo di anni 10 a decorrere dalla data di approvazione dello stesso, è regolata dalle norme che seguono, in attuazione e ad integrazione di quelle contenute nell'art. 18, punto 3 delle N. T .A. del vigente P.R.G.

Le finalità generali del presente Piano di Recupero sono la ridefinizione della maglia viaria, la riqualificazione urbanistica del tessuto edilizio e il potenziamento degli standards.

Le destinazioni ammesse, oltre quelle prevalenti, residenziali, sono integrate da quelle rientranti nel settore terziario a servizio sia del tessuto urbano nuovo che di quello preesistente.

Art.2

Elaborati che compongono il Piano Particolareggiato

a) TAVOLE

1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE, STRALCIO DI P.R.G., STRALCIO CATASTALE ED AEROFOTOGRAMMETRICO, CARTA DEI VICOLI, STRALCIO P.A.I. E FENOMENI EROSIVI
2	STATO DI FATTO
3	PIANO PARTICELLARE
4.A	DESTINAZIONI D'USO AREE PUBBLICHE: STANDARDS E VIABILITA' AREE PRIVATE: COMPENSORI, LOTTI E EDIFICI
4.B	DETTAGLIO SISTEMAZIONE AREE
5	PLANIVOLUMETRICO
6	TIPOLOGIE EDILIZIE
7	OPERE DI URBANIZZAZIONE VIABILITA' E SEZIONI STRADALI
8	SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO ENTRO E FUORI TERRA E DISTANZE
9	CALCOLO VOLUME FABBRICATI E FILI FISSI
10	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

b) Relazione illustrativa

c) Norme Tecniche Specifiche di Attuazione, Convenzione tipo e Stralcio N.T.A. del P.R.G

Art. 3

Perimetri del P.d.R., dei comprensori e dei lotti, dislocazione delle zone

Il territorio sottoposto a P.d.R., i comprensori e i lotti di intervento privato, sono individuati con apposite perimetrazioni e, questi ultimi anche con lettere e numeri. Al fine della esatta individuazione, del perimetro relativo al P.d.R. si fa riferimento alla tavola n. 3 redatta su base catastale; per i comprensori, i lotti e la dislocazione delle zone si fa riferimento alla tavola n. 4.A e 4.B.

Art.4

Zone e destinazioni d'uso

Il P.d.R. prevede le seguenti zone e destinazioni d'uso la cui consistenza e dislocazione sono precisate nella cartografia di cui all'art. 2 e negli articoli che seguono:

- Residenziali: abitazioni private, studi professionali, bar, attrezzature per il ristoro e/o la ricreazione, locali di ritrovo, di rappresentanza, ricreative e di intrattenimento;
- Per interesse pubblico: parcheggi, verde pubblico;
- Per viabilità: ampliamento di strade esistenti, nuove strade.

Art. 5

Comprensori e lotti di intervento privato

Il territorio sottoposto a P.d.R. è suddiviso in 3 comprensori funzionali, denominati "C1", "C2" e "C3" all'interno di ognuno dei quali, le zone con destinazione residenziale e/o terziarie sono suddivise in lotti (appositamente perimetrati e individuati con lettere e numeri). L'attuazione del P.d.R. e le modalità degli interventi avverranno secondo le modalità descritte nel successivo art. 6.

La dislocazione e le superfici dei comprensori e dei lotti possono essere modificati solo attraverso apposita delibera di Giunta/Consiglio Comunale e a condizione che rimangano invariate le quantità complessive.

Art. 6

Modalità di intervento

Al fine di assicurare l'organicità e la funzionalità degli interventi e la dotazione degli standards minimi nella zona, devono essere rispettate le seguenti modalità di attuazione:

- l'insieme dei comprensori "C1" e "C2" sono soggetti ad attuazione unitaria, mentre il comprensorio "C3" può essere attuato indipendentemente dagli altri due;
- le opere di urbanizzazione che, a seguito di convenzione, eventualmente saranno a carico dei concessionari, sono soggette ad attuazione unitaria, all'interno dei comprensori suddetti. Esse, preventivamente autorizzate, dovranno essere realizzate contemporaneamente agli edifici privati del comprensorio di pertinenza, secondo le modalità stabilite in convenzione. Non potrà essere rilasciato alcun certificato di abitabilità e/o agibilità prima che siano ultimate le opere di cui sopra;
- i titoli abilitativi edilizi (i Permessi di Costruire o le DIA) relativi ai singoli lotti possono essere rilasciati solo dopo l'approvazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra e la stipula della Convenzione;
- le opere di urbanizzazione che, a seguito di convenzione, sono soggette ad attuazione unitaria, per ogni unità minima di intervento sono:

- **Compensorio C1 + C2:** creazione di nuovo tratto viario in prosecuzione di Via Ginevra fino al collegamento con Via Vienna con la previsione di parcheggi laterali e verde attrezzato con relative opere di urbanizzazione primaria (fogna, illuminazione);
- **Compensorio C3:** ampliamento di Via Vienna e sistemazione della sede viaria esistente di Via Vienna, ricadente al di fuori dell'ambito del Piano di Recupero (attualmente ancora strada privata di uso pubblico, di proprietà di terzi i quali interpellati dal proponente il P.d.R., si sono dichiarati disponibili a loro volta di cedere al Comune l'attuale sede stradale a condizione che venga sistemata adeguatamente e che venga allargata.) con realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e con la previsione, parallelamente ad essa, di una fascia di verde attrezzato con relative aree a parcheggio, che fiancheggiando l'edificio "C" in previsione, si estenda parallelamente al nuovo tratto viario, che ricollega Via Bari con

Via Vienna; creazione di nuovo tratto viario che parta da Via Vienna in direzione di Via Oslo, che potrà ricollegarsi in seguito alla strada esistente, mediante la costruzione di un altro tratto previsto nel P.d.R. presentato al Comune da altre ditte.

COMPENSAZIONE	STANDARD	VIABILITA'	AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE COMPRESE NEL PIANO IN ZONA B	AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE NON IN ZONA "B"	TOTALE AREE DA CEDERE
C1	224,51 mq	695,95 mq	170,74 mq (P.IIa 2160)	6,26(P.IIa 2160)+47(P.IIa 2138)+5(P.IIa 2157)	1149,46 mq
C2	1116,17 mq	-			1116,17 mq
C3	450,93 mq	729,62 mq			1180,55 mq
TOTALE					3446,18 mq
VERIFICA 20% DELLA ST: 20% di 7119 = 1423,80 mq < 3446,18 mq					

Relativamente alle cessioni di aree a favore del Comune alla superficie dello standard pari a mq 1791,61 si aggiunge quella destinata alla viabilità del P.d.R. pari a mq 1.425,57 che sommano una superficie pari a mq 3.217,42. Inoltre viene ceduta gratuitamente anche una superficie pari a mq 228,76 derivata dalla somma della superficie della particella 2157 pari a mq 5 della particella 2160 pari a mq 177 e dalla superficie della particella 2138 pari a mq 46,76 (in zona P.E.E.P. nel P.R.G. vigente) per un totale di superficie complessiva a destinazione pubblica pari a mq 3.446,18 = (3.217,42 + 228,76).

Il 20% della superficie territoriale del P.d.R., (calcolato sulla superficie di fatto), pari a mq 1423,80 sarà ceduta gratuitamente al Comune, mentre la superficie pari a mq 2.022,38 = (3.446,18 – 1423,80) sarà ceduta con convenzione.

Art. 7

Contenuto dei progetti e prescrizioni per la loro redazione

I progetti relativi ai fabbricati inseriti nei lotti privati devono contenere tutte le indicazioni e la documentazione prescritta dal vigente Regolamento Edilizio.

I progetti relativi alle opere di urbanizzazione devono essere di livello "esecutivo" e, oltre a contenere tutte le indicazioni e la documentazione prescritta, devono individuare in maniera esplicita:

- le aree che vengono cedute gratuitamente, in ottemperanza al 6° comma

dell'art. 18 punto 3 delle N.T.A. del P.R.G., e quelle cedute al Comune a seguito di convenzione, con apposito piano particellare;

- i particolari costruttivi, i materiali, le modalità per il rispetto della normativa in materia di sicurezza, superamento delle barriere architettoniche;
- capitolato delle specifiche tecniche relativo alle infrastrutture da cedere;
- computo metrico delle suddette infrastrutture; i prezzi unitari saranno desunti dal Prezziario Regionale vigente e stabilito dal Comune.

Art. 8

Indicazioni e limiti progettuali del P.d.R.

Le definizioni grafiche degli assetti urbanistico-edilizi all'interno del perimetro del P.d.R. si intendono indicative. In fase di progettazione esecutiva da parte degli operatori interessati, sono consentite le seguenti modificazioni:

- piccoli adeguamenti perimetrali della zonizzazione per una migliore funzionalità in rapporto con gli spazi pubblici o di uso pubblico quali strade, parcheggi, verde pubblico a condizione che non vengano modificate la superficie territoriale complessiva del P.d.R. e, che la superficie degli standards rispetti quanto previsto dal 11° comma dell'art. 18 punto 3 delle N.T.A. del P.R.G., in caso contrario sarà necessaria una variante al P.d.R.;
- Le sagome, il numero e le tipologie degli edifici contenute negli elaborati del P.d.R. sono indicative. Esse potranno essere modificate in sede di progettazione edilizia nei limiti del rispetto delle distanze e del volume complessivo massimo ammessi nel P.d.R.;
- piccole modifiche degli assi viari a condizione che rimangano invariate le sezioni stradali, lo schema viario, la funzionalità delle intersezioni indicate nel P.d.R..

Art. 9

Qualità architettonica, edilizia e dei materiali

Tutti gli edifici e le infrastrutture devono avere qualità e senso architettonico compiuto, compatibile con il carattere urbano dell'insediamento.

Anche i materiali dovranno essere di qualità e in sintonia con le scelte architettonico-edilizie di progetto; possibilmente scelti tra quelli tradizionali del

luogo e che determinano il minore impatto ambientale possibile.

In particolare, i marciapiedi, gli spazi di uso pubblico, i percorsi pedonali e i parcheggi scoperti sia pubblici che privati avranno pavimentazioni permeabili antifango e antipolvere. Il conglomerato bituminoso è consentito esclusivamente per le carreggiate stradali e gli spazi di sosta laterali.

Gli spazi a verde sia pubblici che privati saranno sistemati con cordoli, prato, bordure, siepi, vegetazione arbustiva e alberi di essenze autoctone già sufficientemente sviluppati. Tutti gli spazi aperti sia pubblici che privati saranno dotati di illuminazione.

Le recinzioni sono consentite per le sole aree private come indicate nel P.d.R..

Art. 10

Parametri urbanistico-edilizi

Per ogni lotto, nell'articolo successivo, sono indicati le quantità e i parametri applicabili. Essi sono:

-la massima superficie coperta (Sc), essa va ricavata all'interno delle aree private indicate negli elaborati di piano;

-la massima volumetria realizzabile, misurata secondo la definizione del Regolamento Edilizio vigente;

-il numero dei piani entro e fuori terra, destinati esclusivamente a parcheggi, cantine locali tecnologici, quello dei piani fuori terra con la destinazione d'uso residenziale e/o terziaria e l'altezza netta interna;

-la distanza minima dalle strade e dalle aree pubbliche, essa è indicata dagli elaborati di Piano;

-la distanza minima dai confini privati, essa, in nessun caso, può essere inferiore a 5,00 mt. Per i piani abitabili i cui solai di copertura hanno l'intradosso ad una quota, rispetto alla sistemazione esterna, superiore a 10,00 mt., le pareti dovranno essere ad una distanza, dai confini privati, non inferiore alla metà della quota di cui prima (vedi grafico);

-il distacco tra pareti di edifici fronteggianti, esso, in nessun caso, può essere inferiore a 10,00 ml. Per i piani abitabili i cui solai di copertura hanno l'intradosso ad una quota, rispetto alla sistemazione esterna, superiore a 10,00 ml., le pareti

dovranno essere ad una distanza, tra loro, non inferiore alla quota di cui prima (vedi grafico);

-la quantità minima di parcheggi privati riferita alla superficie destinata alla sosta e alla manovra da realizzare all'interno del lotto e/o della superficie coperta degli edifici, deve rispettare il R.E.C., nei progetti deve essere dimostrato graficamente che tali superfici possono essere effettivamente utilizzate per lo scopo indicando posizione, forma e dimensioni dei posti macchina e degli spazi di manovra e di accesso.

Art. 11

Indici e parametri planovolumetrici dei lotti e degli edifici

Lotto L1

Volumetria		massimo mc. 5.247,56
Superficie coperta fuori terra		massimo mq 676,20
Sono consentite porzioni di edificio entro terra, eccedenti il massimo ingombro della parte fuori terra, destinate esclusivamente a garage e/o autorimessa, che rispettino le seguenti condizioni: a) abbiano tutte le pareti completamente interrato; b) rispettino le norme del codice civile vigente in materia di distacchi dai fabbricati e di distanze dai confini; c) costituiscano pertinenza delle unità immobiliari dello stesso fabbricato.		
Edifici "A1" e "A2" n. piani entroterra con destinazione servizi: parcheggi, cantine, depositi e locali tecnologici	altezza netta interna non superiore a 2.50 mt.	massimo n. 1
Edificio "A1" e "A2" n. piani fuori terra con destinazione servizi: parcheggi, cantine, depositi e locali tecnologici	altezza netta interna non superiore a 2.50 mt.	massimo n. 1
Edificio "A1" e "A2" n. piani fuori terra con destinazione terziaria (uffici)	altezza netta interna non inferiore a 2.70 mt.	massimo n. 1
Edificio "A1" e "A2" n. piani fuori terra con destinazione residenziale	altezza media netta interna: per locali di tipo A non inferiore a 2.70 mt; per locali di tipo S, non superiore di 2,40 mt.	massimo n. 4
Parcheggi privati		minimo 1/10 Vol
Distanza da strade e spazi pubblici preesistenti		minimo ml. 5.00
Distanza da confini privati *		minimo ml. 5.00
Distacco tra pareti di edifici * fronteggianti		minimo ml. 10.00

* Vedi grafico allegato

Lotto L2

Volumetria		massimo mc 4.478,23
Superficie coperta fuori terra		massimo mq 540
Sono consentite porzioni di edificio entro terra, eccedenti il massimo ingombro della parte fuori terra, destinate esclusivamente a garage e/o autorimessa, che rispettino le seguenti condizioni: a) abbiano tutte le pareti completamente interrato; b) rispettino le norme del codice civile vigente in materia di distacchi dai fabbricati e di distanze dai confini; c) costituiscano pertinenza delle unita' immobiliari dello stesso fabbricato.		
Edificio "B" n. piani entroterra/seminterrato con destinazione servizi: parcheggi, cantine, depositi e locali tecnologici	altezza netta interna non superiore a 2.50 mt.	massimo n. 1
Edificio "B" n. piani fuori terra con destinazione terziaria (uffici)	altezza netta interna non inferiore a 2.70 mt.	massimo n. 1
Edificio "B" n. piani fuori terra con destinazione residenziale	altezza media netta interna: per locali di tipo A non inferiore a 2.70 mt.; per locali di tipo S non superiore a 2.40 mt	massimo n. 3
Parcheggi privati		minimo mq 1/10 Vol.
Distanza da strade e spazi pubblici preesistenti		minimo ml. 5.00
Distanza da confini privati *		minimo ml. 5.00
Distacco tra pareti di edifici fronteggianti*		minimo ml. 10.00
* Vedi grafico allegato		

Lotto L3

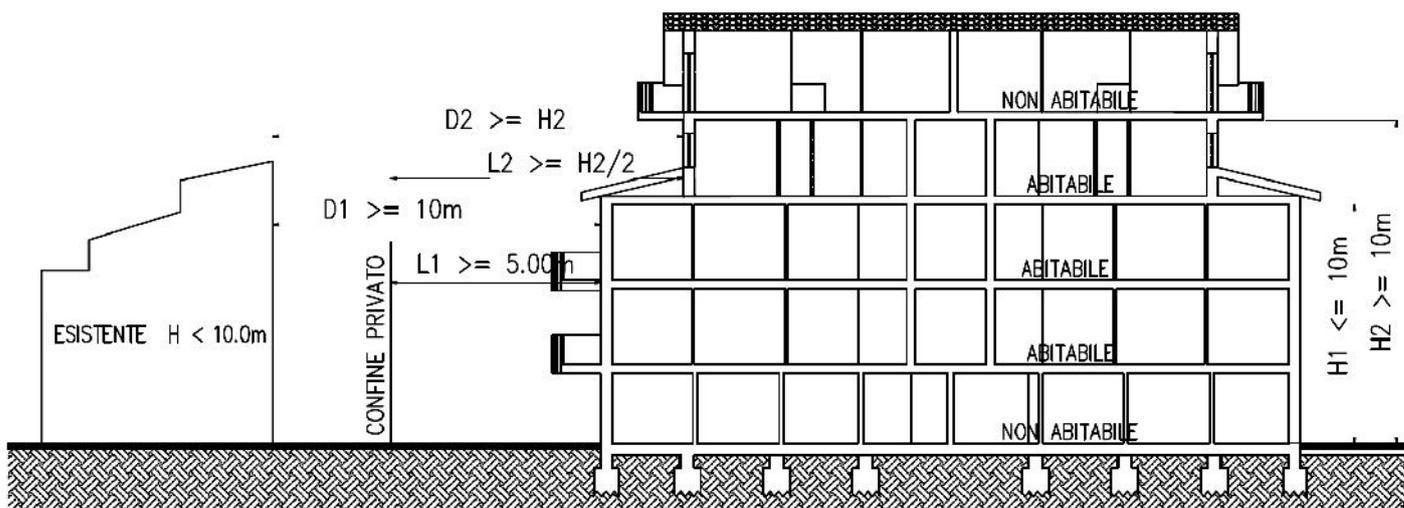
Volumetria		massimo mc. 3.779,83
Superficie coperta fuori terra		massimo mq 420
Sono consentite porzioni di edificio entro terra, eccedenti il massimo ingombro della parte fuori terra, destinate esclusivamente a garage e/o autorimessa, che rispettino le seguenti condizioni: a) abbiano tutte le pareti completamente interrato; b) rispettino le norme del codice civile vigente in materia di distacchi dai fabbricati e di distanze dai confini; c) costituiscano pertinenza delle unita' immobiliari dello stesso fabbricato.		
Edificio "C" n. piani entroterra/seminterrato con destinazione servizi: parcheggi, cantine, depositi e locali tecnologici	altezza netta interna non superiore a 2.50 mt.	massimo n. 1

Edificio "C" n. piani fuori terra con destinazione servizi: parcheggi, cantine, depositi e locali tecnologici	altezza netta interna non superiore a 2.50 mt.	massimo n. 1
Edificio "C" n. piani fuori terra con destinazione residenziale	altezza media netta interna: per locali di tipo A non inferiore a 2.70 mt; per locali di tipo S non maggiore di 2.40 mt.	massimo n. 4
Parcheggi privati		minimo 1/10 Vol
Distanza da strade e spazi pubblici preesistenti		minimo ml. 5.00
Distanza da confini privati *		minimo ml. 5.00
Distacco tra pareti di edifici fronteggianti *		minimo ml. 10.00

* Vedi grafico allegato

* **grafico allegato**

GRAFICO ESPLICATIVO
DISTANZE DAI CONFINI
DISTACCHI TRA PARETI DI FABBRICATI



SCHEMA DELLA CONVENZIONE

(da integrare e/o modificare come da richiesta del Comune dopo l'approvazione del P.d.R)

COMUNE DI SPOLTORE

Piano di recupero

Zona "B" sottoposta a P.d.R. in fraz. Villa Raspa Art. 18, punto 3 delle Vigenti
N. T.A. del P.R.G.

Ditta: D'ONOFRIO GIULIANO ED ALTRI

Repubblica Italiana

L'anno, il giornodel mese di, in
Spoltore (PE), nella Casa Comunale:

Tra il Dirigente V° Settore Citta' di Spoltore Ing., nato a il,
il quale interviene alla stipula del presente atto nell'interesse del Comune
predetto con C.F.: 00128340684;

ed i sigg.ri:

- sig., nato a, il Sindaco
del Comune di Spoltore, il quale interviene alla stipula del presente atto
nell'interesse del Comune predetto con C.F.:

- sig., nato a, il..... residente a
....., in via, con C.F.:

- sig., nato a, il
....., residente a, in Via
....., con C.F.:

che intervengono come proprietari e/o legali rappresentanti , delle aree incluse
nel Piano di Recupero in oggetto.

PREMESSO

- che i sigg.ri. suddetti....., in seguito indicati quali proponenti, hanno presentato domanda per l'approvazione del Piano di Recupero in oggetto, sulle seguenti aree così censite in Catasto:

N°	INTESTATARI	Foglio	Particella	Sup.catast. mq	Sup. Reale P.d.R. mq	Vol. P.d.R mc
1	D'Onofrio Giuliano	5	253	660	494.26	988,52
2	D'Onofrio Giuliano	5	938	380	368	736
3	D'Onofrio Giuliano	5	2137	478	467	934
4	D'Onofrio Giuliano	5	933	1230	1230	2460
5	Arditi Vera	5	153	1230	1230	2460
6	Barbacane Emilia e Rosaria	5	1058	72	70	140
7	Barbacane Emilia e Rosaria	5	931	470	439	878
8	Barbacane Emilia e Rosaria	5	936	385	384	768
9	De Santis Rita – Sulli Giorgio	5	932	1050	1050	2100
10	De Santis Rita – Sulli Giorgio	5	935	560	530	1060
11	EDIL G.I.A.DA. SAS DI D'ONOFRIO D. & C.	5	2160	177	177-6,26=170,74	341.48
12	D'Onofrio Giuliano	5	2135	686	686	1372
TOTALE TERRENO IN ZONA A P.d.R.				7378	7119	14238

11	EDIL G.I.A.DA. SAS DI D'ONOFRIO D. & C.	5	2160	6,26 (*)	(*) Porzione di area già di uso pubblico (Via Budapest)
13	D'Onofrio Giuliano	5	2138 (PARTICELLA IN ZONA P.E.E.P. CONFINANTE CON IL P.d.R.)	47	
14	EDIL G.I.A.DA. SAS DI D'ONOFRIO D. & C.	5	2157 (PARTICELLA IN ZONA F2 CONFINANTE CON IL P.d.R.)	5	
TOTALE TERRENO CONFINANTE CON IL P.d.R.				58,26	

SUPERFICI	mq
SUPERFICIE CATASTALE DEL P.d.R.	7378,00
SUPERFICIE DI FATTO DEL P.d.R.	7119,00
SUPERFICIE DI PROPRIETA' CONFINANTE CON IL Pd.R.	58,26
SUPERFICIE A DESTINAZIONE PUBBLICA	3446,18=(3387,92+52+6,26 -parte particella 2160-)
SUPERFICIE A DESTINAZIONE PRIVATA	3731,08
VOLUMETRIA	mc
VOLUMETRIA CONSENTITA	14238,00 = (7119,00x2)
VOLUMETRIA DI PROGETTO	13617,20 mc
STANDARDS E VIABILITA'	mq
STANDARD DI PIANO	1791,61
VIABILITA'	1425,57

- che il P.d.R. proposto è stato adottato dalla Giunta Comunale con delibera n. del
- che il P.d.R. è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. del
- che il P.d.R. è entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.A. n. del
- che è stato approvato il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che a completamento del procedimento amministrativo, si devono ora tradurre in atto formale gli accordi in ordine alle modalità di attuazione di detto P.d.R, il cui progetto è da intendersi completo di tutti gli elaborati di cui all'art. 6 delle NTA specifiche del P.d.R.;
- che a detta documentazione è stata allegata quella relativa al Titolo di Proprietà;

il tutto sottoscritto dai Proponenti.

SI CONVIENE E STABILISCE QUANTO SEGUE

Articolo 1

La premessa costituisce parte integrante e pattizia della convenzione e si riconferma che il progetto del P.d.R. è costituito dalla documentazione in premessa indicata.

Articolo 2

I Proponenti si obbligano per loro e per gli eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo:

a - ad attuare, nella utilizzazione edilizia delle aree di proprietà, o delle quali hanno il titolo, in premessa definite, le norme del vigente Piano di Recupero, oltre le disposizioni del PRG;

b - a realizzare e cedere al Comune le opere di urbanizzazione primaria indicate nel P.d.R. (sedi viarie, fognature, illuminazione stradale, etc.) secondo apposito progetto esecutivo e a cedere a favore del Comune una superficie relativa allo standard pari a mq 1791,61 a cui si aggiunge quella destinata alla viabilità del

P.d.R. pari a mq 1.425,57 che sommano una superficie pari a mq 3.217,42. Inoltre viene ceduta gratuitamente anche una superficie pari a mq 228,76 derivata dalla somma della superficie della particella 2157 pari a mq 5 della particella 2160 pari a mq 177 e dalla superficie della particella 2138 pari a mq 46,76 (in zona P.E.E.P. nel P.R.G. vigente) per un totale di superficie complessiva a destinazione pubblica pari a mq 3.446,18 = (3.217,42 + 228,76). Il 20% della superficie territoriale del P.d.R., (calcolato sulla superficie di fatto), pari a mq 1423,80 sarà ceduta gratuitamente al Comune, mentre la superficie pari a mq 2.022,38 = (3.446,18 – 1423,80) sarà ceduta con convenzione.

COMPENSORIO	STANDARDS	VIABILITA'	AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE COMPRESE NEL PIANO IN ZONA B	AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE NON IN ZONA "B"	TOTALE AREE DA CEDERE
C1	224,51 mq	695,95 mq	170,74 mq (P.IIa 2160)	6,26(P.IIa 2160)+47(P.IIa 2138)+5(P.IIa 2157)	1149,46 mq
C2	1116,17 mq	-			1116,17 mq
C3	450,93 mq	729,62 mq			1180,55 mq
TOTALE					3446,18 mq
VERIFICA 20% DELLA ST: 20% di 7119 = 1423,80 mq < 3446,18 mq					

c - a frazionare e cedere gratuitamente le aree di cui al 6° comma dell'art. 18, punto 3 delle N.T.A. del P.R.G., così come individuate nel progetto esecutivo di cui sopra entro e non oltre i termini di cui al successivo punto (lettera) l;

d - a realizzare e cedere le altre opere di urbanizzazione, previste dal P.d.R., diverse da quelle di cui al punto b, onde ottenere una migliore fruizione dell'area ed un migliore raccordo con l'assetto viario esistente, dopo acquisizione da parte del Comune per esproprio e/o cessione gratuita (vedi via Vienna esistente, attualmente strada privata di uso pubblico che i proprietari sono disponibili a cedere gratuitamente al Comune per farla realizzare), secondo l'apposito progetto esecutivo;

e - a richiedere, a totale loro carico, ed ottenere tutti i documenti, le autorizzazioni e le certificazioni necessari alla realizzazione e all'uso delle infrastrutture di cui sopra. In sintesi dovranno essere consegnate al Comune "chiavi in mano".

f - a procedere all'individuazione, al picchettamento ed alla determinazione delle quote e dei livelli, con la partecipazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

g - a procedere ai lavori di allaccio e di progressiva realizzazione secondo le modalità indicate nel progetto e secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;

h - ad accollarsi tutti gli oneri derivanti dalla progettazione, direzione dei lavori,

contabilità e sicurezza necessari alla realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti b e d;

i - a completare le opere previste, di pertinenza privata, entro e non oltre il termine di validità dei rispettivi titoli abilitativi;

l - a completare, per ciascun comprensorio, le opere di cui ai punti b e d del presente articolo in contemporanea con quelle di pertinenza privata, comunque entro e non oltre il termine di validità del primo Titolo abilitativo relativo agli edifici privati nel comprensorio;

m - a completare, per tutti i comprensori, le opere di cui ai punti b e d del presente articolo comunque entro e non oltre il termine di dieci anni dalla stipula della presente convenzione, cioè entro e non oltre il

n - ad assumere a proprio carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria fino a quando le opere, per singoli tratti o nel loro complesso, non siano collaudate dal Comune.

Il collaudo, a cura dell'ufficio tecnico comunale, dovrà essere definito entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori, e la consegna delle opere e delle aree dovrà avvenire entro e non oltre due mesi dal collaudo. In caso di ritardi, per cause non imputabili ai proponenti, trascorsi quattro mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui sopra passeranno a carico del Comune.

Articolo 3

Il Comune a fronte di quanto previsto al precedente art. 2:

a - si impegna allo sgravio della quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui al DPR 6.6.2001 n. 380 e s.m.i. per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree cedute al Comune dai proponenti. Dal calcolo delle aree sono escluse quelle di cui al punto c del precedente articolo 2.

Nel caso in cui l'importo delle opere di cui sopra dovesse essere superiore all'importo del contributo suddetto, nulla sarà dovuto dal Comune ai proponenti;

b - Ad ogni rilascio di Permesso di Costruire/DIA relativo alle aree di interesse privato, verrà confrontato l'importo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione con l'importo delle opere e delle aree di cui al precedente punto a.

Nel caso in cui l'importo delle opere e delle aree di cui sopra dovesse essere inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, la differenza sarà versata al Comune, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi. L'importo dovuto può essere

rateizzato con le stesse modalità in vigore per i casi di Concessione diretta.
Nel caso in cui l'importo delle opere e delle aree di cui sopra dovesse essere superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, appresso determinato, nulla sarà dovuto da parte del Comune.

c - L'importo delle opere di urbanizzazione, di cui ai punti b e d del precedente art. 2, e delle aree cedute al Comune, secondo il progetto esecutivo, ammonta a €.....

Articolo 4

Il proponente si impegna a prestare adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in particolare per i punti l, m ed n del precedente art. 2.

Ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 8 del 25-01-1980, lett. d, e ss.mm.ii., si stabilisce che la cauzione sia raggugliata al costo delle urbanizzazioni, a carico dei proponenti, come determinato al punto c del precedente articolo 3 e potrà essere progressivamente ridotto in relazione allo stato di avanzamento dei lavori e proporzionalmente alle opere eseguite.

La cauzione sarà prestata mediante polizza fideiussoria, idonea a garantire il Comune per l'importo di cui sopra.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, i Proponenti autorizzano il Comune a disporre nel modo più ampio e immediato per procedere direttamente alla opere non eseguite o rimaste incompiute, previo avviso da far pervenire ai Proponenti, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno tre mesi prima che il Comune si avvalga della facoltà.

Articolo 5

I Proponenti si impegnano, nel caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, a trasferire a carico degli aventi causa, con apposita clausola, tutti gli obblighi derivanti dai patti qui convenuti, mediante atti da trascrivere; gli stessi in ogni caso, resteranno solidalmente obbligati verso il Comune, insieme agli aventi causa, per l'adempimento degli obblighi assunti.

Articolo 6

L'Amministrazione Comunale si riserva di derogare dai patti assunti, ove motivi

particolari e comprovati di interesse pubblico lo esigano, così come si riserva, a suo insindacabile giudizio, di consentire varianti al P.d.R. e al progetto delle opere di urbanizzazione.

Articolo 7

I Permessi di Costruire/DIA, relativi agli edifici privati, saranno rilasciati dopo la stipula della presente convenzione e i permessi di abitabilità e/o agibilità potranno essere rilasciati solo dopo la ultimazione delle opere di cui ai punti b e d del precedente art. 2 all'interno del comprensorio di pertinenza. A tal proposito sarà compito dei proponenti comunicare la ultimazione totale dei lavori, alla quale seguiranno gli accertamenti comunali.

Articolo 8

Le parti autorizzano la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a trascrivere il presente atto con esonero di sua responsabilità.

Articolo 9

Tutte le spese inerenti la presente convenzione (comprese quelle notarili, di registrazione e di trascrizione), tranne quanto non compreso nei patti di cui ai numeri precedenti, saranno a carico dei Proponenti.

STRALCIO N.T.A. DEL P.R.G.

Art. 18

Zone residenziali

...omissis...

3 - ZONA "B" SOTTOPOSTA A P .D.R.

E' la zona individuata ai sensi dell'art. 27 della L. 5/8/1978 n. 457 sulle tavole di P.R.G. con apposita campitura, le cui condizioni di degrado edilizio ed urbanistico rendono necessari interventi volti alla sostituzione, risanamento, riqualificazione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree.

Il rilascio della C.E. è subordinato alla formazione di un Piano di recupero di

iniziativa pubblica di cui all'art. 27 della Legge medesima, anche ai fini della definizione della maglia viaria e della riqualificazione urbanistica del tessuto edilizio, della delocalizzazione di attività incompatibili con il carattere residenziale e terziario della zona e della ridefinizione di un rapporto tra costruito ed il fiume.

Le tavole di P.R.G. definiscono il perimetro d'intervento.

All'interno di esso, in sede di redazione di P.d.R., è possibile applicare l'It di 2 mc/mq esclusivamente per ambiti da individuare, non inferiori ai mq 10.000 tra la S.S. 602 ed il fiume Pescara, e a mq 5.000 per i restanti ambiti.

Gli ambiti possono essere formati anche da superfici libere e/o edificate non contigue.

In tali ambiti deve essere garantita la cessione gratuita del 20% della St e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie secondo gli schemi di convenzione da definirsi in sede di P.d.R.

Per le aree non rientranti negli ambiti minimi di 5.000 mq o 10.000 mq sono consentiti in sede di redazione del P.d.R. gli interventi di cui all'art. 30 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso, il P.d.R. dovrà garantire uno standard minimo pari a 12 mq/ab. per l'intera zona sottoposta a P.d.R., confermando le aree prospicienti il fiume come standards del P.d.R. ,

In attesa del P.d.R. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30, commi a), b), c) e d) della LUR 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Trascorsi due anni dall'approvazione del P.R.G. saranno consentiti P.d.R. di iniziativa privata : per ambiti di mq 10.000 tra la SS. 602 ed il fiume Pescara e di mq 5.000 nelle altre aree.

Dovrà comunque essere garantito mq 12/ab. di standard per gli abitanti complessivi di ciascuna area sottoposta a P .d.R.

Inoltre saranno consentiti, trascorsi inutilmente i due anni, anche gli interventi di cui alla lettera e) dell'art. 30 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

TABELLA RIASSUNTIVA

COMPENSORIO	STANDARDS	VIABILITA'	LOTTO PRIVATO	SUP. PdR	VOL. MAX DI PROGETTO	SUP. STANDARD MINIMA
C1	224,51mq	695,95 mq	L1 (1615,43 mq)	2706,63 mq	Edificio A1 = 2623,78mc Edificio A2 = 2623,78mc	$12 \times 2623,78 / 80 = 393,57$ $12 \times 2623,78 / 80 = 393,57$
C2	1116,17mq	–	L2 (1134,52 mq)	2250,69 mq	Edificio B = 4611,89 mc	$12 \times 4611,89 / 100 = 553,43$
C3	450,93mq	729,62 mq	L3 (981,13 mq)	2161,68 mq	Edificio C = 3757,75 mc	$12 \times 3757,75 / 100 = 450,93$
TOTALE	1791,61mq	1425,57 mq	3731,08 mq	7119,00 mq	13617,20 mc	$393,57 \times 2 + 553,43 + 450,93 =$ $= 1791,50 \text{ mq}$
N.B.: per il dettaglio della suddivisione dei compensori vedere tavola n.3						