

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**"PL 202 ANGELO CUSTODE" (ZTE 254)****PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE**

(Approvato con DCC n. 44 del 26.04.2004 – Convenzionato in data 16.07.2004)

CON CONTESTUALE VARIANTE AL PGT

artt. 14 e 13 L.R. 12/2005 smi

COMPARTO IN CURTATONE (LOC. QUATTRO VENTI)
FOGLIO 7, MAPPALI 39 (PARTE), 40 (PARTE), 290 (PARTE), 361 (PARTE),
434, 438, 439 (PARTE), 440 (PARTE), 445 (PARTE), ACQUE (PARTE)

PROPONENTI: ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO (IDSC)
Piazza Sordello, 15 – 46100 Mantova


BARALDI CHIARA, BARALDI LUCIA, BELFANTI EBE
Via dei Toscani, 70/72 – 46010 Curtatone (MN)

| | |
|--|---------------------|
| SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA SUB-COMPARTO N. 1 "ZTE254 S-1" DI COMPETENZA IDSC | ELABORATO: 05 |
| | DATA: APRILE 2017 |
| | AGG: SETTEMBRE 2017 |

Servizi Tecnici per Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero:

| | |
|---|--|
|  | STUDIO SQUASSABIA Dott. Ing. Giuditta Squassabia Viale Piave, 14 – MANTOVA – Tel. 3486085625 E-MAIL: ing.giuditta@studiosquassabia.it – PEC: giuditta.squassabia@ingpec.eu |
|---|--|

Servizi Tecnici per Istituto Diocesano per Baraldi Chiara, Baraldi Lucia, Belfanti Ebe:

| | |
|---|---|
|  | Logos Engineering S.r.l. Via Botturi, 19 46042 Castel Goffredo (MN) tel. 0376780306 fax 0376772721 logos@logosengineering.it logoseng@legalmail.it |
|---|---|

Comune di Curtatone – Provincia di Mantova

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

“PL 202 ANGELO CUSTODE – SUB-COMPARTO ZTE254 S-1”

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Repubblica Italiana

L'anno duemila _____, il mese di _____, il giorno _____ (____.____.20____),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor

_____, notaio in _____

(*oppure*)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor

_____, Segretario Comunale del Comune di

Brescia, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del

decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti concordemente e con il

mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

da una parte

l'ente COMUNE DI CURTATONE, con sede in piazza Corte Spagnola, 3,

46010 – Curtatone (MN), partita IVA _____, qui

rappresentato dal _____, nato a _____ (____), il

_____, residente in via _____, ____ - _____

(____), codice fiscale _____, il quale dichiara di agire in nome, per

conto e nell'esclusivo interesse dell'ente, ai sensi dell'articolo 4, comma 2,

del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e

3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo

autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in
data _____

(*oppure*)

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50,
comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

(di seguito denominato per brevità *Comune*);

e dall'altra

l'ente "ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO
(IDSC)", con sede in Piazza Sordello, 15, Mantova (MN), codice fiscale
93006160209, nella persona del rappresentate legale Signor
_____, nato a _____ (____), il _____, domiciliato per la
carica presso la sede legale, in forza della Delibera Consigliare in data
____.____.____,

(di seguito denominato/a per brevità *Operatore*)

Richiamati:

- la Legge n. 1150/1942 smi "Legge Urbanistica"
- la Legge Regionale n. 12/2005 smi "Legge per il Governo del Territorio";
- il Decreto Legislativo n. 163/2006 smi "Codice dei contratti pubblici";
- la Legge n. 241/1990 smi "Legge sul procedimento amministrativo";

Premesso:

a. che l'Operatore era co-lottizzante del Piano di Lottizzazione "PL 202
Angelo Custode" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44
del 26.04.2004 e convenzionato in data 16.07.2004 (Rep. 66379 –
Racc. 14672), il cui comparto è classificato dal PGT vigente (approvato
con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 25.07.2011 e pubblicato

sul BURL n. 50 Serie Avvisi e Concorsi in data 14.12.2011) come "Tessuto prevalentemente economico a forte specificità (ZTE5) – ZTE 254 Angelo Custode" in attuazione di piani esecutivi approvati;

b. che i lottizzanti del "PL 202 Angelo Custode" hanno presentato in data _____.____.____ prot. n. _____ la richiesta di Variante al "PL 202 Angelo Custode", con contestuale Variante allo strumento urbanistico PGT, ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 smi, al fine della rideterminazione delle aree del comparto individuando sub-comparti di attuazione indipendenti fra loro, revisionando l'assetto planivolumetrico ed il regime delle aree ed al fine di revocare la Convenzione Urbanistica vigente con svincolo e restituzione delle relative fidejussioni depositate;

c. che ai sensi della suddetta Variante al "PL 202 Angelo Custode", i terreni siti nel Comune di Curtatone, identificati nel Catasto del Comune al Foglio 7 Mappali 361 (parte), 438, 439 (parte), 440 (parte) sono ricompresi all'interno del sub-comparto di "PL 202 Angelo Custode" denominato "ZTE254 S-1" e per gli stessi l'Operatore è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione indipendentemente dall'effettiva proprietà in quanto l'Operatore è già lottizzante del Piano Attuativo originario;

Visti:

d. la richiesta di adozione e approvazione della Variante al "PL 202 Angelo Custode" con contestuale Variante allo strumento urbanistico PGT, ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 smi, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____.____.____ e

iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

e. la deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ in data __. __. ____,
esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo della Variante
al "PL 202 Angelo Custode", adottando altresì, contestualmente, la
variante al PGT;

f. la deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ in data __. __. ____,
esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano
Attuativo della Variante al "PL 202 Angelo Custode", approvando
altresì, contestualmente, la variante al PGT;

g. la pubblicazione sul BURL n. _____ serie Avvisi e Concorsi del
__ . __ . ____ con la quale è divenuta vigente la variante al PGT
contestuale al Piano Attuativo della Variante al "PL 202 Angelo
Custode";

Si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1. OBBLIGO GENERALE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le parti convengono che con l'approvazione della Variante al "PL 202
Angelo Custode" con contestuale variante al PGT, la Convenzione
Urbanistica stipulata in data 16.07.2004 (Rep. 66379 – Racc. 14672) ha
terminato la propria vigenza con assenso allo svincolo e restituzione
delle relative fidejussioni.

2. Le parti approvano i richiami e le premesse di cui sopra quali
disposizioni integranti e sostanziali della presente convenzione.

3. L'Operatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a
qualsiasi titolo.

4. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della

presente convenzione. Il Comune e l'Operatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di piano attuativo di seguito elencati, quali atti pubblici allegati alle Deliberazioni di Adozione e Approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

a. Relazione tecnica e illustrativa della variante al piano attuativo e della contestuale variante al PGT

b. Inquadramento territoriale – definizione sub-comparti di variante piano attuativo – assetto urbanistico vigente e variante

c. Relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica

d. Rapporto preliminare della variante al PGT contestuale alla variante al piano attuativo e determinazione dei possibili effetti significativi

e. Schema di convenzione urbanistica sub-comparto n. 1 “ZTE254 S-1” di competenza IDSC

f. Schema di convenzione urbanistica sub-comparto n. 2 “ZTE254 S-2” di competenza Baraldi/Belfanti

g. Tavola 1 – Dis. n. 5732 – assetto planivolumetrico di piano (prescrizioni planimetriche, dimensionamento e schema regime delle aree) – stato vigente – stato variante

5. Come indicato negli elaborati di Variante al “PL 202 Angelo Custode”, per il sub-comparto denominato “ZTE254 S-1”, non sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree per servizi viene verificata e soddisfatta con l'avvenuta cessione mediante

perequazione fuori comparto dell'area identificata catastalmente al foglio 18 mappali 434 e 436 in località "Boschetto" di superficie complessiva pari a 3.582 mq.

6. Per il sub-comparto denominato "ZTE254 S-1" è previsto il seguente dimensionamento generale ed i seguenti parametri urbanistici principali:

- Superficie Territoriale sub-comparto1 pari a 12.700 mq.
- Superficie già interessata da edificazione pari a 2.700 mq.
- Superficie Fondiaria per nuova edificazione pari a 10.000 mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,48 mq./mq.
- Superficie Lorda di Pavimento realizzabile sulla superficie Fondiaria per nuova edificazione pari a 4.800 mq.
- Altezza massima pari a 12 metri.
- Rapporto di copertura pari al 50%
- Distanza dai confini maggiore o uguale a 5 metri.
- Distanza dalla viabilità pubblica maggiore o uguale a 7,5 metri.

Articolo 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per il sub-comparto denominato "ZTE254 S-1", non sono previste opere di urbanizzazione primaria in quanto già presenti presso la viabilità pubblica esistente denominata "Via dei Napoletani".

Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per il sub-comparto denominato "ZTE254 S-1", non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

Articolo 4. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per il sub-comparto denominato "ZTE254 S-1", non è prevista cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 5. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per il sub-comparto denominato "ZTE254 S-1", non è prevista cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Articolo 6. DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Per il sub-comparto denominato "ZTE254 S-1", la dotazione di aree per servizi viene verificata e soddisfatta con l'avvenuta cessione ai sensi del "PL 202 Angelo Custode" al Comune di area a servizi fuori comparto con provvedimento di perequazione in località "Boschetto" (mappali 434 e 436 del foglio 18) per una superficie di 3.582 mq.

Per il sub-comparto denominato "ZTE254 S-1", di tale area, si considera la superficie di 1.691 mq, di cui 250 mq per assolvimento della dotazione di servizi di competenza dell'edificazione già realizzata sul sub-comparto e 1.441 mq per assolvimento della potenzialità edificatoria di progetto sulle aree del sub-comparto per la destinazione produttiva.

Articolo 7. MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al sub-comparto denominato "ZTE254 S-1" sono già state reperite con la cessione dell'area

perequata fuori comparto nella misura di 1.691 mq. Tale misura soddisfa la dotazione di servizi di competenza dell'edificazione già realizzata sul sub-comparto e la dotazione di servizi di competenza della potenzialità edificatoria di progetto sulle aree del sub-comparto per la destinazione produttiva, pertanto non risulta necessaria monetizzazione.

Articolo 8. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Come indicato all'articolo 1, con l'approvazione del Piano Attuativo della Variante al "PL 202 Angelo Custode" con contestuale variante al PGT, la Convenzione Urbanistica stipulata in data 16.07.2004 (Rep. 66379 – Racc. 14672) ha terminato la propria vigenza con assenso allo svincolo e restituzione delle relative fidejussioni depositate.

2. Per il sub-comparto denominato "ZTE254 S-1" e per il sub-comparto di denominato "ZTE254 S-2" non sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pertanto non sono dovute garanzie finanziarie a favore del Comune.

ART. 9. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la stipula della convenzione l'operatore può ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e agli articoli 43,

44 e 48 della L.R. 12/2005 s.m.i. con le modalità previste dalla normativa comunale.

3. Non essendo determinato importo delle obbligazioni assunte dall'operatore, in quanto non necessario, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno calcolati come da deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 s.m.i., nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, e saranno dovuti in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.

Articolo 10. VARIANTI AL PIANO

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/2005 s.m.i. è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a. l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b. l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c. lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi a parcheggio;

d. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e. lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Articolo 11. EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, con il relativo titolo abilitativo sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga

monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della l.r.
12/2005 s.m.i.

Articolo 12. COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

Vista l'assenza delle opere di urbanizzazione non risulta necessario il collaudo delle stesse.

Articolo 13. SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo dell'Operatore.

Il Comune di Curtatone (_____)

L'Operatore (_____)

Il _____ (_____)