

COMUNE DI QUARTO

Provincia di Napoli

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L.R.16-04 - art.26-27

ZONA "Db"

RICHIEDENTE: DE ROSA Margherita	RIF.TI CATASTALI: Foglio 11 part.lle:1276-1295-1296 1411 e 1412	UBICAZIONE: Via Masullo
---	---	-----------------------------------

TAVOLA	ELABORATO	SCALA
SC	SCHEMA DI CONVENZIONE	
Luglio 2016		

IL RICHIEDENTE	I TECNICI INCARICATI <i>Studio Tecnico Associato "Perillo"</i>
-----------------------	--

COMUNE DI QUARTO

Provincia di Napoli

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO IN ZONA

“Db”

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici il giorno ____ del mese di _____, in Quarto (NA) presso gli uffici Comunali

AVANTI A ME

Dott. _____, Segretario Generale del Comune di Quarto, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica e amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del T.U.EE.LL. 18/08/2000 n. 267, domiciliato per la carica presso la sede comunale, senza assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, aventi i requisiti di legge,

SONO COMPARSI

Da una parte:

- _____, Funzionario delegato domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, in rappresentanza del Comune di Quarto, P.I. 01457180634, che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità anche “Comune”

Dall'altra parte:

- sig.ra DE ROSA Margherita, nata a NAPOLI il 25/03/1975 e residente in Quarto(NA) alla via Trefole n°80, C.F. DRSMGH75C65F839I proprietaria del suolo sito in Quarto alla via Masullo contraddistinto al foglio 11 del NCT del Comune di QUARTO particelle nn°1276-1295-1296 e 1412 di estensione pari a 8.204 mq, che nel prosieguo dell'Atto verrà chiamata per brevità “Lottizzante”.

PREMETTONO

- Che il Lottizzante è proprietario dei terreni ubicati nel Comune di Quarto, distinti in Catasto al Foglio 11, particelle nn. 1276-1295-1296 e 1412;
- Che detti terreni ricadono nella zona “Db” del vigente P.R.G. del Comune di Quarto, approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 291 del 18/11/1994 ed hanno un estensione complessiva di mq.8.204;

- Che il P.R.G. del Comune di Quarto, per la indicata zona Db, prevede quale strumento urbanistico attuativo, per nuove costruzioni su lotti liberi, il “Piano per gli insediamenti produttivi” di iniziativa pubblica;
- Che tale prescrizione, intesa come “vincolo espropriativo”, è decaduta in quanto risultano decorsi 5 anni dall’approvazione del PRG avvenuta nell’anno 1994.
- Che non risulta invece decaduta la destinazione di zona, essendo questo un “vincolo conformativo”, e per quanto tale, non soggetto a decadenza.
- Che con l’entrata in vigore della Legge Regionale n°16/04, ai sensi dell’art.26 della stessa, i Piani di attuazione hanno assunto la generica denominazione di PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, pertanto ai sensi dell’art.27, comma “1”, lettera “c”, i “Piani Urbanistici attuativi”. possono essere presentati dai proprietari degli immobili, il cui valore imponibile ai fini I.C.I., rappresenti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell’area interessata;
- Che il lottizzante ha presentato domanda volta all’approvazione di un “Piano Urbanistico attuativo” a destinazione artigianale, allegando alla medesima il relativo progetto di piano, nonché i progetti architettonici dei manufatti in esso previsti, creando le condizioni per conferire al PUA la valenza di Permesso di Costruire;
- Che il progetto di “Piano Urbanistico attuativo” è stato redatto nel pieno rispetto delle destinazioni di zona indicate nelle tavole del vigente PRG del Comune di Quarto, nonché degli indici urbanistici ed edilizi e di tutte le prescrizioni dettate, per la zona Db, dalle norme di attuazione del PRG medesimo;
- Che detto progetto di piano presenta le seguenti caratteristiche tecniche:

SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.	8.204,00
A detrarre STANDARDS D.M.1444/68	Mq.	820,00
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq.	7.384,00

	CONSENTITO	PROGETTATO
Superficie coperta: 0,20 mq/mq	1476,80	1476
Volume: 2,00 mc/mq	14.768,00	13.353,60

- Che l’atto di convenzione è stata redatto nel pieno rispetto delle previsioni della normativa statale e regionale attualmente vigente e delle norme di attuazione del vigente PRG del Comune di Quarto, circa la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di

urbanizzazione secondaria, gli oneri relativi alle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi tecnologici, i tempi per l'esecuzione delle opere di cui alla convenzione e le garanzie finanziarie per l'adempimento dei relativi obblighi;

- Che per l'utilizzazione a scopi edilizi delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano urbanistico attuativo è stato redatto secondo i disposti dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e della Legge Regionale n°16/04 e succ. modif. ed integrazioni;
- Che il "Piano Urbanistico attuativo" è stato adottato con Delibera di G.M. n° _____ del _____ e successivamente pubblicato per 30 giorni sul B.U.R.C. n° _____ Del _____, sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio
- Che il "Piano Urbanistico attuativo" è stato inviato all'Amministrazione Provinciale di Napoli per le osservazioni
- Che il "Piano Urbanistico attuativo" è stato approvato con successiva Delibera di G.M. n° _____ del _____
- Che il "Piano Urbanistico attuativo" veniva definitivamente reso esecutivo con il Decreto Sindacale n° _____ del _____ pubblicato sul B.U.R.C. n° _____ Del _____ e sul sito web del Comune;
- Che il Lottizzante ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente Atto.

ART. 2

L'attuazione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo dei terreni siti nel Comune di Quarto ed in premessa specificati, approvati dalla G.M. con Delibera esecutiva n° _____ del _____, avverrà in osservanza della presente Convenzione, in conformità agli elaborati del PUA, che le costituite parti approvano e sottoscrivono, precisando che gli stessi elaborati non vengono allegati alla presente, ma depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, e nel rispetto delle norme del vigente Regolamento Edilizio.

Il "Piano Urbanistico attuativo" definisce il volume massimo consentito e la relativa superficie coperta indicando anche la sagoma degli immobili in esso previsti, modificabile secondo le Norme tecniche di Attuazione allegate al P.U.A.;

ART. 3

Il P.U.A. non prevede viabilità interna, né opere di urbanizzazione primaria, pertanto il Lottizzante, non sono tenuti al rispetto di quanto sancito dal paragrafo "1°", comma 5°, dell'art 8 della legge 6/8/1967 n° 765 e al Titolo III, cap. III della legge regionale 14/82, relativamente alla cessione gratuita al Comune di Quarto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie in quanto non previste dal progetto del P.U.A medesimo.

ART. 4

Per quanto stabilito al precedente art.3, il Lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo "2°", comma 5°, dell'art. 8 della legge 6/8/1967 n° 765 e al titolo III, capo III della legge regionale 14/82, nonché ai fini dell'osservanza dell'art.5 della L.R. n°19/01, ed all'art.12 comma "2" del DPR 380/01, relativamente alla cessione gratuita al Comune di Quarto delle opere di urbanizzazione primarie, non sono tenuti ad alcuna cessione né ad alcun scomputo delle stesse dagli oneri concessori, in quanto non previste dal progetto del P.U.A medesimo.

ART. 5

Il Lottizzante, in relazione all'art. 8 della legge 6/8/1967 n° 765 e al Titolo III, Capo III della legge regionale 14/82 si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, al pagamento di una somma pari al costo di una quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione determinati con deliberazione del Consiglio Comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti dal P.U.A..

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria è effettuata sulla base delle tabelle parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n° 119/1 in data 28 luglio 1977 e successivi aggiornamenti.

In riferimento ai dati contenuti nel progetto, si determinano rispettivamente in € _____ per Costo di Costruzione, ed € _____ per oneri di urbanizzazione;

Il pagamento dell'importo relativo al costo di costruzione pari ad € _____ deve essere corrisposto in corso d'opera, ai sensi dell'art. 16 comma 3 del DPR 380/01, con le

modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale, previo stipula di apposita polizza fideiussoria a garanzia di tali obblighi e precisamente:

- la 1° rata all'atto del ritiro.
- la 2°rata entro 90 giorni dalla data di inizio lavori
- la 3° rata a saldo non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Il pagamento dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, pari ad € _____ deve essere corrisposto all'atto della presentazione della D.I.A o S.C.I.A.;

ART. 6

Ai fini di ottemperare alle prescrizioni di cui all'art.5 del D.M. 1444/68, il "Piano Urbanistico attuativo" individua un'area a standard da cedere al Comune di Quarto pari ad una superficie di mq.820;

Tale superficie è stata localizzata nell'area a Nord, lungo via Masullo, come meglio indicato negli elaborati grafici allegati al P.U.A.;

Il Lottizzante ai fini dell'adempimento di cui sopra, al termine dei lavori, in fase di accatastamento dei nuovi immobili da realizzare, provvederà a frazionare l'area da cedere, per consentire il reale trasferimento delle stesse all'Amministrazione Comunale.

ART. 7

Il Lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spesa, le strade, la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria generale d'insieme, con gli opportuni riferimenti.

ART. 8

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico del Lottizzante, il quale potrà avvalersi di tutte le agevolazioni fiscali previste da norme in vigore e trattandosi di Atto in cui è parte l'Ente, si chiede la registrazione in misura fissa.

ART. 9

Il Lottizzante dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria del Registro Immobiliare di Napoli, affinché siano

note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei RR.II. di Napoli da ogni sua responsabilità al riguardo.

ART. 10

Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità di dieci anni a decorrere dalla sua efficacia, ed è costituito dai seguenti elaborati che, come detto, le costituite parti approvano e sottoscrivono, precisando che gli stessi elaborati non vengono allegati alla presente, ma depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e che consistono in:

Tav. n°1 – Stralcio aerofotogrammetrico scala 1:5000
Tav. n°2 – Stralcio aerofotogrammetrico-catastale e PRG scala 1:2000
Tav. n°3 – Individuazione comparto scala 1:500
Tav. n°4 – Destinazioni funzionali scala 1:500
Tav. n°5 – Volumi e sistemazioni esterne scala 1:500
Tav. n°6 – Distanze ed allacciamenti fognari scala 1:500
Tav. n°7 – Planovolumetrico
Tav. n°8 – Pianta-Prospetti e Sezioni Corpo "A" scala 1:100
Tav. n°9 – Pianta-Prospetti e Sezioni Corpo "B" scala 1:100
Tav. RU – Relazione Urbanistica
Tav. NTA – Norme Tecniche di Attuazione
Tav. SC – Schema di convenzione
Tav. RAP – Rapporto Ambientale Preliminare
Tav. RA – Relazione Acustica
Tav. DF – Documentazione Fotografica
Tav. RTA – Relazione Tecnica Architettonica

Del presente Atto io Segretario Generale rogante ho dato lettura alle Parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Segretario rogante, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati avendo esse affermato di conoscerne il contenuto.

Questo Atto consta di intere facciate sei in parte dattiloscritte da persona di mia fiducia ed in parte manoscritte da me Segretario Rogante.

Il Lottizzante _____

L'Ente _____

Il Segretario Generale _____