



ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE

Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia, Zola Predosa

Città Metropolitana di Bologna



**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
DEI COMUNI DELL'AREA BAZZANESE**

(aggiornato e coordinato alla Variante 2016 approvata nel Novembre 2017)

**AB.RUE
NORME**

CASTELLO DI SERRAVALLE

**Disciplina particolareggiata
relativa al Piano di Recupero di Castello**

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE

Presidente del Comitato di Pianificazione Associata: STEFANO FIORINI

Comuni	Sindaci	Assessori
Monte San Pietro	Stefano RIZZOLI	Stefano RIZZOLI
Valsamoggia	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
Zola Predosa	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

Responsabile di progetto (Redazione RUE 2013)

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)

Ufficio di Piano

Marco LENZI (Coordinamento)

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile di progetto (Redazione RUE 2013)

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)
Alessandra CARINI (OIKOS Ricerche srl)

Ufficio di Piano

Marco LENZI (Coordinamento)
Elisa NOCETTI
Simona CILIBERTO
Gianluca GENTILINI

Associazione Temporanea di Imprese (Redazione RUE 2013)

OIKOS Ricerche S.r.l.
Studio Tecnico Progettisti Associati
Studio Samuel Sangiorgi (Aspetti geologici)
SISPLAN S.r.l. (Mobilità e traffico)
NOMISMA S.P.A. (Aspetti socio-economici)

Commissione di Coordinamento

Roberto LOMBARDI (Monte San Pietro)
Alberto CAULA (Monte San Pietro)
Federica BALDI (Valsamoggia)
Simonetta BERNARDI (Zola Predosa)

Consulenza dell'ATI

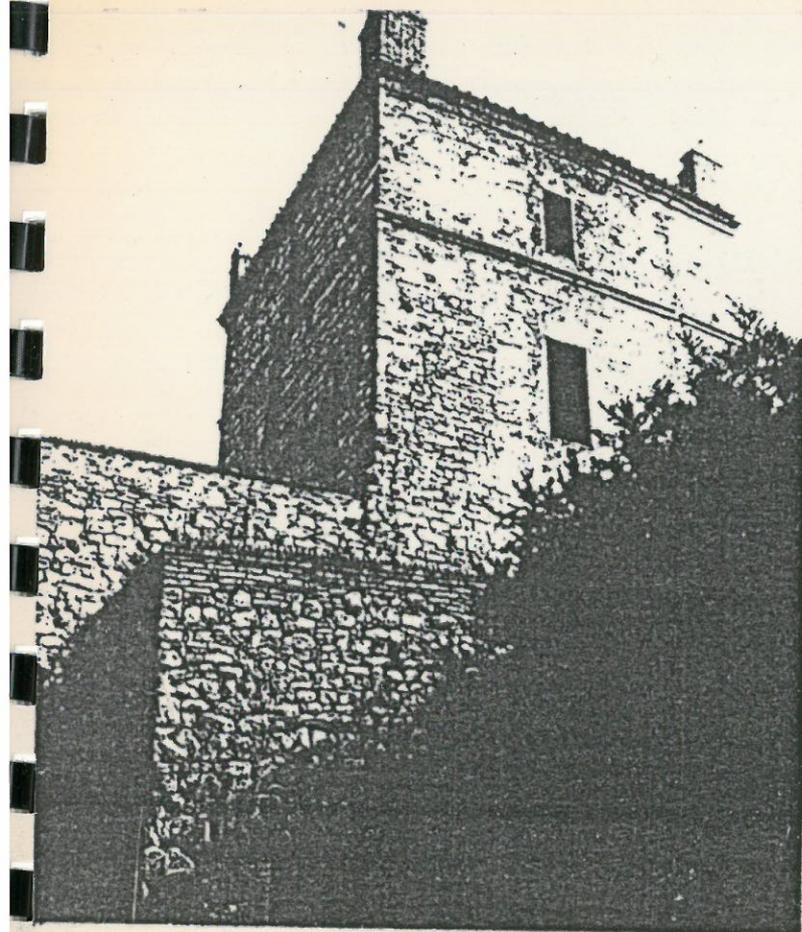
CREN Soc.Coop. a r.l. (Reti Ecologiche)
Gian Paolo Pieri (Sistemi Informativi Territoriali)
GETEC S.a.s. (Aspetti connessi alla fiscalità locale delle P.A.)

Delibere dei Consigli Comunali relative al RUE (2013)		
Comune	Adozione	Approvazione
Bazzano	25/03/2013 n. 17	19/12/2013 n. 102
Castello di Serravalle	20/03/2013 n. 10	20/12/2013 n. 100
Crespellano	27/03/2013 n. 26	19/12/2013 n. 120
Monte San Pietro	26/03/2013 n. 17	18/12/2013 n. 79
Monteveglia	26/03/2013 n. 18	16/12/2013 n. 70
Savigno	21/03/2013 n. 8	17/12/2013 n. 106
Zola Predosa	27/03/2013 n. 25	23/12/2013 n. 112
Delibere dei Consigli Comunali relative alla Variante 2014 al RUE		
Monte San Pietro	17/06/2015 n. 40	29/01/2016 n. 3
Valsamoggia	18/06/2015 n. 69	28/01/2016 n. 5
Zola Predosa	17/06/2015 n. 33	27/01/2016 n. 3
Delibere dei Consigli Comunali relative alla Variante 2016 al RUE		
Monte San Pietro	28/12/2016 n. 100	28/11/2017 n. 72
Valsamoggia	20/12/2016 n. 123	16/11/2017 n. 85
Zola Predosa	28/12/2016 n. 90	15/11/2017 n. 66

Gli elaborati sono inoltre conformi alle seguenti varianti specifiche al RUE:

Procedimento di Variante	Approvazione
Comune di Valsamoggia	Delibera CC
Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 per l'autorizzazione all'ampliamento e riqualificazione dello stabilimento I.L.P.A. divisione I.L.I.P. con ubicazione in località Bazzano, via Castelfranco 52	16/09/2015 n. 93
Procedimento art. 8 comma 1 D.P.R. 160/2010 da parte delle ditte Immobiliare Stiore Srl, PneuSetti Srl e Setti Pneumatici Srl per nuova costruzione di fabbricato produttivo per attività di deposito e officina per sostituzione pneumatici in veicoli operativi nell'area sita in località Bazzano – denominata Sirena Nord	28/01/2016 n. 4
Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente l'individuazione di IUC.P CR 16 (bis) per la ristrutturazione e l'ampliamento di edificio industriale della ditta SATI SPA in loc. Crespellano, Via 2 Agosto 1980 5/A	25/02/2016 n. 12
Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente l'individuazione di IUC.P CR 17 per la ristrutturazione con parziale demolizione ed ampliamento di edificio industriale della ditta G.T. LINE Srl in loc. Crespellano, Via del Lavoro 50-52	06/09/2016 n. 80

<i>Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente l'individuazione di IUC.P CR 18 per l'ampliamento di edificio produttivo e la nuova costruzione in aderenza all'esistente di ulteriore edificio industriale della ditta LA ROCCA Srl in loc. Crespellano, Via di Vittorio 29-31</i>	25/07/2017 n. 63
<i>Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 concernente la realizzazione di nuovo fabbricato industriale nell'IUC.P CR 1 dalla ditta FATA RICAMBI S.p.A. in loc. Crespellano, Via Chiesaccia nn. 5, 7, 8, 20, 21, 23, 24, 27/2</i>	26/09/2017 n. 76
Comune di Zola Predosa	Delibera CC
<i>Procedimento art. A-14bis LR 20/2000 relativo all'IUC.P ZP 2 Via dei Lombardi angolo Via Roma relativo all'Azienda V.R.M. SPA – Proprietà Società Industriale Bolognese Srl</i>	13/07/2016 n. 55



COMUNE DI CASTELLO DI SERRAVALLE PIANO DI RECUPERO DI CASTELLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

AREA INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA
via santo stefano 30 - bologna

COLLABORATORI

ARCH. GIOVANNA RUGGIERI
ARCH. DANIELA VILLANI
ARCH. STEFANO CAPPONI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ADOTTATO IL

CONTRODEDOTTO IL

20/12/85

Del.n° 200

1/3/86

Del.n° 20



COMUNE DI
CASTELLO DI SERRAVALLE

PIANO DI RECUPERO
CASTELLO

NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE

Articolo 1 - Ambito e validità del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa pubblica è costituito ai sensi dell'Art. 27 e 28 della legge 5 Agosto 1978 n° 457 e comprende gli edifici e le relative aree di pertinenza, dell'antico borgo di Castello di Serravalle.

Le previsioni o prescrizioni urbanistiche contenute nel presente Piano di Recupero prevalgono su ogni difforme previsione o prescrizione dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e del Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Castello di Serravalle.

Il P.d.R. è valido per dieci anni dalla data di esecutività della Delibera di approvazione dello stesso.

Articolo 2 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero di Castello di Serravalle, oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, è costituito da:

- a) Relazione Illustrativa
- b) Elaborati grafici dello stato di fatto
- c) Elaborati grafici di progetto.

ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO

A - 01	- COROGRAFIA 1:5000
A - 02	- STRALCIO P.R.G. 1:500
A - 03	- RILIEVO TOPOGRAFICO-PIANTA E SEZIONI 1:500
A - 04	- SERIE CATASTI STORICI
A - 05	- MAPPA CATASTALE-ELENCO PROPRIETA' 1:500
A - 06	- RILIEVO FOTOGRAFICO D'INSIEME PIANTA COPERTURA 1:500
A - 07	- DESTINAZIONI D'USO 1:500
A - 08	- RETI TECNOLOGICHE
A - 09	- PIANI TERRA EDIFICI E AREE SCOPERTE 1:200
A - 10.01	- RILIEVO FOTOGRAFICO 1
A - 10.02	- RILIEVO FOTOGRAFICO 2
A - 11	- PROSPETTI - FRONTI STRADALI 1:200
A - 12	- SCHEDE STATO DI FATTO EDIFICI
A-12-1	EDIFICIO 1
A-12-2	" 2
A-12-3	" 3
A-12-4	" 4
A-12-5	" 5
A-12-6	" 6
A-12-7	" 7
A-12-8	" 8
A-12-9	" 9
A-12-10	" 10
A-12-11	" 11
A-12-12	" 12
A-12-13	" 13
A-12-14	" 14
A-12-15	" 15
A-12-16	" 16
A-12-17	" 17
A-12-18	" 18
A-12-19	" 19
A-12-20	" 20

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

B - 01	UNITA' ELEMENTARI DI RIFERIMENTO SCALA 1:500
B - 02	ZONIZZAZIONE SCALA 1:500
B - 03	CATEGORIE DI INTERVENTO SCALA 1:500
B - 04	PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:200
B - 05	PROSPETTI DI PROGETTO SCALA 1:200
B - 06	PARTICOLARI DI PROGETTO

Articolo 3 - Individuazione delle zone

Le aree oggetto del Piano di Recupero sono classificate secondo le destinazioni indicate nella TAVOLA B-02 di cui all'art. 2 delle presenti Norme. In particolare sono state identificate le seguenti subzone:

- zona a prevalente destinazione residenziale
- attrezzature pubbliche
- attrezzature religiose
- attrezzature cimiteriali
- attrezzature collettive d'uso pubblico
- verde pubblico
- verde privato d'uso pubblico
- verde privato
- zona agricola di rispetto ambientale
- viabilità
- viabilità pedonale
- parcheggi pubblici.

Articolo 4 - Zone a prevalente destinazione residenziale

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza stabile o temporanea e servizi e impianti tecnologici annessi quali garages, cantine, centrali termiche, lavanderie, etc.;

- b) istituzioni pubbliche e rappresentative;
- c) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Limitatamente alle quantità previste nel piano commerciale e dei pubblici esercizi vigenti, sono ammessi altresì:

- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) commercio al dettaglio;
- f) uffici pubblici e privati, studi professionali.

Sono inoltre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le attrezzature tecnologiche strettamente indispensabili alle destinazioni di cui sopra.

In queste zone gli interventi si attuano mediante:

- a) comunicazione di inizio lavori al Sindaco per manutenzione ordinaria e lavori interni;
- b) autorizzazione nel caso di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- c) concessione edilizia nei casi di ristrutturazione edilizia, o demolizione con ricostruzione e nuova costruzione.

Gli interventi edilizi sono ammessi esclusivamente nel rispetto di quanto stabilito nella TAVOLA B-04 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) di cui all'articolo 2 e degli articoli 15 e 16 delle presenti norme.

Articolo 5 - Zone destinate ad attrezzature pubbliche

Le zone per attrezzature pubbliche sono destinate alla

creazione di superfici da adibire alle attività inerenti le funzioni turistiche e culturali del Castello di Serravalle, quali biblioteche, musei, centro visitatori, servizi, etc.

In tali zone, ferme restanti le volumetrie esistenti, dovrà essere realizzato un progetto esecutivo d'insieme che definirà la destinazione d'uso di ogni singolo ambiente in armonia con le finalità di valorizzazione del Castello di Serravalle e con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici, secondo quanto stabilito nella TAVOLA B-04 di cui all'art. 2 e agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.

Articolo 6a - Zone destinate ad attrezzature religiose

Le zone per attrezzature religiose comprendono gli edifici destinati all'insediamento e/o alla permanenza della attività del culto e religiose nonché delle attività pubbliche compatibili.

In tali zone gli interventi dovranno rispettare le indicazioni contenute nella TAVOLA B-04 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) e negli artt. 15 e 16 delle presenti norme.

Articolo 6b - Zone per attrezzature cimiteriali

Le zone per attrezzature cimiteriali sono costituite dalle aree destinate a contenere i campi per la inumazione e

la tumulazione dei morti, i cinerari, gli ossari e le relative attrezzature di servizio. In tali zone gli interventi dovranno essere realizzati in armonia con le caratteristiche ambientali del sito utilizzando materiali idonei alla sua tradizione storica.

Articolo 7 - Zone per attrezzature collettive d'uso pubblico

Le zone per attrezzature collettive d'uso pubblico comprendono gli edifici destinati alle attività culturali, amministrative e ricettive strettamente funzionali alla valorizzazione del borgo.

In tali zone dovrà essere realizzato un progetto esecutivo d'insieme che definirà la destinazione d'uso di ogni singolo ambiente in armonia con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici nel rispetto di quanto stabilito nella TAVOLA B-04 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) di cui all'articolo 2 e agli articoli 15 e 16 delle presenti norme.

Articolo 8 - Zone destinate a verde pubblico

Tali zone sono riservate alla creazione di superfici attrezzate allo svolgimento di attività culturali, ricreative di sosta e similari. In tali zone, oltre a quanto specificato nella TAVOLA B-04 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) di cui all'art. 2

delle presenti norme, è consentita unicamente la realizzazione di:

- piantumazione di essenze arboree e/o cespugliate;
- attrezzature per la sosta e la ricreazione;
- percorsi pedonali di attraversamento;
- manti erbosi;
- manufatti di arredo urbano;
- segnaletica.

Articolo 9 - Zone destinate a verde privato

Le zone a verde privato sono destinate al mantenimento ed alla funzione del verde per giardini e parchi privati e riguardano spazi già oggi inedificati.

In tali zone sono vietate costruzioni di qualunque tipo, anche a carattere precario.

I proprietari delle aree destinate a verde privato hanno l'obbligo di provvedere alla tutela ed alla salvaguardia delle alberature esistenti quando classificate come associazioni vegetali locali o naturalizzate a norma dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente. In caso di inadempienza il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione dei lavori necessari.

Articolo 10 - Verde privato d'uso pubblico

Le zone a verde privato d'uso pubblico sono destinate al mantenimento ed all'accrescimento delle funzioni connesse al verde per giardini e parchi privati d'uso pubblico e riguardano spazi già oggi inedificati.

I proprietari delle aree destinate a verde privato d'uso pubblico hanno l'obbligo di provvedere alla tutela, alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle alberature esistenti qualora classificate come associazioni vegetali locali o naturalizzate ai sensi dell'art. 11 della N.T.A. del P.R.G. vigente ed in caso di inadempienza il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione dei lavori necessari.

In tali zone, oltre a quanto specificato nella TAVOLA B-04 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) di cui all'art. 2 e agli artt. 15 e 16 delle presenti norme, è consentita unicamente la realizzazione delle opere che tendono al raggiungimento delle finalità di valorizzazione del Castello di Serravalle. Non sono tuttavia ammesse costruzioni di edifici murari a carattere permanente.

Gli interventi sono subordinati ad un progetto esecutivo d'insieme e alla stipula di una convenzione tra il Comune ed il proprietario dell'area nella quale saranno fissati l'arco temporale di validità della convenzione, le modalità di realizzazione delle opere e le modalità di utilizzazione degli spazi da parte del pubblico.

Articolo 11a - Viabilità

Le zone della viabilità sono destinate ad accogliere il traffico pedonale e dei mezzi meccanici comprendono sia le aree già occupate da tale destinazione, sia le aree di progetto necessarie alla razionalizzazione della rete viaria.

In tali zone gli interventi si attuano nel rispetto di quanto stabilito nella TAVOLA B-04 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) di cui all'articolo 2 e degli articoli 15 e 16 delle presenti norme.

Articolo 11b - Viabilità pedonale

Tali zone sono destinate esclusivamente alla percorrenza pedonale. Solamente a seguito di specifiche regolamentazioni definite dall'Amministrazione Comunale sarà consentita l'utilizzazione anche per scopi cicloturistici.

In tali zone gli interventi si attuano nel rispetto di quanto stabilito nella TAVOLA B-04 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) di cui all'art. 2 e degli articoli 15 e 16 delle presenti norme.

Articolo 12 - Parcheggi pubblici

Sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Esse debbono essere realizzate in modo da consentire un agevole

collegamento con la rete viaria esistente e di progetto e debbono rispettare le indicazioni progettuali della TAVOLA B-04 di cui l'art. 2 delle presenti norme.

Articolo 13 - Categorie di intervento

Ciascun edificio, come individuato nella TAVOLA B-03 con apposite simbologie di riconoscimento, è assoggettato a specifiche categorie di intervento che gli attribuiscono in modo univoco l'insieme sistematico di opere a cui può essere oggetto.

Le categorie di intervento sono:

Categoria "A.1"

Comprende gli edifici che hanno assunto una rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- restauro scientifico ai sensi dell'art. 36 della L.R. n° 47/78 e successive modifiche.

Categoria "A.2.1"

Comprende gli edifici in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio nell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia

perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento e per altre caratteristiche morfologiche.

Questi edifici inoltre sono in uno stato di conservazione tale da consentire di riconoscerne la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica e da permetterne il completo recupero.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo di tipo "A", ai sensi dell'art. 36 della L.R. n° 47/78 e successive modifiche.

Categoria "A.2.2"

Comprende gli edifici che, pur presentando caratteristiche simili alle precedenti, sono tuttavia in pessimo stato di conservazione.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- opere interne
- restauro e risanamento conservativo di tipo "B", ai sensi dell'art. 36 della L.R. n° 47/78
- ripristino tipologico.

Categoria "A.2.4"

Riguarda gli elementi incongrui inseriti nel tessuto urbano e aventi caratteristiche tipologiche, costruttive e/o funzionali incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

L'intervento previsto consiste nella valorizzazione degli

aspetti architettonici e/o urbanistici dal contesto e si attua mediante demolizione senza ricostruzione.

Categoria "A.3.1a"

Comprende gli edifici che, pur non presentando alcuna caratteristica storico-ambientale, sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e sono ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- opere interne
- ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria.

Categoria "A.3.1b"

Comprende gli edifici che non presentando alcuna caratteristica storico-ambientale possono essere completamente sostituiti.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- opere interne
- ristrutturazione edilizia.

Categoria "A.4"

Riguarda le unità elementari di riferimento che contengono manufatti incongrui all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico esistente.

Gli interventi ammessi sono pertanto quelli rivolti a

aspetti architettonici e/o urbanistici dal contesto e si attua mediante demolizione senza ricostruzione.

Categoria "A.3.1a"

Comprende gli edifici che, pur non presentando alcuna caratteristica storico-ambientale, sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e sono ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- opere interne
- ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria.

Categoria "A.3.1b"

Comprende gli edifici che non presentando alcuna caratteristica storico-ambientale possono essere completamente sostituiti.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- opere interne
- ristrutturazione edilizia.

Categoria "A.4"

Riguarda le unità elementari di riferimento che contengono manufatti incongrui all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico esistente.

Gli interventi ammessi sono pertanto quelli rivolti a

sostituire l'esistente tessuto con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale se risultanti in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario. Tali interventi potranno essere realizzati solamente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 4 \text{ mq/mc}$
- H max 10 mt.

Articolo 14 - Unità Elementare di Riferimento

Per Unità Elementare di Riferimento si intende l'ambito spaziale caratterizzato da elementi di omogeneità rispetto alla morfologia urbana, alla proprietà immobiliare ed alle funzioni da svolgersi.

Il Piano di Recupero individua 22 Unità Elementari di Riferimento così come definito nella TAVOLA B-01 di cui all'art. 2 delle presenti norme.

Per ciascuna Unità Elementare dovranno essere rispettate le prescrizioni edilizie generali e particolari di cui ai successivi articoli 15 e 16, nonché tutte le indicazioni contenute nella TAVOLA B-04 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) di cui all'art. 2 delle presenti norme.

Gli interventi potranno essere realizzati direttamente da ciascun proprietario attraverso singola concessione e/o autorizzazione.

sostituire l'esistente tessuto con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale se risultanti in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario. Tali interventi potranno essere realizzati solamente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 4 \text{ mq/mc}$
- H max 10 mt.

Articolo 14 - Unità Elementare di Riferimento

Per Unità Elementare di Riferimento si intende l'ambito spaziale caratterizzato da elementi di omogeneità rispetto alla morfologia urbana, alla proprietà immobiliare ed alle funzioni da svolgersi.

Il Piano di Recupero individua 22 Unità Elementari di Riferimento così come definito nella TAVOLA B-01 di cui all'art. 2 delle presenti norme.

Per ciascuna Unità Elementare dovranno essere rispettate le prescrizioni edilizie generali e particolari di cui ai successivi articoli 15 e 16, nonché tutte le indicazioni contenute nella TAVOLA B-04 (PLANIMETRIA DI PROGETTO) di cui all'art. 2 delle presenti norme.

Gli interventi potranno essere realizzati direttamente da ciascun proprietario attraverso singola concessione e/o autorizzazione.

La singola unità immobiliare e/o particellare costituisce pertanto unità minima di intervento.

Articolo 15 - Prescrizioni edilizie generali

Gli interventi devono tendere al mantenimento e ad un uso equilibrato delle strutture esistenti nel fondamentale rispetto delle qualità tipologiche, costruttive stilistiche degli edifici, salvo i casi in cui è ammessa la demolizione.

I progetti devono quindi fare esplicito riferimento alle caratteristiche storiche degli edifici e dimostrare il rispetto delle indicazioni contenute nella TAVOLA B-04 e del successivo articolo 16, con particolare riferimento agli elementi da restaurare, da salvaguardare ed alle situazioni compromesse da ripristinare. Modifiche o sostituzioni che si dovessero introdurre nei materiali potranno essere giustificate solo da cautele statiche e/o conservative che dovranno essere documentate.

Valgano in proposito le seguenti prescrizioni:

a. Murature

In caso di intervento, le murature devono essere trattate per l'eliminazione della umidità ascendente.

b. Facciate

Nelle facciate dovranno essere mantenuti tutti gli elementi stilistici decorativi preesistenti.

Nelle operazioni di scrostamento degli intonaci deve essere posta la massima cura nel reperimento di tracce di antichi rivestimenti che abbiano un valore storico.

c. Coperture

Non è ammessa la sostituzione dei solai di copertura con tecnologie diverse da quelle in legno.

I manti di copertura devono essere in coppo, con l'obbligo di recuperare quelli vecchi ancora in sufficiente stato di conservazione.

d. Grondaie e pluviali

I canali di gronda e pluviali devono essere in rame.

e. Infissi, portoni, scuri

Gli infissi, i portoni e gli scuri devono essere in legno verniciato.

Gli infissi delle finestre devono essere del tipo a due ante verticali; non sono ammesse finestre a "vasistas", a "saliscendi" e/o del tipo all' "inglese".

Non sono ammesse le doppie finestre.

f. Comignoli

I comignoli devono essere realizzati in laterizio o in pietra.

g. Antenne T.V.

Le antenne T.V. non devono essere fissate ai muri perimetrali e possibilmente non devono essere più di una per ciascun edificio.

h. Insegne

Non è ammessa la installazione di insegne a bandiera e/o di insegne luminose.

Le insegne commerciali devono essere contenute all'interno del vano di accesso dei locali dove si svolge l'attività.

Articolo 16 - Prescrizioni particolari per unità elementare di riferimento

Oltre a quanto contenuto nelle tavole B-01, B-02, B-03, B-04, B-05 e B-06 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

UNITA' ELEMENTARE N° 1

Gli interventi hanno come finalità la chiara leggibilità dei manufatti storici (mura o torre) nonché la fruizione diretta e/o visiva degli stessi da parte del pubblico.

Essi sono evidenziati graficamente nelle tavole B-04, B-05 e B-06 e sinteticamente consistono:

- 1 - eliminazione del verde incongruo con le preesistenze storiche;
- 2 - ricostituzione del filare di cipressi lato cimitero;
- 3 - creazione di percorso pedonale a ridosso delle mura e rimodellamento del profilo del terreno.

Prima dell'inizio dei lavori verranno effettuati saggi in posizioni opportune in modo tale da verificare l'esistenza, la consistenza e la quota dello spiccatto delle mura cinquecentesche, valutando in sede di progetto esecutivo la possibilità di riportarle, anche parzialmente, alla luce.

Medesima cautela per l'eventuale ripristino del fossato dinanzi alla torre.

UNITA' ELEMENTARE N° 2

In caso di ampliamenti e/o rifacimenti si dovrà tener conto di un uso adeguato dei materiali evitando il calcestruzzo

lasciato a vista.

UNITA' ELEMENTARE N° 3

Ogni intervento dovrà avvenire nel rispetto totale del tipo e dei materiali del manufatto storico e comunque concordato con gli Enti di tutela preposti.

UNITA' ELEMENTARE N° 4

Conservazione dei muri di recinzione del giardino pensile con le altezze ed i materiali esistenti.

UNITA' ELEMENTARE N° 5

Gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- 1 - recupero dell'area cortiliva Sud con eliminazione dell'attuale pavimentazione in lastre di porfido su massetto in cls e ripristino dell'acciottolato antico dove esistente, nonché la sostituzione dell'attuale palizzata in legno con muro sasso e mattoni a vista di altezza adeguata al muro esistente;
- 2 - mantenimento dell'acciottolato del percorso a ridosso delle mura del giardino pensile;
- 3 - ripristino eventuale dell'antico acciottolato del percorso mediano parallelo al precedente;
- 4 - mantenimento dell'unitarietà degli spazi; a questo proposito si fa divieto di frazionare la proprietà anche con semplici reti e si prescrive l'eliminazione delle esistenti; eventuali delimitazioni potranno essere realizzate con arbusti o siepi verificate nell'ambito di una progettazione complessiva del giardino; inoltre la recinzione lato Est

in confine con l'unità elementare di riferimento n° 1 dovrà rispondere al requisito di buon inserimento ambientale e dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale;

- 5 - ricostruzione dell'immagine della continuità delle mura ora scomparse sul lato Est; a questo proposito si verificherà, con opportuni saggi, la possibilità di recupero di porzioni di manufatto oppure di ricostruirne l'immagine attraverso la creazione di una quinta di verde;
- 6 - leggibilità dei manufatti storici; a tale scopo si prevede l'eliminazione del verde incongruo che nasconde il lato Est della torre.

Prima di dar corso a qualsiasi intervento di cui sopra od a interventi sugli edifici compresi nella presente unità elementare dovrà essere predisposto il progetto di intervento sul giardino e sulle aree cortilive circostanti in:

- 1 - rilievo stato di fatto con classificazione delle essenze e loro stato di conservazione;
- 2 - progetto di sistemazione e relazione illustrativa.

UNITA' ELEMENTARE N° 6

I muri esterni dell'edificio dovranno essere mantenuti in sasso e mattone a vista; particolare cura dovrà essere riposta nel mantenimento del muro di recinzione del giardino che dovrà conservare le medesime caratteristiche dimensionali e costruttive.

UNITA' ELEMENTARE N° 7

I muri esterni dell'edificio dovranno essere mantenuti in sasso e mattone a vista; le scale esterne saranno realizzate

in mattone a vista con ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

UNITA' ELEMENTARE N° 8

Si prevede il rifacimento della recinzione lato strada con muro in sasso e mattone a vista di altezza 160 cm.; eventuali accessi saranno realizzati con porte o portoni in legno verniciato. L'elemento di separazione con l'unità elementare n° 9 sarà realizzato mediante una siepe sempreverde. Si prevede la eliminazione della rete sul lato Ovest ed il rifacimento secondo quanto previsto dall'Ufficio Tecnico Comunale a seguito della progettazione esecutiva dell'intervento sull'unità elementare di riferimento N° 1/Ovest.

UNITA' ELEMENTARE N° 9

Per quanto riguarda l'area scoperta e le relative delimitazioni valgono le disposizioni dell'Unità Elementare n° 8.

Si prevede il mantenimento dei muri esterni in sasso e mattone a vista solo per le parti in buono stato di conservazione; si prevede inoltre il mantenimento del rivestimento in mattoni a vista della scala esterna; parapetto e ringhiera in ferro verniciato di colore scuro e a disegno semplice.

Si prescrive la demolizione del manufatto rustico in aderenza all'edificio ed insistente sulle mura.

Si prescrive la sostituzione o il rivestimento di portone lato Sud in legno verniciato color scuro.

UNITA' ELEMENTARE N° 10

Si prevede il mantenimento a vista delle murature ester-

ne, nonché la sostituzione dell'attuale parapetto della copertura a terrazzo con altro in ferro a disegno semplice. E' consentita la realizzazione di parziale pergolato in ferro.

UNITA' ELEMENTARE N° 11

Si prescrive il mantenimento dei muri esterni dell'edificio in sasso e mattone a vista.

Si prescrive il ripristino del manufatto con garage lato Nord attraverso i seguenti interventi:

- 1 - rifacimento dell'elemento di copertura con struttura in legno e manto in coppi; gli eventuali elementi portanti saranno realizzati in mattone o sasso a vista;
- 2 - eliminazione della canna fumaria esterna;
- 3 - rivestimento della scala esterna in mattone a vista;
- 4 - realizzazione del portone garage o del suo rivestimento in legno verniciato di colore scuro.

Si prescrive il ripristino dell'elemento scala lato Nord mediante la realizzazione dei seguenti interventi:

- 1 - chiusura del vano sottoscala (attualmente con unico pilastro) in muratura di mattoni a vista;
- 2 - creazione di unica porta all'accesso ai vani rustici in legno verniciato;
- 3 - mantenimento del rivestimento della scala in mattone a vista e parapetto in ferro verniciato di colore scuro a disegno semplice.

Si prevede l'eliminazione del balcone lato Est dell'edificio.

Per quanto riguarda le insegne, si rimanda alle prescrizioni dell'art. 15 lettera h.

Si prescrive la sostituzione delle serrande in ferro con portoni ad ante in legno verniciato.

Il ripristino del recente manufatto edilizio lato Sud-Est avverrà nel rispetto degli indici di cui all'art. 13 (categoria di intervento A4) e con le seguenti prescrizioni particolari:

- 1 - l'altezza dell'edificio, nel rispetto di quanto prescritto all'art. 13, sarà riferita all'edificio in aderenza; la copertura sarà del tipo a tre falde a padiglione;
- 2 - paramento esterno realizzato in intonaco di colore che si armonizzi con quelli caratteristici del luogo, concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3 - realizzazione sul fronte Sud di unica finestra per piano con scuri esterni in legno verniciato;
- 4 - le chiusure esterne di tutte le finestre dell'edificio saranno uniformate e si prevedono scuri in legno verniciato;
- 5 - le finestre della mansarda saranno allineate alle sottostanti; il portone di ingresso verrà adeguato nelle sue dimensioni.

L'immagine finale di riferimento dell'edificio in oggetto è contenuta nella TAVOLA B-05.

Si prescrive il ripristino del fronte lato Sud che avverrà attraverso la realizzazione dei seguenti interventi:

- 1- allineamento dei fronti come descritto nella TAVOLA B-04;
- 2 - realizzazione dell'elemento di recinzione, di altezza circa 2,50 mt., con paramento esterno in intonaco di colore che si armonizzi con quelli caratteristici del luogo, concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale; le aperture in corrispondenza degli accessi pedonali saranno a tutt'altezza con

portoncini in legno verniciato o cancelli in ferro verniciato a disegno semplice; i portoni saranno in legno verniciato a specchiatura piena; si avrà cura di realizzare uno stacco formale fra il muro e gli edifici esistenti, in modo tale da sottolinearne la lettura;

- 3 - realizzazione dei manufatti previsti dalla TAV. B04, con l'utilizzo della volumetria esistente, in modo tale che non vengano percepiti dall'esterno e che siano collocati nel modo più consono in relazione alla distribuzione interna dei locali dell'edificio principale;
- 4 - realizzazione degli accessi esterni al primo piano dalle abitazioni mediante scala esterna in mattone a vista con piano di sosta agli ingressi protetto da eventuale falda di copertura in legno e coppi con struttura portante in mattone o sasso a vista; medesimo riparo può essere realizzato in corrispondenza di terrazzo su angolo Sud-Ovest edificio.

UNITA' ELEMENTARE N° 12

Si prescrive il mantenimento dei muri esterni dell'edificio in sasso e mattone a vista; il rifacimento della scala esterna in mattoni a vista; l'eliminazione dell'attuale parapetto in legno e la sua sostituzione in materiale coerente con il progetto complessivo di restauro. Si prevede la demolizione del muro di confine con l'Unità Elementare n° 16.

UNITA' ELEMENTARE N° 13

Si prescrive l'eliminazione in facciata dei diffusori acustici.

UNITA' ELEMENTARE N° 14

Si prevede il mantenimento dei muri esterni dell'edificio in sasso e mattone a vista.

Si prevede la realizzazione del muro di contenimento e di recinzione dell'area verde annessa in sasso o mattone a vista di altezza 1,60 mt. dalla quota stradale e comunque in armonia con la recinzione delle Unità n° 8 e 9.

Eventuali portoni saranno in legno verniciato a specchiatura piena.

UNITA' ELEMENTARE N° 15

Si prevede il mantenimento dei muri esterni dell'edificio in sasso e mattone a vista per le parti esistenti e/o ripristinabili.

Si prescrive la realizzazione di muro di recinzione dell'area verde in sasso e mattone a vista di altezza 2 mt. e comunque in armonia con le Unità n° 6 e n° 15.

UNITA' ELEMENTARE N° 16

Si prescrive l'eliminazione del verde incongruo a meno dei cipressi lato Nord, la pavimentazione in selce squadrate, la realizzazione di nuova scala in mattoni a vista come unità n° 12.

Si prevede inoltre la demolizione del muro di divisione lato sinistro chiesa.

UNITA' ELEMENTARE N° 17

Si prevede il rifacimento totale della pavimentazione nel rispetto delle previsioni di progetto contenute nelle TAVOLE B-04 e B-06.

Si prevede, in attesa della sua demolizione, un intervento temporaneo di ripristino della torre dell'acquedotto consistente nella realizzazione di zoccolatura in sasso e mattone a vista di h. 1,6 mt. dalla quota stradale in armonia a quanto previsto per l'unità elementare n° 14 e la tinteggiatura della parte superiore con colore indicato dall'Ufficio Tecnico

Comunale.

Si prevede il ripristino del manufatto insistente sulla sede stradale in corrispondenza dell'Unità n° 9 con il mantenimento delle attuali caratteristiche dimensionali e costruttive.

Si prevede inoltre la demolizione del manufatto prospiciente l'Unità n° 16 e l'eliminazione del verde.

UNITA' ELEMENTARE N° 18

Si prevede l'abbassamento del livello dell'area di parcheggio alla quota inferiore del piano attuale, la creazione di rampa di collegamento, di muretto di delimitazione in sasso e mattone a vista, nonché del rifacimento della pavimentazione selce squadrata come descritto nelle TAVOLE B-04 e B-06.

UNITA' ELEMENTARE N° 19

Si prescrive la sostituzione dell'elemento di recinzione lato strada attualmente in siepe con muretto in sasso e mattone a vista di altezza max 1 mt. con andamento da concordarsi con Ufficio Tecnico Comunale.

Si prevede il mantenimento dei muri esterni in mattone a vista.

UNITA' ELEMENTARE N° 20

Si prevede la demolizione dei rustici minori e l'utilizzo del volume in accorpamento al fienile.

UNITA' ELEMENTARE N° 21

Si prescrive il mantenimento della strada in ghiaia.

UNITA' ELEMENTARE N° 22

Si prevede la realizzazione dell'intera recinzione fronte strada in muro di sasso e mattone a vista di altezza da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale; accessi pedonali e carrai in legno verniciato a specchiature piene o in ferro verniciato a disegno semplice.

Le suddivisioni interne fra le proprietà saranno realizzate con siepe sempreverde.

Si prevede la demolizione dei rustici minori e l'utilizzo del volume in accorpamento agli edifici principali come indicato nella TAVOLA B-04.

Articolo 17 - Essenze vegetali

Nelle aree libere oltre alla realizzazione di manti erbosi sono ammesse le essenze arboree di cui all'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

ALLEGATO
SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO
SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE DI

- PROVINCIA DI BOLOGNA

STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

SCHEMA DI CONVENZIONE

regolante i rapporti fra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica artt. 28 e 30 della legge 5.8.1978 n. 457, ora disciplinati dagli artt. 20, 21, 22, 25 e 26 della legge regionale 7.12.78 n. 47 e successive modifiche.

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA denominato _____

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in

T R A

i Signor _____

_____ in proseguio definito come Concessionario/Ditta Concessionaria, con cod. fisc. n. _____

E

il Signor _____

nato a _____ il _____

il quale interviene nella sua qualità di _____

_____ del Comune di _____

in esecuzione della delibera consiliare n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge.

PREMESSO

- che la Ditta Concessionaria è proprietaria delle aree e degli immobili posti nel Comune di _____,

censiti al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di _____

_____ al foglio _____ mappal _____

per complessivi mq. _____ e al N.C.E.U. alla partita n. _____

al foglio _____ mappal _____ subalterni _____

per complessivi vani _____;

- che detta area ed immobili risultano destinate dal P.R.G. vigente nel Comune a zona territoriale omogenea soggetta a Piano di Recupero denominato _____, e più precisamente a "Zona

regolamentata dall'art. 17/bis delle N. di A.;

- che il Comune ha predisposto il prescritto Piano di Recupero ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 7.12.1978 n. 47 e che detto piano risulta approvato con delibera del C.C. n. _____ del _____ e ciò in via definitiva, non essendo state presentate opposizioni al piano stesso da parte dei proprietari interessati;

- che il Comune, con delibera del C.C. n. _____ del _____ assunta ai sensi dell'art. 22/25 della legge regionale 47/78, autorizzava ed invitava i suddetti proprietari a predisporre i progetti di massima per la realizzazione degli interventi previsti dal piano stesso e ciò sia a livello di opere di urbanizzazione che di specifica edificazione di recupero edilizio;

- che la Ditta Concessionaria, quale proprietaria dell'area e/o degli immobili, aderendo all'invito comunale, ha predisposto e presentato al Comune, entro i termini dallo stesso fissati secondo le previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione e cioè in data _____, il progetto di P.R. e i progetti di massima per la realizzazione degli interventi previsti nel piano stesso, unitamente all'istanza tendenti ad ottenere l'_____relativ_____concession_____;

- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 22/25/26 della L.R. 47/78 la concessione per l'attuazione dei P.R. è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore;

V I S T A

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la legge 28.1.1977 n. 10 e la legge 5.8.1978 n. 457;

- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;

- la legge regionale 12.1.1978 n. 2;

- la legge regionale 7.12.1978 n. 47;

- la legge nazionale 29.3.1980 n. 23;
- il Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G. vigente, che il Comune si è dato ed ha adottato con delibera del C.C. n. _____ del _____ vistata ai sensi di legge, e che risulta approvato in data _____ con atto n. _____ dell'Ufficio di Presidenza del Comprensorio di appartenenza / esecutiva alla data _____ per decorrenza dei termini;
- la delibera del C.C. n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa/industriale/artigianale/agricolo-industriale/commerciale/direzionale/turistica, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge 28.1.1977 n. 10;
- la delibera del C.C. n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale il Comune ha adottato lo schema di convenzione-tipo per l'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, a cui il presente atto si uniforma;
- la delibera del C.C. n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto P.R. e i progetti di massima per la realizzazione degli interventi previsti dallo stesso, che la presente convenzione;
- il progetto di P.R. e i progetti per la realizzazione degli interventi in esso previsti, costituiti dagli elaborati previsti dall'art. 49 della legge regionale n. 47/78 e più precisamente:
 - a) stralcio del P.R.G. vigente e delle relative norme di attuazione;
 - b) estratto catastale in scala 1:500 con le indicazioni in esso previste ed elenco catastale delle proprietà;
 - c) stato di fatto planimetrico della zona in scala 1:500, raffigurante la situazione prima e dopo l'intervento;
 - d) stato di fatto in scala 1:500 con le indicazioni prescritte relative all'esistente;
 - e) documentazione fotografica e relativi punti di vista;

f) planimetria di progetto dalla n. 1 alla n. 3 in scala 1:500 indicanti la completa zonizzazione (suddivisione delle aree/degli immobili con indicazione delle loro utilizzazioni, pubbliche, condominiali e private, e relative proposte di edificazione) _____

g) sezioni e profili in scala 1:500 con le indicazioni prescritte relative alle tipologie edilizie, alle destinazioni d'uso etc. _____

h) planimetrie in scala 1:500 con l'indicazione schematica degli impianti tecnici occorrenti e previsti _____

i) progetto di massima in scala 1:500 dell'impianto di pubblica illuminazione con le indicazioni necessarie e le relative previsioni di spesa _____

l) norme urbanistiche ed edilizie atte a garantire la corretta esecuzione del piano e degli interventi ovvero il compendio delle norme di attuazione del vigente P.R.G. e R.E.;

m) relazione illustrativa con schede e tabelle dei dati progettuali;

n) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.

LA DITTA CONCESSIONARIA

si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo ad assumere le deliberazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo (P.R.) di cui in premessa e meglio

precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dalla Ditta stessa accettati senza alcuna riserva;

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento, che risulta destinata dal _____ vigente nel Comune a zona omogenea di tipo _____ ovvero a zona _____, è ricompresa in un unico comparto/isolato soggetto, in parte, ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di _____ di iniziativa _____, dell'estensione complessiva di mq. _____ che la zonizzazione interna al comparto, proposta indicativamente e preferenzialmente, suddivide nel seguente modo:

a) per mq. _____ a _____

b) per mq. _____ a _____

c) per mq. _____ a _____

d) per mq. _____ a _____

e) per mq. _____ a _____

f) per mq. _____ a _____

mentre il citato progetto di _____ prevede la seguente suddivisione:

a) per mq. _____ a _____

b) per mq. _____ a _____

c) per mq. _____ a _____

d) per mq. _____ a _____

e) per mq. _____ a _____

f) per mq. _____ a _____

g) per mq. _____ a _____

Il volume totale computato _____ degli edifici esistenti/previsti e recuperabili/realizzabili nell'ambito del comparto, è di mc. _____ per un volume utile di mc. _____

d) n. _____
edifici__ da eliminare, per i__ qual__ non è prevista la ricostru-
zione mediante ristrutturazione urbanistica ovvero nuova edifica-
zione: dati originari _____

dati previsti _____

e) n. _____
edifici di nuova costruzione previsti nel comparto: dati _____

Le altezze medie virtuali degli edifici residenziali e le loro altezze
nette abitative, risultano solo parzialmente/compatibili con i limiti
previsti nell'art. 43 della legge n. 457/78.

Gli abitanti insediabili nell'ambito del comparto di intervento ammon-
tano a _____, computati nel parametro di 1 abitante per ogni 30
mq. di S.U. ovvero 1 abitante ogni posto letto pari a 25 mq. di S.U.
turistica (ovvero)

Gli addetti insediabili nell'ambito del comparto di intervento ammonta-
no a _____, computati nel parametro di 1 addetto ogni _____
mq. di S.U. produttiva, tenuto conto del tipo di attività produttiva
prevista.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttive e di fi-
nitura degli edifici previsti, è fatto specifico riferimento, oltre a
quanto sopra indicato, alla proposta progettuale allegata che forma
parte integrante e sostanziale del presente atto (allegato _____).

ART. 2 - AREE, ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

In osservanza ai disposti della legge urbanistica vigente e della legge
28.1.1977 n. 10, nonché degli artt. 22, 25 e 26 della legge regionale

7.12.1978 n. 47, la Ditta Concessionaria si obbliga, con riferimento alla citata delibera del C.C. n. _____ del _____ inerente gli oneri di urbanizzazione:

- a) a cedere gratuitamente al Comune di _____ le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato progetto di _____ (vedi tav. _____);

Dette aree, il cui trasferimento al Comune avverrà a collaudo effettuato delle opere di cui al successivo punto _____, ammontano a complessivi mq. _____ e risultano così suddivise:

- 1) mq. _____
- 2) mq. _____
- 3) mq. _____
- 4) mq. _____

- b) a cedere gratuitamente al Comune di _____ quando questi ne farà richiesta, le aree per le opere di urbanizzazione secondaria risultanti dal citato progetto di _____ (vedi tav. _____), ma limitatamente a quelle destinate a _____

Dette aree, che ammontano a complessivi mq. _____ corrispondenti a _____ mq. per ogni abitante insediabile/al _____ % della superficie territoriale, risultano così suddivise:

- 1) mq. _____
- 2) mq. _____
- 3) mq. _____
- 4) mq. _____
- 5) mq. _____
- 6) mq. _____

- c) a cedere gratuitamente al Comune di _____ quando questi ne farà richiesta, a parziale/totale scomputo dei contributi di concessione di cui al successivo punto _____, le residue aree per le opere di urbanizzazione secondaria destinate a _____

che ammontano a complessivi mq. _____;

Tale scomputo, che ammonta a f. _____ ottenute con l'applicazione del prezzo unitario concordato in f. _____ per ogni mq. della superficie di cui sopra, sarà operato dal Comune in modo parziale o globale sin dalle prime concessioni, e così fino all'esaurirsi dello stesso. Detto scomputo potrà essere aggiornato in concomitanza con le eventuali variazioni degli oneri di urbanizzazione e nelle entità proporzionali alle stesse.

- d) a corrispondere al Comune di _____ alla sottoscrizione del presente atto, la somma di f. _____ quale parte del contributo di concessione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria. Tale onere, il cui ammontare viene determinato in applicazione dell'onere vigente di f. _____/mq. di S.U. a destinazione _____ e f. _____/mq di S.U. a destinazione _____ di nuova costruzione, nonché di f. _____/mq. di S.U. a destinazione _____ di recupero edilizio senza/con aumento del C.U. e f. _____/mq. di S.U. senza/con aumento del C.U., con riferimento alla citata delibera del C.C. n. _____ del _____; inerente gli oneri di urbanizzazione, sarà utilizzato dal Comune stesso per la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione occorrenti e meglio precisate nell'allegato progetto già citato in precedenza.

- e) a corrispondere al Comune di Monte San Pietro in sede di utilizzazione finale se ed in quanto esercita direttamente, la quota residua dei contributi in concessione dovuti, comprensiva della parte afferente gli oneri di urbanizzazione e della parte afferente gli oneri per la depurazione degli scarichi e la sistemazione dei luoghi/il costo di costruzione, salvo eventuale convenzionamento ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/77.

Tali contributi, determinati con riferimento alla citata delibera del C.C. inerenti gli oneri di urbanizzazione, nonché alla citata delibera del C.R. n. 1098 del 29.7.1978 inerenti le classi dei comuni e le quote del costo di costruzione, saranno corrisposti nei modi e nelle forme di legge e con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

- f) a realizzare a propria cura e spese, a totale/parziale scomputo degli oneri di cui al precedente punto d), le opere di urbanizzazione

primaria occorrenti e previste nel progetto di _____ allegato, e più precisamente a costruire:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____
- 6) _____
- 7) _____
- 8) _____
- 9) _____
- 10) _____
- 11) _____
- 12) _____

Tali opere saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e sulla base dei progetti esecutivi allegati, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi e i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere. Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di mesi 6 a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In particolare le opere di cui ai punti _____ saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (Enel, Sip, Aziende Municipalizzate, Consorzi etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura e spese del Comune. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 7 mesi dalla raccomandata del Concessionario attestante l'ultimazione dei lavori.

Ai soli fini del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità o usabilità degli alloggi o degli edifici ed ove non sia stato ancora rilasciato

Tale scomputo, concordato nell'ammontare di f. _____
in relazione alle spese occorrenti per la esecuzione delle opere citate,
sarà operato dal Comune in modo parziale o globale sin dalle prime
concessioni, e così fino all'esaurirsi dello stesso. Detto scomputo po-
trà essere aggiornato in concomitanza con le eventuali variazioni degli
oneri di urbanizzazione e nelle entità proporzionali alle stesse.

- i) a prestare idonee garanzie finanziarie in relazione agli impegni
assunti con la presente convenzione, ed in particolare ai precedenti
punti f) e g), e più precisamente a costituire una cauzione di f. ____
_____ pari al _____% del costo complessivo delle opere
di urbanizzazione di cui è prevista la diretta realizzazione.

Detta cauzione dovrà essere costituita prima dell'inizio dei relativi
lavori, anche mediante polizza assicurativa o fidejussione bancaria
per l'importo sopracitato e dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a
semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al
secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la
sentenza giudiziaria.

L'inadempienza, l'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di
urbanizzazione previste, riscontrata dagli Uffici Tecnici Comunali
competenti, autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo preavviso
notificato alla Ditta Concessionaria a provvedere d'ufficio utilizzando
le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare
sulla stessa Ditta l'eventuale maggiore spesa.

Lo svincolo della suddetta cauzione avverrà pertanto ad esteso col-
laudo favorevole definitivo.

Qualora invece siano riscontrate gravi difformità, l'Amministrazione
Comunale, previa diffida, dichiarerà decaduta la relativa concessione
con conseguente inefficacia ed inoperatività della presente convenzio-
ne, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

- l) a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto di _____
allegato e dai progetti di intervento, per le aree e gli immobili ogget-
to di attuazione.

- m) a _____

Prima del rilascio delle singole concessioni relative agli interventi edilizi previsti, la Ditta concessionaria dovrà:

- eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti inamovibili;

- eseguire la costruzione delle massicciate stradali e degli impianti principali nelle rispettive sedi, anche limitatamente ad ogni singolo stralcio funzionale eventualmente previsto;

- provvedere _____

ART. 3 - VARIANTI

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico e tipologico dell'intervento, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Le tipologie edilizie indicate in progetto e le relative suddivisioni delle aree fondiari, corrispondono ad indicazioni di massima formulate nei limiti e con i vincoli discendenti dall'art. 13 della legge urbanistica vigente, nonché dall'art. 22 della legge regionale n. 47/78. In relazione a tali disposti, le suddette indicazioni potranno subire quelle modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda e al fabbisogno di edilizia _____, senza tuttavia provocare un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto.

(ovvero)

La disposizione Planivolumetrica degli edifici previsti, contenuta nel progetto di _____, è da ritenersi vincolante e ciò in osservanza dei disposti dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n. 765 e del D.M. 2.4. 1968 n. 1444, con riferimento ai contenuti della proposta progettuale.

Le eventuali modifiche alla stessa costituiscono variante e dovranno pertanto seguire la procedura di cui sopra. Sono comunque passibili, a mezzo delle singole concessioni, quelle modifiche che non alterano la sagoma esterna e l'altezza degli edifici e quelle che non eccedono il 2% in aumento e il 5% in diminuzione della S.U., con esclusione delle modifiche alla destinazione d'uso.

ART. 4 - TEMPI D'ATTUAZIONE

L'esecuzione dell'intervento, sia in termini di opere di urbanizzazione che di specifica edificazione, potrà avvenire in toto ovvero mediante gli stralci funzionali previsti con il progetto di _____, ma comunque limitatamente all'entità prevista nel Programma Pluriennale di Attuazione operante nel Comune.

I relativi lavori dovranno essere iniziati previa comunicazione scritta al Comune, entro un anno dalla data di rilascio delle relative concessioni. Le istanze relative dovranno essere avanzate entro i limiti temporali del citato P.P.A. e in sede di specifica concessione saranno fissati i tempi di ultimazione dei lavori. In particolare il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione è fissato in anni _____ a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, e cioè al _____, quale periodo di validità dell'atto stesso. L'ultimazione di tali opere dovrà comunque avvenire in concomitanza con l'ultimazione totale degli interventi edilizi previsti nel Piano o nel suo stralcio funzionale.

ART. 5 - ALIENAZIONI, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

La Ditta Concessionaria dovrà/potrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del P.R., o del suo stralcio funzionale autorizzato, i patti qui sottoscritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Concessionario e quindi ai relativi patti, la Ditta stessa verrà ritenuta responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

Le spese di registrazione e trascrizione relative alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, verranno assunte dal Comune o dal destinatario di tali aree ed opere, il quale richiede fin da ora l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti o comunque di altri eventuali benefici più favorevoli.

Le spese di registrazione e conseguenti al presente atto vengono assunte dalla Ditta Concessionaria, che invoca anch'essa tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

La Ditta Concessionaria autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 6 - CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di leggi e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Edilizio e P.R.G. vigenti nel Comune di _____.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca alla interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale, di cui due arbitri nominati dalle parti i quali sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro. Detto collegio arbitrale deciderà secondo equità e senza obblighi del rispetto di particolari formalità. Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente.

Nel caso di violazione delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate, oltre a quanto previsto al precedente art. 2, le sanzioni discendenti dall'art. 31 della legge urbanistica vigente e dagli artt. 15 e 17 della legge n. 10/77.

