



COMUNE DI PADOVA

**Legge Regionale 11/2004
PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

**DISCIPLINARE PER L'ATTUAZIONE DEI P.U.A. DA
PARTE DI SOGGETTI PRIVATI.**

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI, MODALITA' DI
PRESENTAZIONE E DI CONVENZIONAMENTO

Approvato con deliberazione di C.C. N. 107 del 29/07/2002
Modificato con deliberazione di C.C. N. 152 del 04/11/2002
Modificato con deliberazione di C.C. N. 104 del 27/11/2006
Modificato con deliberazione di C.C. N. 101 del 28/11/2011

Aggiornato alla data del 12 dicembre 2011

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Unità organizzativa: attuazione del P.R.G.
su iniziativa privata

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

<i>Articolo 1 - Oggetto</i>	3
<i>Articolo 2 - Norme di riferimento</i>	4
<i>Articolo 3 - Oneri e destinazioni d'uso</i>	4
<i>Articolo 4 - Modalità di assolvimento degli oneri</i>	5
<i>Articolo 5 - Applicazione di diversa disciplina per i Piani di Recupero esentati dalla realizzazione di standard residenziali</i>	6

TITOLO II - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

<i>Articolo 1 - Insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali</i>	7
<i>Articolo 2 - Insediamenti direzionali, commerciali, turistico-ricettivi o a destinazione prevalentemente terziaria</i>	8
<i>Articolo 3 - Insediamenti industriali, artigianali o a destinazione prevalentemente produttiva</i>	10

TITOLO III – ONERI DI URBANIZZAZIONE 11

<i>Articolo 1 - Contenuto dell'onere</i>	11
<i>Articolo 2 - Valore delle prestazioni</i>	11
<i>Articolo 3 - Assolvimento in forma monetizzata</i>	13
<i>Articolo 4 - Disciplina e garanzia delle prestazioni</i>	14

TITOLO IV – SCOMPUTI..... 15

<i>Articolo 1 - Valori di aree ed opere scomputabili dagli oneri di urbanizzazione</i>	15
--	----

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI..... 17

<i>Articolo 1 - Modalità di presentazione e convenzionamento</i>	17
<i>Articolo 2 - Norme sostituite</i>	18
<i>Articolo 3 - Entrata in vigore</i>	18

ALLEGATI 19 E SEGG.

MODELLO A) DOMANDA DI APPROVAZIONE DELIMITAZIONE AMBITO D'INTERVENTO

MODELLO B) DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (senza previsioni dettagliate)

MODELLO C) DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (con previsioni dettagliate)

MODELLO D) CONVENZIONE TIPO PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

MODELLO E) SCHEMA PER PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente Disciplinare contiene i criteri per la presentazione, quantificazione degli oneri di urbanizzazione e convenzionamento nei casi di interventi volti all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale o, quando efficace, del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del Piano degli Interventi (P.I.), mediante i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata previsti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n.11, all'art. 19, oppure previa creazione del Comparto Urbanistico di cui all'art.21 della medesima legge regionale o comunque attraverso modalità coordinate e contrattate. Ai fini del presente Disciplinare, pertanto, il termine "Piano urbanistico attuativo" deve intendersi nel significato più generico e riferito ad iniziative dirette all'attuazione del Piano Regolatore Generale (in pendenza dell'approvazione del P.A.T. e del P.I. previsti dalla legge regionale suddetta), oggetto di convenzione con il Comune.
2. Sono esclusi dall'applicazione del presente Disciplinare gli interventi previsti dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, che restano assoggettati al Disciplinare per il rilascio dei permessi di costruire in diretta attuazione del P.R.G.
3. Sono assoggettati alle disposizioni del presente Disciplinare anche gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici compresi nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi.
4. Nel caso in cui il P.U.A. comporti la realizzazione da parte del privato di opere di urbanizzazione non direttamente poste a suo carico dalla legge, ma che la normativa consenta di realizzare a scapito dagli oneri di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 163/06 e successive modifiche e integrazioni, il privato stesso assumerà, di norma, la funzione, i compiti e la responsabilità, nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti, di Stazione Appaltante. Al Comune spetterà la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere, che verrà esercitata mediante la nomina di un Collaudatore iscritto all'apposito Albo Regionale, scelto tra una terna di nominativi indicati dalla Stazione Appaltante, e l'approvazione del Certificato di Collaudo.

Articolo 2 - Norme di riferimento

1. Il presente Disciplinare si ispira ed applica i criteri di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i. ed all'art. 20 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.
2. Il presente Disciplinare fa riferimento, per quanto riguarda la tipologia delle opere di urbanizzazione che devono costituire la dotazione dei nuovi insediamenti, all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, come successivamente modificata, e, per quanto riguarda la quantificazione della dotazione minima di aree a servizio delle opere di urbanizzazione (comunemente denominate aree a "standard") agli artt. 3 e 4 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come modificato dagli artt. 25 e 26 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e secondo i criteri emanati dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 50 L.R. 11/04, che mantengono validi i limiti e rapporti di dimensionamento di cui al Titolo III della L.R. 61/85, recepiti nel P.R.G. vigente, fino all'approvazione del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio).
3. Per quanto riguarda, in particolare, la dotazione minima di aree per gli insediamenti residenziali, il presente Disciplinare, fino all'approvazione del P.A.T., segue il criterio di dimensionamento fondato sul valore della capacità insediativa teorica indicato dall'art. 22 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e pertanto sul valore ottenuto attribuendo ad ogni abitante da insediare 150 mc. di volume edificabile.

Articolo 3 - Oneri e destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli edifici nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo sono stabilite in conformità con le destinazioni d'uso previste o ammesse dal Piano Regolatore Generale per la zona o le zone comprese nell'ambito dello stesso strumento.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono definiti con riferimento alle destinazioni di zona del Piano Regolatore Generale.
3. Nel caso di strumento che interessi una zona di Piano Regolatore Generale nell'ambito della quale sono ammissibili più destinazioni d'uso degli edifici e conseguentemente lo strumento preveda destinazione mista, la dotazione di

standards e gli oneri di urbanizzazione vengono quantificati sulla base della destinazione d'uso, definita prevalente, qualora quest'ultima risulti pari o superiore, in termini di volume, all'85% della potenzialità complessiva del piano, espressa in volume equivalente (S.L.P. X altezza interpiano di progetto) per le destinazioni non residenziali, mentre vengono definiti con modalità differenziate, in rapporto ai diversi tipi di destinazione d'uso, negli altri casi.

4. Per la definizione delle destinazioni d'uso viene richiamato l'art. 77 del Regolamento Edilizio; per le destinazioni di zona si fa riferimento alla disciplina dettata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Articolo 4 - Modalità di assolvimento degli oneri

1. L'assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti ai sensi della L. 10/77 e calcolati secondo le modalità di cui ai successivi artt. relativamente alle diverse destinazioni d'uso degli edifici previsti dal piano attuativo, in occasione dell'attuazione di piani urbanistici attuativi, in linea di principio e salvo le eccezioni o deroghe previste dal presente Disciplinare, avviene mediante esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e cessione in proprietà al Comune delle aree interessate dalle stesse opere oppure, in alternativa alla cessione, costituzione sulle medesime aree di vincolo di uso pubblico.

2. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, che non costituiscono dotazione di P.R.G., ma standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso previste dal P.U.A., sono ricavabili, qualora ne sia dimostrata l'inevitabilità, anche nel sottosuolo, oppure all'interno o sulla copertura degli edifici. In questi ultimi casi, gli stessi non vengono computati come volumetria o superficie lorda di pavimento, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità della zona, previsti dal P.R.G.

3. Per gli insediamenti turistico-ricettivi, commerciali e direzionali, l'onere relativo ai parcheggi può venire assolto, nel limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private, esterne all'ambito del P.U.A., da cedere o da vincolare a parcheggio di uso pubblico, e da rendere pertinenti al P.U.A. stesso.

4. L'assolvimento degli oneri nei termini previsti dal presente Disciplinare esonera la Ditta dalla corresponsione al Comune del contributo per opere di urbanizzazione relativo ai permessi di costruire gli edifici previsti dal P.U.A. così come stabilito nel

vigente Disciplinare relativo agli oneri dovuti per i permessi di costruire in diretta attuazione del P.R.G., fermo restando l'obbligo del pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Articolo 5 - Applicazione di diversa disciplina per i Piani di Recupero esentati dalla realizzazione di standard residenziali.

1. Nel caso di piani di recupero, previsti all'interno delle Zone di Degrado individuate nel Piano Regolatore Generale, il cui ambito risulti inserito in zone già urbanizzate, fermo restando che devono essere sempre ricavati gli standard commerciali/direzionali, possono non essere ricavati gli standard residenziali, qualora:

a) i relativi interventi siano finalizzati al riutilizzo del volume esistente (anche mediante demolizione e ricostruzione), senza modifica delle destinazioni d'uso in atto, e con eventuale aumento della S.L.P. esistente fino ad una misura massima del 15%, fermi restando i limiti di cui all'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.;

b) i relativi interventi comportino nuova edificazione oppure siano finalizzati al riutilizzo del volume esistente con cambio di destinazione d'uso, ma interessino un singolo lotto di proprietà od una singola Unità di Piano del Centro Storico.

In ogni caso le aree soggette agli interventi, di cui alla presente lettera b), devono avere una superficie di modesta entità e non devono essere interessate da interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 31, comma 1, lett. e) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché dal vigente R.E.

2. Nei casi di cui sopra, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno assolti in forma monetizzata secondo quanto stabilito con il Disciplinare relativo agli oneri dovuti per i permessi di costruire in diretta attuazione del P.R.G., dopo l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della D.I.A. alternativa.

TITOLO II – DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 1 - Insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali.

1. Le quantità minime di aree per opere di urbanizzazione di cui devono essere dotati i piani attuativi vengono qui di seguito indicate con riferimento alle diverse categorie di opere e ad una insediabilità teorica, fino all'approvazione del P.A.T, di 150 mc./ab.

Aree ed opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali, comprese piste ciclabili, marciapiedi e spazi pedonali nonché i relativi collegamenti alla viabilità esterna al piano attuativo, con gli eventuali necessari allargamenti o adeguamenti della viabilità esistente, conseguenti alla realizzazione dell'insediamento;
- b) impianti a rete: fognatura (comprese le opere di mitigazione idraulica), rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, telefono, compresi i collegamenti alle reti esterne al piano attuativo e le eventuali cabine di trasformazione;
- c) spazi di verde pubblico sistemato con alberi, arredo ed adeguate attrezzature, nella misura minima di 8 mq./ab., di cui almeno 3 mq./ab. destinati a spazi per il gioco dei bambini.
- d) parcheggi, nella misura minima di 3,5 mq/ab.

Aree ed opere di urbanizzazione secondaria:

- a) attrezzature per l'istruzione (asilo-nido, scuola materna, scuola dell'obbligo) nella misura di 4,5 mq/ab.;
- b) attrezzature civiche di interesse comune e servizi religiosi, nella misura di 4,5 mq/ab.;
- c) verde pubblico di quartiere e/o di interesse generale, nella misura di 10 mq/ab.
- d) aree aggiuntive a servizi in ragione di 10 mq./ab. per insediamenti di superficie superiore ai 3 ha o volumetria superiore ai 50.000 mc.

Aree eccedenti gli standard:

- a) aree eccedenti gli standard, qualora previste come aree a servizi dalla zonizzazione di P.R.G. all'interno dell'ambito del P.U.A., delimitato ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

2. La dimensione delle reti stradali e degli impianti a rete è variabile in funzione delle caratteristiche dell'insediamento. Nel caso tali opere siano dimensionate per funzioni di livello superiore, lo strumento urbanistico attuativo definisce la parte da considerare come opera di urbanizzazione primaria.

Nei P.U.A. a destinazione residenziale (parziale o prevalente), possono essere monetizzati gli oneri relativi al reperimento delle aree per standard secondari (ferme restando le aree a servizi d'interesse generale incluse nell'ambito del P.U.A.).

Articolo 2 - Insediamenti direzionali, commerciali, turistico-ricettivi o a destinazione prevalentemente terziaria.

1. Le quantità minime di aree per opere di urbanizzazione vengono qui di seguito indicate con riferimento alle diverse categorie di opere.

Aree ed opere di urbanizzazione primaria:

a) sedi viarie, percorsi pedonali e/o ciclabili nonché i relativi collegamenti alla viabilità esterna al piano attuativo, con gli eventuali necessari allargamenti o adeguamenti della viabilità esistente, conseguenti alla realizzazione dell'insediamento;

b) impianti a rete: fognatura (comprese le opere di mitigazione idraulica), rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, telefono, compresi i collegamenti alle reti esterne e le eventuali cabine di trasformazione;

c) spazi pubblici destinati a parcheggio, a verde, a piazza e ad attività collettive, in misura non inferiore di norma a mq. 100 (o a mq. 80 per zone di tutela dello stato di fatto o con specifica normativa di zona di P.R.G.) per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento prevista, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;

Aree ed opere di urbanizzazione secondaria:

a) spazi a parcheggio in autosilos, in aggiunta a quelli intesi come opere di urbanizzazione primaria, oppure specifiche aree a parcheggi previste dal P.R.G. e comprese nell'ambito d'intervento del P.U.A.;

b) impianti di interesse pubblico;

c) verde pubblico e/o verde pubblico attrezzato, in aggiunta a quello inteso come opera di urbanizzazione primaria, e comunque previsto come area per servizi dal P.R.G., compresa nell'ambito d'intervento del P.U.A..

2. La tipologia delle opere di urbanizzazione è definita dallo strumento urbanistico attuativo. Tutte le aree ed opere di urbanizzazione secondaria sopracitate, nonché eventuali altre che dovessero superare la funzione di servizio strettamente pertinente all'insediamento, coinvolgendo funzioni di livello superiore, attribuibili ad un contesto urbano più ampio, saranno considerate scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria tabellari, così come definiti al successivo Titolo III art. 2, solo se riconosciute tali dalla Giunta Comunale nella deliberazione di approvazione del P.U.A..

3. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico va ritrovata, in linea di principio, al piano terra; in alternativa può essere ritrovata in autosilos o nel piano interrato, a condizione che l'eventuale autorimessa sia autonomamente utilizzabile e che il numero dei posti auto sia tale (40 posti come minimo) da consentire la funzionalità d'uso e di gestione. Potrà venire accettata la soluzione della dotazione in autosilos o nell'interrato per un numero di posti inferiore a 40, sulla base di adeguatamente motivate esigenze e/o in presenza di particolari situazioni fisiche o strutturali dell'insediamento. In questi casi particolari la Giunta Comunale, in sede di approvazione del P.U.A., potrà stabilire particolari modalità per l'utilizzazione pubblica dei parcheggi.

4. Le quantità minime di parcheggi, verde pubblico e spazi per attività collettive devono essere prioritariamente ritrovate nell'ambito dello strumento attuativo.

5. Qualora lo strumento attuativo non preveda la realizzazione dei suddetti servizi all'interno del suo ambito, lo stesso strumento dovrà stabilire le modalità alternative secondo le quali deve venire assicurata la dotazione dei medesimi servizi, secondo quanto indicato al precedente Titolo I, art. 4, p.3.

6. Resta confermato l'obbligo della dotazione, a servizio delle attività commerciali al dettaglio, di parcheggi di cui alla legge regionale 13 agosto 2004, n. 15 e sue eventuali successive modifiche, secondo le specificazioni fornite dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Articolo 3 - Insediamenti industriali, artigianali o a destinazione prevalentemente produttiva.

1. Le quantità minime di aree per opere di urbanizzazione vengono qui di seguito indicate con riferimento alle diverse categorie di opere.

Aree ed opere di urbanizzazione primaria:

a) sedi viarie percorsi pedonali e/o ciclabili; nonché i relativi collegamenti alla viabilità esterna al piano attuativo, con gli eventuali necessari allargamenti o adeguamenti della viabilità esistente, conseguenti alla realizzazione dell'insediamento;

b) impianti a rete: fognatura (comprese le opere di mitigazione idraulica), rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, telefono, compresi i collegamenti alle reti esterne e le eventuali cabine di trasformazione;

c) spazi per servizi (parcheggi, verde pubblico, spazi per attività collettive) nella misura del 10% della superficie territoriale di zona, dei quali almeno il 50% a parcheggio.

Aree ed opere di urbanizzazione secondaria:

Aree a servizi d'interesse generale previste dal P.R.G. e ricomprese nell'ambito d'intervento del P.U.A.

2. La dimensione delle reti stradali e degli impianti a rete è variabile in funzione delle caratteristiche dell'insediamento. Nel caso tali opere siano dimensionate per funzioni di livello superiore, lo strumento urbanistico attuativo definisce la parte da considerare come opera di urbanizzazione secondaria. Il riconoscimento di opere scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria è di competenza della Giunta Comunale in sede di approvazione del P.U.A.

TITOLO III – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Articolo 1 - Contenuto dell'onere

1. In occasione della realizzazione di uno strumento urbanistico attuativo i relativi oneri di urbanizzazione devono venire assolti, in generale, mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali risultano indicate per i diversi tipi di insediamento nel Titolo II, e la cessione al Comune, senza corrispettivo, delle relative aree, per la superficie minima pure indicata nel Titolo II, oppure, in alternativa alla cessione, la costituzione sulle medesime aree di servitù perpetua e gratuita di uso pubblico.
2. L'assolvimento degli oneri per opere di urbanizzazione con modalità diverse da quella "in natura" è consentita solo nei casi e con i limiti indicati dal presente Disciplinare.
3. E' consentita la realizzazione di opere a standard di un solo tipo, vale a dire l'accorpamento delle aree a verde e a parcheggio in un'unica area a verde o a parcheggio, qualora la superficie di una delle tipologie di standard sia troppo esigua per poter essere funzionalmente fruibile e nel contempo siano presenti in zona dotazioni sufficienti per la tipologia che viene esclusa.
4. Gli oneri di urbanizzazione primaria di un P.U.A., qualunque sia il tipo d'insediamento, corrispondono al valore delle opere di urbanizzazione primaria, così come definite nel Titolo II, salvo il caso in cui tale valore, calcolato ai sensi dell'art. 1 Titolo IV, sia inferiore al valore tabellare calcolato secondo quanto indicato al seguente art. 2. In questo caso va monetizzata la differenza tra il valore tabellare e il valore delle opere, come sopra calcolati.

Articolo 2 - Valore delle prestazioni

1. Le prestazioni oggetto degli oneri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per quanto riguarda le opere e fatto salvo quanto indicato nel precedente art. 1, devono risultare di valore corrispondente a quello definito nel modo seguente:

- a) per quanto riguarda gli insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali (in tutte le Zone Residenziali e per qualsiasi indice di edificabilità): viene assunto come valore di riferimento quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato alla Tabella 1 "Destinazione residenziale" allegata al Disciplinare per il rilascio dei permessi di costruire, per la Zona Territoriale Omogenea "C" e per l'indice di densità fondiaria medio risultante, per il complessivo ambito oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo;
- b) per quanto riguarda gli insediamenti industriali: viene assunto come valore di riferimento quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato alla Tabella 2 allegata al Disciplinare di cui sopra, per la Zona Territoriale Omogenea "D";
- c) per quanto riguarda gli insediamenti artigianali: viene assunto come valore di riferimento quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria. indicato nella Tabella 3 allegata al Disciplinare di cui sopra, per la Zona Territoriale Omogenea "D";
- d) per quanto riguarda gli insediamenti turistico-ricettivi: viene assunto come valore di riferimento quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nella Tabella 6 allegata al Disciplinare di cui sopra, per la Zona Territoriale Omogenea "D" e per l'indice di densità fondiaria medio risultante, per il complessivo ambito oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo;
- e) per quanto riguarda gli insediamenti commerciali o prevalentemente commerciali: viene assunto come valore quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nella Tabella 7 allegata al Disciplinare di cui sopra, per la Zona Territoriale Omogenea "D" e per l'indice di densità fondiaria medio risultante, per il complessivo ambito oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo;
- f) per quanto riguarda gli insediamenti direzionali o prevalentemente direzionali: viene assunto come valore quello derivante dalla applicazione dell'importo degli oneri, rispettivamente di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nella Tabella 8 allegata al Disciplinare di cui sopra per la Zona Territoriale Omogenea "C" e per l'indice di densità fondiaria medio risultante, per il complessivo ambito

oggetto dello strumento urbanistico, sulla base delle specifiche previsioni di quest'ultimo.

2. Ai valori degli oneri desunti dalle Tabelle allegate al Disciplinare per il rilascio dei permessi di costruire, ai quali viene fatto riferimento nel comma che precede, non si applicano i correttivi eventualmente previsti nelle medesime Tabelle.

3. La corrispondenza tra il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare ed i valori come sopra risultanti viene accertata in via presuntiva sulla base della descrizione delle opere di urbanizzazione e di computo metrico estimativo che devono venire allegati al piano urbanistico attuativo come elaborati integranti; il computo metrico viene aggiornato e precisato in sede di domanda di rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione.

4. L'eventuale differenza tra l'entità dell'onere dovuto per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato con riferimento ai valori tabellari, ed il valore delle opere di corrispondente categoria da realizzare e da cedere al Comune (o da vincolare all'uso pubblico), viene corrisposta in denaro, nei termini e secondo le modalità previsti dalla convenzione urbanistica del P.U.A., fermo restando che l'eventuale maggior valore delle opere non dà luogo a conguaglio da parte del Comune.

Articolo 3 - Assolvimento in forma monetizzata

1. Fermo restando quanto stabilito all'art. 1, comma 1, del presente Titolo, è consentito l'assolvimento degli oneri per opere di urbanizzazione a standard, in tutto od in parte, mediante corresponsione di una somma in denaro, fino a concorrenza dell'importo risultante come da precedente art. 2, comma 1, limitatamente ai seguenti casi:

A - Interventi per la realizzazione di insediamenti residenziali, per quanto riguarda le seguenti opere:

a) opere di urbanizzazione secondaria, così come definite nello stesso citato art. 1, comma 1.

B - Interventi per la realizzazione di insediamenti direzionali, commerciali, turistico-ricettivi, per quanto riguarda le seguenti opere:

a) opere di urbanizzazione secondaria, così come definite all'art. 2, comma 1 del Titolo II.

2. La conversione nella forma monetizzata degli oneri di cui alle lettere A-a) e B-a) avviene mediante applicazione del valore tabellare da Disciplinare per il rilascio dei permessi di costruire; in caso di conversione parziale, si applicano i valori di costo delle singole opere di cui al Titolo IV, art. 1.

Articolo 4 - Disciplina e garanzia delle prestazioni

1. La quantificazione degli oneri, le modalità di assolvimento ed i termini per l'attuazione delle opere vengono definiti nella convenzione urbanistica, da stipulare con i contenuti di cui all'art. 63 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 così come previsto dall'art. 19 della L.R. 11/04.

2. La convenzione prevede anche le idonee forme di garanzia finanziaria in ordine all'adempimento degli obblighi dalla stessa derivanti e di sanzioni per l'inadempimento.

TITOLO IV – SCOMPUTI

Articolo 1 - Valori di aree ed opere scomputabili dagli oneri di urbanizzazione

1. Eventuali aree a servizi previste dal P.R.G. nell'ambito dei piani anche in misura eccedente la quantità minima di aree a standard per opere di urbanizzazione secondaria, devono venire cedute al Comune o gravate di servitù di uso pubblico.

2. Il valore delle eventuali aree eccedenti gli standard secondari e delle opere da realizzare su di esse o sulle aree a standard secondari viene scomputato dall'importo del contributo per opere di urbanizzazione secondaria, calcolato come da art. 2 del Titolo III del presente Disciplinare.

3. Ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria e anche del calcolo dell'eventuale conguaglio dovuto per l'assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria,

a) il valore delle singole opere viene così definito:

a1) strade, percorsi pedonali e ciclabili, servizi a rete, ecc.: secondo prezzi reali, sulla base di computo metrico estimativo;

a2) piazze, verde comprensivi di impianti tecnici e attrezzamento: Euro/mq. 27,43; ¹

a3) parcheggi (anche interrati, se previsti per il soddisfacimento dello standard) comprensivi di impianti tecnici e attrezzamento: Euro/mq. 51,80; ¹

b) il valore delle aree eccedenti gli standard secondari viene definito sulla base del valore agricolo medio stabilito per l'anno, con riferimento alla specifica regione agraria, dalla competente Commissione Provinciale per la determinazione della indennità di esproprio.

4. Ad eventuali edifici o manufatti esistenti sulle aree da cedere viene attribuito un valore secondo criteri concordati tra le parti, solo se gli stessi risultano utilizzabili dal Comune per servizi pubblici.

¹ I valori corrispondono a quelli indicati nel documento "Analisi dei costi per opere di urbanizzazione" costituente allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 600 del 23 luglio 2002, aumentati del 18%, sulla base dell'aggiornamento del Disciplinare per l'applicazione del Contributo di Costruzione per il rilascio dei permessi di costruire, approvato con deliberazione C.C. n. 87 del 24/10/2011

5. Nessun rimborso è dovuto dal Comune per eccedenze di opere di urbanizzazione realizzate dal lottizzante.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 1 - Modalità di presentazione e convenzionamento

1. La domanda di adozione e approvazione del Piano Urbanistico Attuativo va presentata dagli aventi titolo su carta resa legale, secondo i moduli allegati come parte integrante del presente disciplinare sub B e sub C, a seconda che non presentino o presentino rispettivamente le precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01.

2. Ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. l'ambito d'intervento dei P.U.A. va definito dal Consiglio Comunale. La domanda di adozione ed approvazione deve essere preceduta da domanda di delimitazione dell'ambito d'intervento, da compilarsi, su carta resa legale, dagli aventi titolo, secondo il modulo allegato come parte integrante del presente disciplinare sub A. Su tale domanda il Consiglio Comunale si esprimerà, definendo l'ambito d'intervento del P.U.A., nonché i criteri e/o prescrizioni in base ai quali dovrà essere presentato il P.U.A. stesso; a tale scopo, la domanda di delimitazione dovrà essere corredata anche da un'ipotesi planovolumetrica, che definisca gli elementi chiave del futuro P.U.A. Con la deliberazione di approvazione dell'ambito d'intervento viene fissato il termine, non inferiore ad 1 anno e non superiore a 3 anni, dall'esecutività della deliberazione, entro il quale deve essere presentato il P.U.A.; scaduto il termine così stabilito, la delimitazione dell'ambito decade e sarà necessario ripresentare una nuova domanda di delimitazione dell'ambito. La domanda di adozione ed approvazione del P.U.A. potrà essere presentata solo dopo l'esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale di delimitazione dell'ambito ed entro i termini stabiliti dalla stessa.

3. Alla domanda di adozione ed approvazione del P.U.A. andrà allegato anche lo schema di convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo allegata come parte integrante del presente disciplinare sub D.

Articolo 2 - Norme sostituite

1. Il presente Disciplinare sostituisce il Documento “Disciplinare per l’attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 104 del 27/11/2006 .
2. Dalla data di entrata in vigore del presente Disciplinare il richiamo, contenuto nell’art. 23 del vigente “Disciplinare per l’applicazione del Contributo di Costruzione”, alla deliberazione che aveva approvato il Documento di cui al punto precedente deve intendersi sostituito con quello alla deliberazione che ha approvato il presente Disciplinare.

Articolo 3 - Entrata in vigore

1. Il presente Disciplinare entra in vigore il giorno successivo a quello in cui è diventata esecutiva la deliberazione che lo approva.

ALLEGATI

Allegato sub A DOMANDA DI APPROVAZIONE DELIMITAZIONE AMBITO D'INTERVENTO

per la predisposizione di un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art.3 delle N.T.A. del P.R.G.

Allegato sub B DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004

Allegato sub C DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 e con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, costruttive e formali ai sensi del D.P.R. n. 380/2001

Allegato sub D CONVENZIONE TIPO PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Allegato sub E SCHEMA DI PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO



COMUNE DI PADOVA

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

DOMANDA DI APPROVAZIONE DELIMITAZIONE AMBITO D'INTERVENTO per la predisposizione di un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art.3 delle N.T.A. del P.R.G.

Spazio riservato al Prot. Generale e di Settore

Marca da bollo

Data.....

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI PADOVA Settore Pianificazione Urbanistica

Unita' organizzativa: Attuazione PRG su iniziativa privata

Il/I Sottoscritto/i

Table with 4 columns: Nominativo e codice fiscale, In qualità di (1), Data e luogo di nascita, Residenza: città, provincia, via, numero civico. It contains three rows of dotted lines for data entry.

identificabile/i più brevemente nel seguito come "Ditta Richiedente"

CHIEDE

l'approvazione dell'ambito d'intervento di un'area destinata dal P.R.G. a:..... frontistante / adiacente la/e via/e:..... e i cui immobili sono così definiti al Nuovo Catasto Terreni Revisionato: e altresì così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:.....

A tale scopo viene prodotta la seguente documentazione (2):

- Copia titoli di proprietà o altri titoli abilitanti alla richiesta;
- Estratti autentici di mappa e altra documentazione catastale;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla regolarità edilizia di fabbricati esistenti di cui venga previsto il mantenimento o il recupero del volume;
- Eventuale altra documentazione:

Elaborati grafici e descrittivi debitamente firmati dal/dai tecnico/i incaricato/i:

Titolo	Nominativo	Indirizzo, telefono e fax
.....
.....

e dagli aventi titolo alla richiesta, in numero 2 copie:

- ESTRATTO AGGIORNATO DI MAPPA CATASTALE CON ELENCO PROPRIETÀ', ESTRATTO P.R.G. VIGENTE, ESTRATTO AGGIORNATO DELL'AEROFOTOGRAMMETRICO CON INDICAZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO;
- CARTOGRAFIA IN SCALA ADEGUATA RELATIVA ALLO STATO DI FATTO ED AL PERIMETRO DELL'AREA D'INTERVENTO CON DEFINIZIONE DI:
 - planimetria dello stato di fatto riferita all'ambito d'intervento e alle aree limitrofe con calcolo dei volumi esistenti da mantenere;
 - documentazione fotografica con planimetria dei coni visuali;
 - vincoli, fasce di rispetto e servitù gravanti sull'area;
- ELABORATI IN SCALA ADEGUATA RELATIVI ALLA PROPOSTA DI PIANO ED AL PERIMETRO DELL'AREA D'INTERVENTO CON DEFINIZIONE DI:
 - proposta planovolumetrica di massima (3);
- MOSAICO DELLE PROPRIETÀ';
- RELAZIONE TECNICA (4);
- EVENTUALI ALTRI ELABORATI GRAFICI (SPECIFICARE)

Gli elaborati vanno prodotti anche nei formati pdf e tiff su compact disc.

La Ditta Richiedente dichiara di nominare come referente per le comunicazioni il Sig.....
..... con recapito in via..... n.civ..... C.A.P.....
città.....provincia..... telefono.....fax.....

DATI IDENTIFICATIVI	FIRME LEGGIBILI
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....

PROGETTISTI

DATI IDENTIFICATIVI	FIRME LEGGIBILI
Nome..... Cognome.....	firma.....
Nome..... Cognome.....	firma.....

ELENCO ALLEGATI:

a) Documentazione:

.....
.....
.....

b) Elaborati grafici:

Tav. n. Titolo:

Tav. n. Titolo:

Tav. n. Titolo:

Tav. n. Titolo:

Tav. n. Titolo:

Tav. n. Titolo:

Tav. n. Titolo:

c) Elaborati descrittivi:

.....
.....
.....

La compilazione va fatta in carattere stampatello ben leggibile; nel caso in cui il modulo non si presti all'utilizzazione diretta per carenza di spazio o altri motivi, esso servirà da traccia per la compilazione della domanda su carta bollata o resa legale.

Nei termini con doppia desinenza va barrata la parte che non interessa; in presenza di caselle, barrare quelle corrispondenti alla voce che interessa.

NOTE

1. Specificare. Il titolo che abilita alla presentazione della domanda è quello di proprietà sugli immobili interessati, o altro diritto reale di godimento del bene quale ad esempio l'usufrutto. Devono presentare la domanda e sottoscriverla tutti coloro che hanno un diritto reale su un determinato immobile (terreno e/o fabbricato), quindi nel caso di usufrutto, l'usufruttuario e il titolare della nuda proprietà, nel caso di proprietà indivisa o di comunione dei beni, tutti i comproprietari, ecc. Nel caso di Consorzi di Proprietari, di Società, ecc. precisare in che qualità (Presidente, Legale rappresentante, Procuratore, ecc.) si firma la domanda; può essere presa in considerazione anche l'eventuale qualità di promissario dell'area, fermo restando che l'eventuale piano andrà presentato dagli aventi titolo ai sensi della L.R. 11/2004.

2. E' il fascicolo che correda la domanda; barrare le caselle corrispondenti a quanto viene effettivamente prodotto.

3. Deve rappresentare sommariamente l'intervento con indicazione della sagoma degli edifici, della sistemazione aree scoperte e standard relativi; costituirà un criterio per la predisposizione dell'eventuale successivo piano urbanistico attuativo.

4. Serve a descrivere sommariamente l'intervento, connotando la situazione in atto, con eventuale excursus storico sulle attività succedutesi sull'area e la previsione di progetto da un punto di vista urbanistico, ambientale e viabilistico.



COMUNE DI PADOVA

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
 ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004

Con i contenuti di:

- Piano di lottizzazione
 Piano di recupero (1)
 Programma integrato

Spazio riservato al Prot. Generale e di Settore

Marca da bollo

Data.....

 AL SIGNOR SINDACO
 DEL COMUNE DI PADOVA
 Settore Pianificazione Urbanistica
Unita' organizzativa: *Attuazione PRG su iniziativa privata*

Il/I Sottoscritto/i

Nominativo e codice fiscale	In qualità di (2)	Data e luogo di nascita	Residenza: città, provincia, via, numero civico
.....
.....
.....
.....

identificabile/i più brevemente nel seguito come "Ditta Richiedente"

- a seguito dell'approvazione dell'ambito d'intervento con delibera C.C. n.....del.....;
 essendo l'area già delimitata come zona di degrado nel P.R.G. vigente;

CHIEDE

 l'adozione e approvazione del piano urbanistico attuativo denominato (3):
 la cui area è frontistante / adiacente la/e

via/e:..... e i cui immobili sono così definiti al Nuovo Catasto Terreni Revisionato:

 e altresì così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:.....

La Ditta dichiara inoltre:

- di avere titolo su tutte le aree comprese nell'ambito;
- di chiedere l'adozione ai sensi del 6° comma art. 20 L.R. 11/04.

A tale scopo viene prodotta la seguente documentazione (4):

- Copia autenticata titoli di proprietà o altri titoli abilitanti alla richiesta;
- Certificazione dell'attuale intestazione catastale, estratti autentici di mappa e altra documentazione catastale;
- Copia autenticata statuto eventuali Società o Consorzi;
- Eventuali procure per la firma della domanda e degli elaborati;
- Dimostrazione dell'esistenza in capo al/i richiedente/i del requisito della proprietà di almeno il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito d'intervento sulla base dell'imponibile catastale e che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito d'intervento (5);
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla non violazione con il P.U.A. dei diritti di terzi e sulla regolarità dal punto di vista della normativa urbanistica vigente dei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito d'intervento e/o documentazione dimostrativa;
- Perizia asseverata a firma del tecnico sulla consistenza volumetrica dei fabbricati esistenti e di cui va conservata la volumetria all'interno dell'ambito d'intervento (6);
- Altra documentazione (7):
- Elaborati grafici di Piano debitamente firmati dal/dai tecnico/i incaricato/i:

Titolo	Nominativo	Indirizzo, telefono e fax
.....
.....

e dagli aventi titolo alla richiesta, in numero 5 copie:

- ESTRATTO AGGIORNATO DI MAPPA CATASTALE CON ELENCO PROPRIETÀ', ESTRATTO P.R.G. VIGENTE, ESTRATTO AGGIORNATO DELL'AEROFOTOGRAMMETRICO;
- ELABORATI IN SCALA ADEGUATA (DI NORMA 1:500) RELATIVI ALLO STATO DI FATTO ED AL PERIMETRO DELL'AREA D'INTERVENTO CON DEFINIZIONE DI:
 - rilievo topografico dello stato di fatto riferito all'ambito d'intervento e alle aree limitrofe con individuati:
 - a) rilievo essenze arboree esistenti;
 - b) planimetria delle infrastrutture e delle reti esistenti;
 - c) vincoli, fasce di rispetto e servitù gravanti sull'area;

- documentazione fotografica con planimetria dei coni visuali;
- rilievo dei fabbricati esistenti in scala non inferiore a 1:200 con tabella di calcolo delle volumetrie, quest'ultima riferita agli edifici da conservare o di cui viene recuperata la volumetria;
- PLANIMETRIE DI ANALISI STORICA (8);
- ELABORATI IN SCALA ADEGUATA (DI NORMA 1:500) RELATIVI AL PROGETTO ED AL PERIMETRO DELL'AREA D'INTERVENTO CON DEFINIZIONE DI:
 - trasposizione del p.r.g. sul rilievo dello stato di fatto con calcolo delle superfici di zona e volumi/superfici copribili afferenti;
 - zonizzazione di piano con dimostrazione superfici trasposte;
 - regime delle aree – aree in cessione ed in servitù pubblica, con dimostrazione del rispetto degli standard;
 - progetto di massima opere di urbanizzazione: strade, parcheggi e piazzole ecologiche, viabilità e segnaletica, verde pubblico attrezzato, rete enel, cabine elettriche, rete gas, cabine di decompressione, rete illuminazione pubblica con punti luce, rete acquedotto, rete fognature, rete telefonica;
 - planovolumetrico di progetto ed eventuale individuazione dei comparti (9);
 - sezioni urbanistiche di progetto;
 - ipotesi architettonica e viste aree di inserimento ambientale.
- VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO (10);
- MOSAICO DELLE PROPRIETA' CON INDIVIDUAZIONE ADERENTI E NON ADERENTI SU PLANIMETRIA DI PROGETTO (11);
- PARTICELLARE D'ESPROPRIO DITTE NON ADERENTI (12);
- EVENTUALI ALTRI ELABORATI GRAFICI (SPECIFICARE)

Gli elaborati grafici vanno prodotti anche nei formati pdf e tiff (definizione a 300 dpi) su compact disc.

Elaborati descrittivi:

- RELAZIONE TECNICA (12);
- DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONTENENTE IL CALCOLO DEGLI ONERI (13);
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- ANALISI STORICA (8);
- SCHEDE DI ANALISI DEGLI EDIFICI (8);
- PIANO DI CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE (14);
- STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO (15);
- SCHEMA DI CONVENZIONE (stampato e copia su floppy disc);
- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (16);
- EVENTUALI ALTRI ELABORATI (SPECIFICARE)

Gli elaborati descrittivi vanno prodotti anche nei formati pdf e tiff (definizione a 150 dpi) su compact disc.

La Ditta Richiedente ed il/i progettista/i incaricato/i sotto la propria responsabilità dichiarano inoltre che sono interessati alla realizzazione del Piano, per proprietà, servitù, opere in gestione o da gestirsi, i seguenti e non altri Enti o Aziende:

- ENEL
- ACEGAS-APS (SERVIZI: acqua, gas, mobilità, ambiente, fognature, illuminazione pubblica)
- TELECOM ITALIA
- TELEFONI DI STATO
- PROVINCIA DI PADOVA
- ANAS
- TRENITALIA
- CONSORZIO DI BONIFICA
- DEMANIO DELLO STATO
- MAGISTRATO ALLE ACQUE
- GENIO CIVILE
- SOPRINTENDENZA BENI ARCHEOLOGICI
- SOPRINTENDENZA BENI CULTURALI ED AMBIENTALI
- EVENTUALI ALTRI ENTI (SPECIFICARE)

Vengono prodotti pertanto i seguenti benestari preventivi:

.....
.....
.....

La Ditta Richiedente dichiara di nominare come referente per le comunicazioni il Sig.....
..... con recapito in via..... n.civ..... C.A.P.....
città.....provincia..... telefono.....fax.....

La Ditta richiedente ed il/i progettista/i incaricato/i dichiarano inoltre, con la sottoscrizione della presente domanda integralmente compilata con gli estremi identificativi di ciascun soggetto e firma leggibile a fianco, come da elenco seguente, di aver preso conoscenza delle leggi, norme e regolamenti vigenti e la veridicità di quanto fin qui indicato, consapevole delle conseguenze penali derivanti dalla vigente legislazione in materia di autocertificazione in caso di dichiarazioni infedeli. Allega, secondo normativa vigente in materia di autocertificazioni, copia dei documenti identificativi (carta d'identità o altro documento) dei soggetti richiedenti.

ELENCO ALLEGATI:

a) Documentazione:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

b) Elaborati grafici:

Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:

c) Elaborati descrittivi:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

d) Benestari preventivi:

.....
.....
.....
.....

ISTRUZIONI

Il modulo può essere utilizzato per la presentazione della domanda di adozione e approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, ai sensi della L.R. 11/04 e sue successive modifiche ed integrazioni. La compilazione va fatta in carattere stampatello ben leggibile; nei termini con doppia desinenza va barrata la parte che non interessa; in presenza di caselle, barrare quelle corrispondenti alla voce che interessa. Nel caso in cui il modulo non si presti all'utilizzazione diretta per carenza di spazio o altri motivi, esso servirà da traccia per la compilazione della domanda su carta bollata o resa legale.

NOTE

1. Il piano di recupero può essere richiesto solo nelle zone di degrado già delimitate dal P.R.G. vigente.
2. Specificare. Il titolo che abilita alla presentazione della domanda è quello di proprietà sugli immobili interessati, o altro diritto reale di godimento del bene quale ad esempio l'usufrutto. Devono presentare la domanda e sottoscrivere tutti coloro che hanno un diritto reale su un determinato immobile (terreno e/o fabbricato), quindi nel caso di usufrutto, l'usufruttuario e il titolare della nuda proprietà, nel caso di proprietà indivisa o di comunione dei beni, tutti i comproprietari, ecc. Nel caso di Consorzi di Proprietari, di Società, ecc. precisare in che qualità (Presidente, Legale rappresentante, Procuratore, ecc.) si firma la domanda;
3. Dare un nome di propria scelta al Piano: può trattarsi di una sigla, un nome di fantasia, del cognome di uno o due proprietari, ecc.;
4. E' il fascicolo che correda la domanda; barrare le caselle corrispondenti a quanto viene effettivamente prodotto.
5. L'esistenza in capo ai richiedenti del requisito del 51% del valore degli immobili e del 75% delle aree serve nel caso di domanda non presentata da tutti gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 20 comma 6° L. R. 11/04, sulle aree all'interno dell'ambito d'intervento e viene dimostrata attraverso tabelle di raffronto con i valori delle rendite degli immobili e la consistenza delle superfici.
6. La perizia asseverata dinanzi al cancelliere del Tribunale di Padova, serve solo in presenza di fabbricati esistenti da mantenere, demolire e ricostruire, o di cui venga comunque recuperato il volume.
7. Eventuale altra documentazione che la Ditta produce. In particolare, ai sensi dell'art.37 delle N.T.A. del P.R.G. va allegato, nel caso di dismissione di un'attività industriale in atto al 26/11/2001, l'accordo sindacale per la cessazione o il trasferimento dell'attività.
8. Sono elaborati necessari solo nel caso di interventi nel Centro Storico o in presenza di fabbricati di valore architettonico o storico-documentale all'interno delle zone di degrado.
9. Deve individuare graficamente e numericamente, in maniera puntuale, le sagome di massimo inviluppo plano-altimetrico dei fabbricati di progetto, sia fuori che entro terra. Nel caso di richiesta di attuazione per stralci, vanno individuati i comparti minimi d'intervento che devono essere funzionali e dotati dei relativi standard.
10. Elaborato grafico e/o descrittivo della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione. Da corredare con calcolo e dimostrazione dei volumi d'invaso richiesti dal Consorzio di Bonifica (300 mc./Ha).
11. Va presentato nel caso di richiesta di adozione ai sensi del comma 6° art. 20 L.R. 11/04.
12. Serve a descrivere compiutamente l'intervento, connotando adeguatamente la situazione in atto, con eventuale excursus storico sulle attività succedutesi sull'area e la previsione di progetto da un punto di vista urbanistico, ambientale e viabilistico.
13. Il computo metrico estimativo va suddiviso tra: 1) opere di urbanizzazione primaria; 2) opere di urbanizzazione secondaria ed eventuali eccedenti gli standard. Il computo va eseguito tenendo conto delle modalità di calcolo dei costi convenzionali esposti nel "*Disciplinare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione nei casi di interventi urbanistici convenzionati*", approvato con deliberazione C.C. n.107 del 29/07/02 modificato con deliberazione C.C. n.152 del 04/11/02.
14. Serve nel caso di siti potenziali inquinati (ad esempio attività artigianali-industriali dismesse) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione del P.U.A.
15. Da predisporre nel caso di localizzazioni critiche per previste destinazioni d'uso di carattere attrattivo (ad es. medie o grandi strutture di vendita) e/o rete stradale circostante insufficiente a servire adeguatamente il nuovo insediamento.
16. Da predisporre nel caso di Programma Integrato, secondo i criteri dettati dalla deliberazione di G.C. n. 854 del 4/11/03.



COMUNE DI PADOVA

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 e con precise disposizioni plano-volumetriche,
tipologiche, costruttive e formali ai sensi del D.P.R. n. 380/2001

Con i contenuti di:

- Piano di lottizzazione
- Piano di recupero (1)
- Programma integrato

Spazio riservato al Prot. Generale e di Settore

Marca da bollo

Data.....

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI PADOVA
Settore Pianificazione Urbanistica

Unita' organizzativa: *Attuazione PRG su iniziativa privata*

Il/Il Sottoscritto/i

Nominativo e codice fiscale	In qualità di (2)	Data e luogo di nascita	Residenza: città, provincia, via, numero civico
.....
.....
.....

identificabile/i più brevemente nel seguito come "Ditta Richiedente"

- a seguito dell'approvazione dell'ambito d'intervento con delibera C.C. n.....del.....;
- essendo l'area già delimitata come zona di degrado nel P.R.G. vigente;

CHIEDE

l'adozione e approvazione del piano urbanistico attuativo denominato (3):
..... la cui area è frontistante / adiacente la/e

via/e:..... e i cui immobili sono così definiti al Nuovo Catasto Terreni Revisionato:

..... e altresì così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:.....

Chiede inoltre che venga riconosciuta allo stesso la presenza delle precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, costruttive e formali ai sensi del D.P.R. n.380/2001.

La Ditta dichiara altresì:

- di avere titolo su tutte le aree comprese nell'ambito;
- di chiedere l'adozione ai sensi del 6° comma art. 20 L.R. 11/04.

A tale scopo viene prodotta la seguente documentazione (4):

- Copia autenticata titoli di proprietà o altri titoli abilitanti alla richiesta;
- Certificazione dell'attuale intestazione catastale, estratti autentici di mappa e altra documentazione catastale;
- Copia autenticata statuto eventuali Società o Consorzi;
- Eventuali procure per la firma della domanda e degli elaborati;
- Dimostrazione dell'esistenza in capo al/i richiedente/i del requisito della proprietà di almeno il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito d'intervento sulla base dell'imponibile catastale e che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito d'intervento (5);
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla non violazione con il P.U.A. dei diritti di terzi e sulla regolarità dal punto di vista della normativa urbanistica vigente dei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito d'intervento e/o documentazione dimostrativa;
- Perizia asseverata a firma del tecnico sulla consistenza volumetrica dei fabbricati esistenti e di cui va conservata la volumetria all'interno dell'ambito d'intervento (6);
- Altra documentazione (7):

Elaborati grafici di Piano debitamente firmati dal/dai tecnico/i incaricato/i:

Titolo	Nominativo	Indirizzo, telefono e fax
.....
.....

e dagli aventi titolo alla richiesta, in numero 6 copie:

- ESTRATTO AGGIORNATO DI MAPPA CATASTALE CON ELENCO PROPRIETÀ', ESTRATTO P.R.G. VIGENTE, ESTRATTO AGGIORNATO DELL'AEROFOTOGRAMMETRICO;
- ELABORATI IN SCALA ADEGUATA (DI NORMA 1:500) RELATIVI ALLO STATO DI FATTO ED AL PERIMETRO DELL'AREA D'INTERVENTO CON DEFINIZIONE DI:
 - rilievo topografico dello stato di fatto riferito all'ambito d'intervento e alle aree limitrofe con individuati:
 - a) calcolo dei volumi esistenti da mantenere;

- b) rilievo essenze arboree esistenti;
- c) planimetria delle infrastrutture e delle reti esistenti;
- d) vincoli, fasce di rispetto e servitù gravanti sull'area;
- documentazione fotografica con planimetria dei coni visuali;
- rilievo dei fabbricati esistenti in scala non inferiore a 1:200 con tabella di calcolo delle volumetrie, quest'ultima riferita agli edifici da conservare o di cui viene recuperata la volumetria;
- PLANIMETRIE DI ANALISI STORICA (8);
- ELABORATI IN SCALA ADEGUATA (DI NORMA 1:500) RELATIVI AL PROGETTO ED AL PERIMETRO DELL'AREA D'INTERVENTO CON DEFINIZIONE DI:
 - trasposizione del p.r.g. sul rilievo dello stato di fatto con calcolo delle superfici di zona e volumi/superfici copribili afferenti;
 - zonizzazione di piano con dimostrazione superfici trasposte;
 - regime delle aree – aree in cessione ed in servitù pubblica, con dimostrazione del rispetto degli standard;
 - progetto definitivo opere di urbanizzazione con particolari costruttivi: strade, parcheggi e piazzole ecologiche, viabilità e segnaletica, verde pubblico attrezzato, rete enel, cabine elettriche, rete gas, cabine di decompressione, rete illuminazione pubblica con punti luce, rete acquedotto, rete fognature, rete telefonica;
 - planovolumetrico di progetto ed eventuale individuazione dei comparti (9);
 - sezioni urbanistiche di progetto;
 - progetto architettonico definitivo almeno in scala 1:200 con particolari costruttivi e viste aree di inserimento ambientale.
- VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO (10);
- MOSAICO DELLE PROPRIETA' CON INDIVIDUAZIONE ADERENTI E NON ADERENTI SU PLANIMETRIA DI PROGETTO (11);
- PARTICELLARE D'ESPROPRIO DITTE NON ADERENTI (11);
- EVENTUALI ALTRI ELABORATI GRAFICI (SPECIFICARE)

Gli elaborati grafici vanno prodotti anche nei formati pdf e tiff (definizione a 300 dpi) su compact disc.

Elaborati descrittivi:

- RELAZIONE TECNICA (12);
- DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONTENENTE IL CALCOLO DEGLI ONERI (13);
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- ANALISI STORICA (8);
- SCHEDE DI ANALISI DEGLI EDIFICI (8);
- PIANO DI CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE (14);
- STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO (15);
- SCHEMA DI CONVENZIONE (stampato e copia su floppy disc);
- RELAZIONI SULL'OSSERVANZA DELLE NORME RELATIVE ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E AL RISPARMIO ENERGETICO;

- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (16);
- EVENTUALI ALTRI ELABORATI (SPECIFICARE)

Gli elaborati descrittivi vanno prodotti anche nei formati pdf e tiff (definizione a 150 dpi) su compact disc.

La Ditta Richiedente ed il/i progettista/i incaricato/i sotto la propria responsabilità dichiarano inoltre che sono interessati alla realizzazione del Piano per proprietà, servitù, opere in gestione o da gestirsi, i seguenti e non altri Enti o Aziende:

- ENEL
- ACEGAS-APS (SERVIZI: acqua, gas, mobilità, ambiente, fognature, illuminazione pubblica)
- TELECOM ITALIA
- TELEFONI DI STATO
- PROVINCIA DI PADOVA
- ANAS
- TRENITALIA
- CONSORZIO DI BONIFICA
- DEMANIO DELLO STATO
- MAGISTRATO ALLE ACQUE
- GENIO CIVILE
- SOPRINTENDENZA BENI ARCHEOLOGICI
- SOPRINTENDENZA BENI CULTURALI ED AMBIENTALI
- EVENTUALI ALTRI ENTI (SPECIFICARE)

Vengono prodotti pertanto i seguenti benestari preventivi:

.....

La Ditta Richiedente dichiara di nominare come referente per le comunicazioni il Sig.....
 con recapito in via..... n.civ..... C.A.P.....
 città.....provincia..... telefono.....fax.....

La Ditta richiedente ed il/i progettista/i incaricato/i dichiarano inoltre, con la sottoscrizione della presente domanda integralmente compilata con gli estremi identificativi di ciascun soggetto e firma leggibile a fianco, come da elenco seguente, di aver preso conoscenza delle leggi, norme e regolamenti vigenti e la veridicità di quanto fin qui indicato, consapevole delle conseguenze penali derivanti dalla vigente legislazione in materia di autocertificazione in caso di dichiarazioni infedeli. Allega, secondo normativa vigente in materia di autocertificazioni, copia dei documenti identificativi (carta d'identità o altro documento) dei soggetti richiedenti.

ELENCO RICHIEDENTI E FIRME

DATI IDENTIFICATIVI	FIRME LEGGIBILI
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....

PROGETTISTI

DATI IDENTIFICATIVI	FIRME LEGGIBILI
Nome..... Cognome.....	firma.....
Nome..... Cognome.....	firma.....

ELENCO ALLEGATI:

a) Documentazione:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

b) Elaborati grafici:

Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:

c) Elaborati descrittivi:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

d) Benestari preventivi:

.....
.....
.....
.....

ISTRUZIONI

Il modulo può essere utilizzato per la presentazione della domanda di adozione e approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, ai sensi della L.R.11/04 e sue successive modifiche ed integrazioni. La compilazione va fatta in carattere stampatello ben leggibile; nei termini con doppia desinenza va barrata la parte che non interessa; in presenza di caselle, barrare quelle corrispondenti alla voce che interessa. Nel caso in cui il modulo non si presti all'utilizzazione diretta per carenza di spazio o altri motivi, esso servirà da traccia per la compilazione della domanda su carta bollata o resa legale.

NOTE

1. Il piano di recupero può essere richiesto solo nelle zone di degrado già delimitate dal P.R.G. vigente.
2. Specificare. Il titolo che abilita alla presentazione della domanda è quello di proprietà sugli immobili interessati, o altro diritto reale di godimento del bene quale ad esempio l'usufrutto. Devono presentare la domanda e sottoscrivere tutti coloro che hanno un diritto reale su un determinato immobile (terreno e/o fabbricato), quindi nel caso di usufrutto, l'usufruttuario e il titolare della nuda proprietà, nel caso di proprietà indivisa o di comunione dei beni, tutti i comproprietari, ecc. Nel caso di Consorzi di Proprietari, di Società, ecc. precisare in che qualità (Presidente, Legale rappresentante, Procuratore, ecc.) si firma la domanda;
3. Dare un nome di propria scelta al Piano: può trattarsi di una sigla, un nome di fantasia, del cognome di uno o due proprietari, ecc.;
4. E' il fascicolo che corre la domanda; barrare le caselle corrispondenti a quanto viene effettivamente prodotto.
5. L'esistenza in capo ai richiedenti del requisito del 51% del valore degli immobili e del 75% delle aree serve nel caso di domanda non presentata da tutti gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 20 comma 6° L. R. 11/04, sulle aree all'interno dell'ambito d'intervento e viene dimostrata attraverso tabelle di raffronto con i valori delle rendite degli immobili e la consistenza delle superfici.
6. La perizia asseverata dinanzi al cancelliere del Tribunale di Padova, serve solo in presenza di fabbricati esistenti da mantenere, demolire e ricostruire, o di cui venga comunque recuperato il volume.
7. Eventuale altra documentazione che la Ditta produce. In particolare, ai sensi dell'art.37 delle N.T.A. del P.R.G. va allegato, nel caso di dismissione di un'attività industriale in atto al 26/11/2001, l'accordo sindacale per la cessazione o il trasferimento dell'attività.
8. Sono elaborati necessari solo nel caso di interventi nel Centro Storico o in presenza di fabbricati di valore architettonico o storico-documentale all'interno delle zone di degrado.
9. Deve individuare graficamente e numericamente, in maniera puntuale, le sagome di massimo inviluppo plano-altimetrico dei fabbricati di progetto, sia fuori che entro terra. Nel caso di richiesta di attuazione per stralci, vanno individuati i comparti minimi d'intervento, che devono essere funzionali e dotati dei relativi standard.
10. Elaborato grafico e/o descrittivo della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione. Da corredare con calcolo e dimostrazione dei volumi d'invaso richiesti dal Consorzio di Bonifica (300 mc./Ha).
11. Va presentato nel caso di richiesta di adozione ai sensi del comma 6° art. 20 L.R. 11/04.
12. Serve a descrivere compiutamente l'intervento, connotando adeguatamente la situazione in atto, con eventuale excursus storico sulle attività succedutesi sull'area e la previsione di progetto da un punto di vista urbanistico, ambientale e viabilistico.
13. Il computo metrico estimativo va suddiviso tra: 1) opere di urbanizzazione primaria; 2) opere di urbanizzazione secondaria ed eventuali eccedenti gli standard. Il computo va eseguito tenendo conto delle modalità di calcolo dei costi convenzionali esposti nel "*disciplinare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione nei casi di interventi urbanistici convenzionati*", approvato con deliberazione C.C. n.107 del 29/07/02, modificata con deliberazione C.C. n.152 del 04/11/02.
14. Serve nel caso di siti potenziali inquinati (ad esempio attività artigianali-industriali dismesse) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione del P.U.A.
15. Da predisporre nel caso di localizzazioni critiche per previste destinazioni d'uso di carattere attrattivo (ad es. medie o grandi strutture di vendita) e/o rete stradale circostante insufficiente a servire adeguatamente il nuovo insediamento.
16. Da predisporre nel caso di Programma Integrato, secondo i criteri dettati dalla deliberazione di G.C. n. 854 del 4/11/03.

**CONVENZIONE TIPO
PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)**

Premesso

- che il Comune di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del l'ambito d'intervento relativo ad un terreno ubicato in Via, identificando lo stesso terreno come area per la quale il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un P.U.A.
- che le Ditte proprietarie dell'area di cui sopra, Signori hanno presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione del P.U.A. relativo all'ambito in argomento;
- che la Giunta Comunale ha approvato il P.U.A. e la bozza della presente convenzione con deliberazione n. del, esecutiva;
si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Premesse ed elaborati

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre le premesse suesposte e la sopra citata deliberazione, anche gli elaborati di P.U.A. che qui di seguito si elencano:

Allegato 1 (Elaborati grafici)

Tav. n.

Tav. n.

Tav. n.

ecc.

Allegato 2 (Fascicoli):

-

-

-

-

Articolo 2 - Attuazione del piano

La Ditta presta al Comune di Padova la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Padova e descritti nel Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica - Foglio, Mappali n.....

La Ditta si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di P.U.A. elencati nell'articolo precedente e allegati sub 1 e sub 2 alla presente convenzione, contenenti anche le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto, gas e telefono.

La Ditta, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti.

La descrizione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi artt. 3, 4, 5, 6, che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso a costruire le opere di urbanizzazione.

Articolo 3 - Opere di urbanizzazione primaria

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola, allegata sub 1, per una superficie complessiva di mq; le superfici per opere di urbanizzazione primaria rimangono così individuate:

- strade e marciapiedi mq
- standard di verde pubblico mq
- standard a parcheggi mq

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standards sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cura e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al P.U.A. approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al permesso ad urbanizzare.

Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate entro 1825 giorni (cinque anni) dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando che il collaudo definitivo del P.U.A. dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Articolo 4 - Oneri di urbanizzazione secondaria ed opere a scomputo

La Ditta si riconosce tenuta a corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e salvo conguaglio conseguente ad eventuale nuova determinazione dei criteri per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, l'importo di €=per oneri di urbanizzazione secondaria.

Per la determinazione di detto ammontare le parti hanno fatto riferimento agli importi indicati nel *Disciplinare per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa privata* approvato con deliberazione consiliare n. del; l'eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria e cessioni di aree eccedenti a scomputo dagli oneri suddetti avviene sulla base degli importi unitari stabiliti dal suddetto disciplinare per quanto riguarda le opere e sulla base del valore agricolo medio dei terreni stabilito dalla

Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione per la Provincia di Padova.

La Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione e la cessione di aree a scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria, con gli stessi tempi e modalità previste per le opere di urbanizzazione primaria e secondo il P.U.A. approvato nonché in conformità al permesso ad urbanizzare; tali opere e cessioni di aree sono di seguito così specificate:

.....
.....
.....

A fronte dell'esecuzione di tali opere e cessioni d'area, secondo i conteggi allegati al P.U.A. approvato, viene riconosciuto alla Ditta uno scomputo di €..... = per cui l'ammontare finale degli oneri di urbanizzazione secondaria da versare ammonta a €..... =

L'importo di € = potrà essere corrisposto anche ratealmente, nei seguenti termini:

-
-
-
-

Le quote successive alla prima saranno rivalutate in rapporto al variare dell'indice I.S.T.A.T. e dovranno essere garantite da fidejussione o polizza fidejussoria.

Articolo 5 - Allacciamento ai pubblici servizi

La Ditta si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità al P.U.A. approvato ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente articolo 2:

- strade
- fognature
- approvvigionamento idrico
- energia elettrica
- gas
- pubblica illuminazione
- telefono.

Gli allacciamenti alle reti, laddove comportino l'installazione di un contatore e la sottoscrizione di un contratto, dovranno essere effettuati a cura e spese della Ditta. Il Comune subentrerà nell'intestazione a collaudo avvenuto ed approvato.

Le opere devono essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti all'art. 3 per le opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 6 - Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti - Verbale ultimazione lavori

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3, 4 e 5 del presente atto, di competenza della Ditta e da realizzare direttamente da questa, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso ad urbanizzare.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nulla - osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui agli articoli 2 e 5.

I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'articolo 10. Qualora siano riscontrate difformità, il Sindaco diffiderà la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui agli articoli 3 e 5.

La Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 163/06 e successive modifiche, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori di tutte le opere sono determinati mediante verbali redatti in contraddittorio fra il Comune, rappresentato dal Settore competente in materia di Infrastrutture, e la Ditta. Quest'ultima si obbliga a concordare con gli uffici comunali preposti, previa apposita comunicazione scritta, le date dei sopralluoghi relativi.

Per ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione s'intende l'esecuzione al grezzo delle stesse, comprendente l'esecuzione di tutti i sottoservizi e relativi accessori di superficie, delle strade e dei marciapiedi rispettivamente finiti con bynder, cordonata e massetto di calcestruzzo, delle aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, e in generale mancanti delle sole opere di finitura. I chiusini e le caditoie dovranno in ogni caso essere in quota con le superfici pedonali e carrabili realizzate, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura.

I frazionamenti delle aree dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le tre categorie: 1) strade e marciapiedi, 2) parcheggi, 3) verde pubblico. A maggior delucidazione andrà prodotta una tavola di cessione/vincolo di aree ed opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione dalla presente convenzione.

Il verbale di ultimazione dei lavori, redatto dal Collaudatore e assentito da tutti i rappresentanti dei Settori comunali ed eventuali servizi esterni preposti alla gestione e/o al controllo delle opere, nonché corredato dai frazionamenti approvati dall'U.T.E. e dalla tavola sopradescritta, sarà approvato con provvedimento del Responsabile del Settore competente. In tale provvedimento si darà atto della conformità delle opere realizzate al progetto approvato e si definiranno le opere di finitura (manto d'usura, elementi di arredo urbano, ecc.), che potranno essere attuate successivamente e comunque entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del P.U.A.. La domanda di agibilità dei fabbricati previsti dal Piano è subordinata alla verifica della regolare esecuzione e fruibilità in sicurezza, da parte del Collaudatore, delle opere di urbanizzazione previste, che potrà anche avvenire per stralci funzionali da approvarsi preventivamente con atto del Responsabile del Settore competente. In quest'ultimo caso rimarrà in essere fino al definitivo collaudo finale di tutta la lottizzazione la cauzione di cui all'art.14.

Articolo 7 - Cessione e possesso degli immobili

La cessione in proprietà o il vincolo di uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti di cui all'articolo 5 viene effettuata dopo la redazione ed approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, di cui all'articolo 6 e in ogni caso prima della richiesta di agibilità dei fabbricati.

Il trasferimento del possesso di fatto delle aree e opere cedute avverrà dopo il collaudo favorevole delle stesse di cui all'articolo 10.

Articolo 8 - Contratto di cessione immobili

La Ditta si impegna a stipulare, ad intervenuta comunicazione dell'approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, di cui all'ultimo comma dell'articolo 6, il contratto per il trasferimento della proprietà delle aree o l'atto di vincolo delle stesse ove previsto.

La Ditta dovrà produrre a propria cura e spese i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria per la cessione delle aree.

Articolo 9 - Edificazione

L'edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle norme speciali di attuazione del P.d.L./P.d.R. La domanda di permesso di costruire potrà essere presentata solo dopo l'avvenuta cessione (o vincolo di uso pubblico) delle aree e delle opere di cui ai precedenti articoli. L'agibilità dei fabbricati potrà essere richiesta solo dopo la verifica di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, eventualmente per stralci funzionali così come previsto dall'art. 6.

Articolo 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3, 4 e 5. Il certificato di collaudo definitivo potrà essere approvato solo ad ultimazione di tutta l'edificazione prevista dal Piano attuativo, tranne i casi di collaudo per decorrenza dei 10 anni dalla data di approvazione del Piano (nel qual caso verrà collaudata solo la parte effettivamente realizzata del piano, laddove la stessa sia effettivamente collaudabile), ferma restando la possibilità delle verifiche per stralci funzionali per il rilascio di abitabilità/agibilità di cui all'art. 6.

Le operazioni di collaudo avverranno possibilmente in corso d'opera, per poter consentire al Collaudatore una miglior verifica delle stesse.

Per le operazioni di collaudo, il Sindaco si avvale di tecnici qualificati, che risultino iscritti nell'Elenco Regionale dei Collaudatori, designati dal Comune, su specifica domanda che la Ditta s'impegna a presentare all'inizio dei lavori, indicando tre nominativi di tecnici in possesso dei requisiti richiesti. Il Comune nominerà tra questi, a suo insindacabile giudizio, il Collaudatore in corso d'opera.

Le spese di collaudo sono a carico della Ditta, che costituirà, prima del rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione, una cauzione di €., a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al Collaudatore.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale competente.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, e a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore comunale competente.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Responsabile del Settore competente provvede d'ufficio, a spese della Ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 14.

La Ditta si impegna altresì a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Articolo 11 - Manutenzione e servitù di uso pubblico delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Fino al collaudo delle opere previste agli articoli 3, 4 e 5, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico della Ditta. Le aree ed opere destinate all'urbanizzazione si intendono in ogni caso, dal momento dell'approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, gravate di servitù di uso pubblico.

Alla Ditta fanno inoltre carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del P.U.A..

La Ditta si impegna inoltre, prima del collaudo definitivo del P.U.A. (o di una apposita verifica finalizzata al rilascio dell'abitabilità /agibilità di alcuni fabbricati), ad allacciare a proprie cura e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica. Il Comune potrà subentrare nel contratto di fornitura anche prima della consegna finale delle opere, dopo apposito collaudo tecnico;

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al terzultimo e penultimo comma del precedente articolo 10.

Articolo 12 - Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione

La Ditta si impegna a mantenere pulite e sgombre tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del Piano, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con il Settore comunale competente.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso, fatte salve le sanzioni ed i provvedimenti previsti dalla normativa vigente in materia d'igiene, decoro degli spazi ed inquinamento ambientale da parte dei Settori e Servizi competenti.

Articolo 13 - Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri

La Ditta si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente convenzione.

Tuttavia, anche in mancanza di apposita comunicazione, tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono vincolanti non solo per la Ditta ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Ditta che gli eventuali successivi aventi causa si intendono solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.

La Ditta assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita di terreni ed immobili di sua proprietà compresi nell'ambito del piano.

Articolo 14 - Cauzione

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, la Ditta costituisce, al momento della richiesta del permesso a costruire le opere di urbanizzazione, idonea cauzione mediante polizza fideiussoria pari al 70% del presunto costo delle opere di cui agli articoli 3, 4 e 5, calcolato sulla base del progetto delle suddette opere di urbanizzazione, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso sopracitata.

La polizza fideiussoria deve contenere la clausola che impone al fideiussore di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale e la rinuncia espressa da parte del fideiussore ad avvalersi dell'art. 1957 c.c.

Tale cauzione sarà svincolata dopo l'approvazione del collaudo definitivo del P.U.A..

Nel caso in cui venga approvato dal Comune un collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, in parziale deroga di quanto previsto all'art. 6, la Ditta Lottizzante ha la facoltà di richiedere uno svincolo parziale della cauzione in proporzione all'importo delle opere collaudate, previa produzione di adeguata contabilità dei lavori relativi che andrà verificata da parte del Collaudatore e fermo restando che il Comune potrà accettare o meno tale richiesta a seconda della sussistenza o meno di oggettivo interesse pubblico.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

Articolo 15 - Nuova disciplina urbanistica

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente convenzione, a condizione che i lavori non siano ancora iniziati oppure che siano trascorsi i termini di attuazione del piano.

Articolo 16 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative al contratto di cessione degli immobili sono a carico della Ditta. La stessa dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti il piano attuativo vengano inviate al Sig..... al domicilio di Via....., tel....., salva successiva comunicazione firmata da tutti i componenti la Ditta Lottizzante.

Articolo 17 - Registrazione e trascrizione

Il presente atto verrà registrato e trascritto a spese della Ditta la quale rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, confermato e sottoscritto

.....
.....
.....



Comune di Padova

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Schema per la predisposizione delle proposte di accordo pubblico/privato ex art.6 L.R. 11/2004

PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO EX ART.6 L.R. 11/2004

Proponente/i:

Cognome/nome/Azienda/Ente _____

Indirizzo –

Via/Piazza _____

Città _____

Recapiti: Telefono _____ Fax _____ E-mail _____

Descrizioneambito: _____

Descrizione sintetica della proposta di accordo:

Impegni del proponente/i:

- realizzazione di opere (standards) previsti dal P.R.G. e confermati dal P.A.T. quali:

- realizzazione le opere _____

- cessione gratuita di _____

- sistemazione dell'area _____

- completamento e sistemazione dell'area _____

Dati sull'area:

Valutazione interesse pubblico:

Dichiarazione: i sottoscritti dichiarano che la presente proposta ha valore di atto unilaterale d'obbligo e s'impegnano a stipulare con il Comune una convenzione a valere come atto d'intesa,

nella quale verranno trasfusi tutti gli impegni di cui sopra, prima dell'adozione del P.I. di recepimento della presente proposta.

ALLEGATI

- a) Estratto catastale con individuazione dell'ambito di proposta ed i dati dei soggetti proponenti;
- b) Scheda illustrativa della proposta corredata da idonei elaborati cartografici e fotografici che esplicitino:
 - le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale;
 - norme tecniche relative;
 - il limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune di Padova;
- c) Relazione tecnico – illustrativa della proposta d'intervento completo di modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo, nel caso fosse recepito dall'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento alle opere pubbliche;
- d) Descrizione dell'assetto planivolumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento privato, teso ad illustrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra la superficie coperta e le aree libere ed a fornire la rappresentazione visiva e numerica degli standard della progettazione (parcheggi, verde, ecc.), con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate a servizi di pertinenza dell'edificazione proposta;
- e) Valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'indicare chiaramente i rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare.
- f) Dimostrazione/dichiarazione della piena disponibilità dell'area sulla quale viene formulata la proposta;
- g) Cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia dell'intervento d'interesse pubblico sia dell'intervento privato.

Data_____

Firma
