



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

Consiglio
Comunale

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 10 Del 31-03-2015

Oggetto: ADOZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL VERSANTE COLLINARE E LA NUOVA VIABILITA' (LATO EST VIA DEI MILLE) AUP 1.6 UTOE CAPANNOLI".

L'anno duemilaquindici il giorno trentuno del mese di marzo alle ore 18:30, presso questa Sede Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge.

Dei Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica ne risultano presenti n. 11 e assenti n. 2.

CECCHINI ARIANNA	P	PARRINO SABINA	A
MARIANELLI ALESSANDRA	P	GIUNTINI SIMONA	P
GIANNOTTI IVAN	P	SILVI MARCO	A
MANGINI FEDERICO	P	CEI MATTIA	P
NARDINI ALESSANDRA	P	PAOLI FEDERICA	P
FERRETTI ANNA	P	CITI GIACOMO	P
MERLINI GIANLUCA	P		

Assume la presidenza CECCHINI ARIANNA in qualità di SINDACO con la partecipazione del Segretario Comunale DOTT. MAURIZIO SALVINI.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

il Comune di Capannoli è dotato di Piano Strutturale:

- adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 29/12/2005;
- approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 31/07/2006 e corredato di valutazione e verifica dei profili ed effetti ambientali e delle condizioni alla trasformabilità; il PS è efficace dal 31/10/2006 (data di pubblicazione sul BURT);

il Comune di Capannoli è dotato di Regolamento Urbanistico:

- adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 22/12/2008;
- approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 20/04/2009 e corredato di valutazione e verifica dei profili ed effetti ambientali e delle condizioni alla trasformabilità;
- il R.U. ha acquistato efficacia a far data dal 01/07/2009 (data di pubblicazione BURT);

con delibera di C.C. n. 10 del 18.02.2013 il Comune di Capannoli ha adottato una variante manutentiva al R.U., approvata con delibera di C.C. n 29 del 31.07.2013.

Il Piano Attuativo ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico, nell'UTOE di Capannoli, in ambito della trasformazione (AUP) e ha riacquisito efficacia con l'ultima variante manutentiva al RU che lo contempla per modifiche alla relativa scheda norma.

Come previsto dall'art.12, comma 5, della NTA del Regolamento Urbanistico, a supporto della progettazione è stata redatta la "valutazione integrata", svoltasi con modalità indicata nella Relazione del Responsabile del Procedimento;

In data 14.05.2014 al prot. 3433 è stato presentato da parte dei proprietari di detta area (lottizzanti) il progetto del Piano Attuativo;

Si è provveduto ad ottenere autorizzazione dell'autorità idrica provinciale ai sensi del Regio Decreto 523/1904 per gli interventi sul corso d'acqua che attraversa l'ambito di lottizzazione.

Ciò premesso

Valutati ed esaminati i sotto elencati elaborati tecnici costituenti il progetto di Piano di Lottizzazione:

- Relazione illustrativa;
- Relazione e certificazione L. 13/89;
- Certificazione requisiti igienico-sanitari;
- Documentazione fotografica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito di lottizzazione;
- Tav. 1 : estratto catastale e di R.U. dati urbanistici individuazioni proprietà scala 1: 1000/ 1: 500;
- Tav. 2 : stato dei luoghi (rilievo piano altimetrico) scala: 1: 200;
- Tav. 3 : sezioni scala 1: 2000;
- Tav. 4: impianti esistenti e da realizzare scala 1: 500;
- Tav.5: progetto, suddivisione fra aree pubbliche e private, standards urbanistici, dimensionamento lotti Scala 1: 1000/ 1:500;
- Tav. 6 : progetto, piani volumetrico tecnico scala 1: 200-;
- Tav. 7 : progetto soluzioni aggregazioni lotti scala 1:200;
- Tav. 8 : tratto di strada da realizzare profili longitudinali e sezioni scala 1:100;

- Relazione geologica redatta dal Dott. Fontanelli Alessandro - Geologo, depositata all'Ufficio Tecnico Regionale del genio civile di Pisa in data 18.03.2015 deposito n° 10/2015 del 18.03.2015
- Studio idraulico elaborato dall'Ing Paolo Pucci per il tratto di corso d'acqua che attraverso l'ambito di lottizzazione;
- Valutazione integrata valutazione di sintesi.

Vista la bozza di convenzione che si allega alla presenta deliberazione sotto la lett. B);

Preso atto che:

- il "Collegio Tecnico per la gestione dell'attività edilizia e urbanistica della Valdera", riunito nella seduta del 16.05.2014 ha espresso parere favorevole (Rif. Parere n 7), relativamente al progetto architettonico del Piano di lottizzazione;
- la commissione consiliare LL.PP. Urbanistica e ambiente ha esaminato gli atti da adottare in seduta del 15.11.2014;
- il Responsabile del Sett. LL.PP., ha espresso parere favorevole in data...10.03.2015. per gli aspetti infrastrutturali dell'intervento, in esito altresì ai pareri favorevoli preliminari di fattibilità espressi dagli Enti gestori delle reti tecnologiche;

Dato atto che:

- è stato redatto il rapporto del garante della comunicazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. n. 65/2014 (All . C);
- la realizzazione ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al PdL saranno regolati da una convenzione;
- il Responsabile del Procedimento ha accertato che gli atti da adottare si sono formati in coerenza con il Piano Strutturale ed in conformità del Regolamento (relazione allegata alla presente deliberazione sotto la lett. D);
- esistono o saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:
 - l'approvvigionamento idrico
 - la depurazione
 - lo smaltimento dei rifiuti solidi
 - la disponibilità di energia
 - la mobilità (viabilità e parcheggi)

Verificato che l'area non è soggetta a vincoli ambientali.

Preso atto che:

- - con apposita scheda in data 18.03.2015 si è provveduto a depositare presso l'Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Pisa (deposito n° 10/2015 del 18.03.201), ai sensi dell'art. 62, comma 4 della L.R.T. n. 1/2005, la documentazione tecnico-amministrativa delle indagini geologiche di fattibilità, così come previsto dall'art. 5, comma 1 del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n° 53/R;

Richiamata la L.R.T. n° 65/2014, Tit V capo II sezione I.

Richiamato il Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche, approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n° 53/R.

Visto il parere espresso dal responsabile del servizio ai sensi del comma 1 dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 allegato alla presente deliberazione con valore integrante sotto la lettera A), la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e, pertanto non necessita parere di regolarità contabile;

Visto il D.lgs. n° 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Visto il verbale della presente seduta che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera E).

Con n. 8 voti favorevoli, n. 2 contrari (Citi Giacomo e Cei Mattia) e n. 1 astenuto (Paoli Federica) su n. 11 consiglieri comunali presenti e votanti con voti espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

1) Di adottare, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. n° 65/2014, il Piano di lottizzazione privato presentato in data 14.05.2014 dai lottizzanti, proprietari dei terreni ricadenti nel R.U. nell'U.T.O.E. di Capannoli all'interno dell'ambito unitario di progetto (AUP) 1.6, denominato "il versante collinare e la nuova viabilità (lato est) via dei Mille", costituito dai seguenti elaborati che vengono acquisiti agli atti dell'Ufficio Urbanistica:

- Relazione illustrativa;
- Relazione e certificazione L. 13/89;
- Certificazione requisiti igienico-sanitari;
- Documentazione fotografica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito di lottizzazione;
- Tav. 1 : estratto catastale e di R.U. dati urbanistici individuazioni proprietà scala 1: 1000/ 1: 500;
- Tav. 2 : stato dei luoghi (rilievo piano altimetrico) scala: 1: 200;
- Tav. 3 : sezioni scala 1: 2000;
- Tav. 4: impianti esistenti e da realizzare scala 1: 500;
- Tav. 5: progetto, suddivisione fra aree pubbliche e private, standards urbanistici, dimensionamento lotti Scala 1: 1000/ 1:500;
- Tav. 6 : progetto, piani volumetrico tecnico scala 1: 200;
- Tav. 7 : progetto soluzioni aggregazioni lotti scala 1:200;
- Tav. 8 : tratto di strada da realizzare profili longitudinali e sezioni scala 1:100;
- Relazione geologica redatta dal Dott. Fontanelli Alessandro - Geologo, depositata all'Ufficio Tecnico Regionale del genio civile di Pisa in data 18.03.2015 deposito n° 10/2015 del 18.03.2015
- Studio idraulico elaborato dall'Ing Paolo Pucci per il tratto di corso d'acqua che attraversa l'ambito di lottizzazione;
- Valutazione integrata valutazione di sintesi.

2) Di dare atto che il piano di lottizzazione non contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e che pertanto gli interventi di costruzione dei fabbricati saranno subordinati a permesso di costruire.

3) Di stabilire, ai sensi dell'art. 110 della L.R.T. n° 65/2014, la validità del Piano di lottizzazione in un massimo di 10 anni, a decorrere dall'entrata in vigore del piano attuativo, ovvero dalla sua efficacia; trascorso tale termine il Piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata.

4) Di dare atto che l'approvazione del Piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere di interesse pubblico dallo stesso individuate.

5) Di allegare, quale parte integrante e sostanziale, il rapporto del garante della comunicazione e della partecipazione redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. n. 65/2014 (All. C) e la relazione del Responsabile del Procedimento (All. D).

6) Di dare mandato al Responsabile del Procedimento, Arch. Maria Antonietta Vocino, per tutti gli adempimenti conseguenti all'adozione del PdL.

ai fini della semplificazione della procedura amministrativa viene determinato, ai sensi del comma 5 dell'art 111 della LRT 65/2014, che qualora non siano pervenute osservazioni il Piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

7) Di dare atto che il Piano Attuativo diventerà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

8) Di rendere noto che, ai sensi dell'art. 3, comma 4° della Legge n. 241/90, avverso alla presente deliberazione è ammesso ricorso al TAR e al Capo dello Stato rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento.

Dopodiché

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successivi n. n. 8 voti favorevoli, n. 2 contrari (Citi Giacomo e Cei Mattia) e n. 1 astenuto (Paoli Federica) su n. 11 consiglieri comunali presenti e votanti con voti espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

*Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile
ai sensi dell'art 134, quarto comma, del D. Lgs. 267 del 18.08.2000
al fine di rendere più incisiva l'economicità e l'efficacia
dell'azione amministrativa a mezzo di un'accelerazione del procedimento.*

ALLEGATO A)

Pareri espressi ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000 sulla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto:

ADOZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL VERSANTE COLLINARE E LA NUOVA VIABILITA' (LATO EST VIA DEI MILLE) AUP 1.6 UTOE CAPANNOLI".

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del Settore , vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'art. 49 – primo comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000. Il presente parere ha la rilevanza prevista dalla legge.

Capannoli, lì 31-03-15

Il Responsabile del settore
f.to Arch. MARIA ANTONIETTA VOCINO

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
f.to CECCHINI ARIANNA

Il Segretario Comunale
f.to DOTT. MAURIZIO SALVINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Istruttore Amministrativo attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 09-04-2015 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

L'Istruttore Amministrativo
f.to Poggianti Monica

ATTESTATO DI CONFORMITA'

Il sottoscritto Responsabile del Settore Amministrativo attesta che la presente copia conforme all'originale depositato presso l'ufficio segreteria, rilasciata in carta libera per uso amministrativo.

Capannoli, 09-04-2015

Il Responsabile del Settore Amministrativo
f.to DOTT.SSA CLAUDIA ORLANDINI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, in quanto sono trascorsi dieci giorni di pubblicazione e non sono state presentate opposizioni.

Capannoli, li

Il Segretario comunale
f.to DOTT. MAURIZIO SALVINI

COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di Pisa

Repertorio n.....

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "IL
VERSANTE COLLINARE E LA NUOVA VIABILITA' (LATO EST) VIA
DEI MILLE" – SCHEDA NORMA AUP 1.6. U.T.O.E. CAPANNOLI
(Legge Regionale n° 65/2014).**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., e questo dì(.....) del mese di
_____,presso la sede del Comune di Capannoli.

AVANTI A ME

Dott....., Segretario Comunale del Comune di
Capannoli, autorizzato a ricevere gli atti del Comune, domiciliato per la carica
presso la sede del Comune di Capannoli, sono personalmente comparsi:

- **COMUNE DI CAPANNOLI** con sede in Via Volterrana n. 223 codice
fiscale e partita IVA 00172440505, nella persona di
.....nato/a a(.....) il

Responsabile del Settore I Uso e d assetto del territorio, ai sensi del D.lgs
267/2000 domiciliata/a per la carica presso la sede del Comune medesimo, il
quale interviene e stipula il presente atto nell'esclusivo interesse dell'ente che
legalmente rappresenta in seguito indicato con la dizione "Comune";

- **SIGG.RI:**

RECCE ROCCO nato a Lioni (AV) il 09/08/1957, C.F.:

RCCRCC57M09E605A, residente in Santa Maria a Monte (PI) in Via
Francesca n° 379;

RECCE ROBERTO nato a Capannoli (PI) il 26/03/1963,

C.f. RCCRRT63C26B647G, residente in Capannoli (PI), in Via IV Novembre
n° 7;

PERNA MARIANNA nata a Lioni (AV) il 01/01/1935, C.F.:

PRNMNN35A41E605E, residente in Capannoli (PI), in Via IV Novembre n°
11;

di seguito indicati come “Lottizzanti”;

E

MARINARI FABIO nato a Pontedera (PI) il 18/07/1966, C.F.:

MRNFBA66L18G843L, residente in Capannoli (PI), in Località Vicinaia n° 79;

SBROCCHI SAURO nato a Signa (FI) il 25/06/1942,

C.F.: SBR SRA42H25I728G, residente in Capannoli (PI) in Via dei Mille n° 6/5

LUCIANI LUCIANA nata a Lastra a Signa (FI) il 19/03/1942, C.F.:

LCNL CN42C59E466B, residente in Capannoli (PI), in Via dei Mille n° 6/5;

che compaiono ai sensi e per gli effetti dell’art 54, comma 3, della NTA del
vigente Regolamento Urbanistico previa presentazione di idoneo atto a favore
dei lottizzanti di utilizzo della capacità edificatoria delle porzioni di terreno di
loro proprietà che ricadono marginalmente nel bordo della zona da lottizzare.

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Capannoli è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con
delibera di C.C. n 19 del 20.04.2009;

- il Comune di Capannoli ha approvato una variante manutentiva al R.U. con

delibera di C.C. n 29 del 31.07.2013;

- il vigente Regolamento Urbanistico prevede, nell'U.T.O.E di Capannoli, un ambito unitario di progetto (AUP) soggetto a piano di lottizzazione privato a scopo preminentemente residenziale, denominato "il versante collinare e la nuova viabilità (lato est) via dei Mille", normato dalla scheda norma AUP 1.6;I sigg.ri

- in data 14.05.2014, prot 3433 , i lottizzanti hanno presentato richiesta di adozione del Piano Attuativo con allegato il progetto di lottizzazione, studio di fattibilità geologica, studio idraulico e altra documentazione richiesta per l'istruttoria della pratica;

- i lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità dei terreni inclusi nel perimetro dell'ambito di lottizzazione, così rappresentati al catasto terreni del comune di Capannoli:

(dati catastali e indicazione proprietari nel perimetro della zona soggetta a PL)

I sigg.ri Sbrocchi Sauro, Luciani Luciana e Marinari Fabio ai sensi dell'art 54, comma 3, della NTA del vigente R.U. sottoscrivono la presente convenzione per i soli gli impegni di destinazione d'uso delle porzioni di terreno di loro proprietà (verde privato correlato all'ambito di lottizzazione) compresi nel perimetro del Piano Attuativo che prevede la distribuzione della capacità edificatoria a favore dei lottizzanti.

- il Piano di Lottizzazione è stato adottato con delibera del C.C. n.....del.....ed è stato approvato con delibera del C.C. n.....del.....ed ha acquistato efficacia a far data dal(data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Piano Attuativo);

- che con delibera di C.C. n.....del.....è stata approvata la bozza della

presente convenzione;

- i lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumere gli obblighi e gli impegni contenuti nella presente convenzione per se e per gli aventi causa;

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO, CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, I COMPARENTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Il piano attuativo dovrà essere attuato in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico (R.U.), ed in conformità ai parametri urbanistici e dimensionali della “Scheda Norma AUP 1.6 – “il versante collinare e la nuova viabilità (lato est) via dei Mille”, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, alle N.T.A. del piano attuativo e a quanto previsto nella presente convenzione.
2. Per quanto riguarda le reti tecnologiche potranno essere apportate variazioni a quanto previsto dal progetto dietro richiesta documentata da parte degli Enti o Aziende interessati o dal competente Ufficio Comunale e con presentazione a fine lavori della tavola definitiva dei servizi messi a dimora.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL

P.L.

1. I lottizzanti si obbligano, per sé e per i suoi aventi diritto e qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Capannoli, non appena ne perverrà richiesta, previo contratto di cessione con preventivi aggiornamenti catastali, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non apparenti, da usufrutti, oneri reali, imposte e vincoli di ogni specie, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nella planimetria allegata alla presente convenzione, esaminata ed approvata dalle parti, di superficie complessiva pari a mq. circa, o quanti siano a corpo e non a misura, che risultano così destinate:

(descrivere dette aree secondo suddivisione in strade pubbliche, parcheggi pubblici, verde pubblico, eventuali altri spazi a destinazione pubblica)

A tal proposito saranno a carico dei “lottizzanti” tutte le spese inerenti l’atto di trasferimento, quali ad esempio spese per frazionamenti, eventuale tipo mappale, documentazione catastale, onorari tecnici e notarili.

2. I “lottizzanti” si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione e nel computo metrico estimativo, i cui i prezzi unitari applicati alle singole categorie di lavoro sono stati ritenuti congrui dall’Ufficio LL.PP., e con le modalità e i tempi stabiliti dalla presente convenzione, e più precisamente:

a) spazi di sosta e parcheggio;

b) rete di distribuzione dell’energia elettrica;

c) rete telefonica;

d) pubblica illuminazione;

e) spazi di verde pubblico;

f) impianti di metanizzazione;

g) sistemazione botro delle Pietre.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra deve avvenire, sotto la supervisione del responsabile Servizio LL.PP., nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive indicate negli elaborati grafici di progetto del Piano attuativo, depositati presso l'Ufficio Urbanistica, nonché secondo le modalità concordate contestualmente con gli Enti gestori dei servizi pubblici (Acque s.p.a. - Toscana energia s.p.a. - Enel - Telecom) e con l'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP., nonché in due fasi distinte e precisamente:

Prima fase

1a) allaccio alla rete di fognatura bianca completa e funzionante;

1b) allaccio alla rete di fognatura nera completa e funzionante;

1c) allaccio alla rete idrica completa e funzionante;

1d) Canalizzazione per la distribuzione di energia elettrica privata, di esercizio telefonico e del gas metano;

1e) Impianto di illuminazione pubblica, canalizzazioni;

1f) Movimenti terra previsti nelle aree destinate a verde pubblico;

1g) Parcheggi pubblici con rifinitura come al punto 1a);

1h) Segnaletica provvisoria di cantiere se ritenuta necessaria per la sicurezza dei lavoratori e del traffico;

1l) intereventi di risagomatura del botro delle Pietre.

Durante questa fase la pavimentazione dei marciapiedi sarà eseguita

provvisoriamente mediante stesa di misto di fiume o di cava e rifiorimento con inerti a granulometria decrescente, quale pietrisco, pietrischetti, graniglie, etc. salvo diversa indicazione dell'Ufficio LL.PP.

Seconda fase

2a) Impianto di illuminazione - armature, apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;

2b) Impianto di distribuzione dell'energia elettrica, della rete telefonica e del gas metano, ai privati nelle canalizzazioni predisposte nella prima fase;

2c) Sistemazione delle aree a verde pubblico;

2d) Finitura parcheggi pubblici;

2e) Segnaletica orizzontale e verticale definitiva.

L'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP. potrà impartire, in corso d'opera, in qualunque momento sia rilevato necessario a suo insindacabile giudizio, direttive particolari d'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere relative alla prima fase deve risultare da apposita attestazione del Comune, da rilasciarsi, a richiesta dei "lottizzanti", previo collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP. ed Enti gestori dei servizi; attestazione che, salvo contestazioni da effettuare per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta dei "lottizzanti".

La richiesta dei "lottizzanti", corredata dalla documentazione tecnica medesima, si intende approvata con il decorso del termine di centoventi giorni dalla presentazione, senza che il Comune abbia assunto determinazioni.

L'esecuzione delle opere di cui alla prima fase dovranno essere eseguite per l'intero con la sola esclusione degli allacciamenti utenze e derivazioni, le quali saranno successivamente realizzate all'esecuzione di ogni singolo edificio a prescindere dal rilascio dei permessi di costruire che potranno essere singoli o cumulativi.

Le opere di cui alla seconda fase devono essere ultimate e collaudate da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nei termini sopra previsti e comunque prima della presentazione dell'attestazione di abitabilità, anche parziale, dei fabbricati.

L'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP., richiederà agli Uffici Acque s.p.a., Toscana Energia s.p.a., Enel, Telecom i collaudi di loro competenza.

3. Tutti gli elaborati che costituiscono il progetto di lottizzazione, il cui elenco è riportato nel testo della delibera di C.C. n.....del.....(di adozione del Piano Attuativo) vengono sottoscritti dalle parti e affidati all'Ufficio Urbanistica Comunale per la loro custodia negli Atti della relativa pratica urbanistica.

4. I "lottizzanti" hanno costituito idonea garanzia finanziaria a mezzo di di importo pari ad €.coincidente con il valore determinato dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo, relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, IVA compresa.

La garanzia finanziaria dovrà essere presentata al Comune di Capannoli alla stipula della presente convenzione e dovrà prevedere espressamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta della

Amministrazione Comunale.

La garanzia finanziaria verrà svincolata soltanto ad avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione primaria regolarmente eseguite e collaudate.

Sarà possibile lo svincolo parziale, pari all'importo delle opere realizzate al momento in cui tali opere risulteranno completamente ultimate, come dovrà risultare dalla attestazione del Comune con modalità in precedenza previste.

Rimarrà pertanto vincolata la restante parte la quale sarà svincolata definitivamente al termine delle opere.

La parte che rimarrà a vincolo di garanzia per l'Amministrazione Comunale, non dovrà comunque essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'intero importo originario.

In caso di aumenti di costo di costruzione, qualora la cauzione prestata non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere al cui costo riferite, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una integrazione alla cauzione in ragione dell'aggiornamento dei costi.

Nel caso di inadempienza da parte dei "lottizzanti" l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con l'assegnazione di un congruo termine, avrà facoltà di sostituirsi ai "lottizzanti" stessi nell'esecuzione delle opere, incrementando, per risarcimento della spesa la cauzione anzidetta, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei "lottizzanti" e con pieno diritto di adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai "lottizzanti" non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee

garanzie a sostituzione o integrazione.

Fino all'avvenuta cessione al Comune delle aree indicate all'art. 3, la efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere interamente assicurate dei "lottizzanti" o dagli aventi causa.

ART. 4 – SPECIFICHE RIGUARDANTI LE OPERE

URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL PL DA REALIZZARE

1. Le opere di urbanizzazione primaria, dentro e fuori comparto di Piano Attuativo, necessarie per l'allacciamento della zona ai pubblici servizi, saranno eseguite direttamente da parte dei "lottizzanti".

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire osservando la normativa vigente in materia e le modalità esecutive previste nei Capitolati Speciali in uso corrente per l'esecuzione delle OO.PP. che vengono realizzate nel Comune di Capannoli per le singole categorie di lavori, opere, e disciplinari che i Lottizzanti dichiarano di conoscere.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire nei modi e nei tempi stabiliti al precedente art. 3.

Gli interventi progettati che riguardano il botro delle Pietre dovranno essere eseguiti nel rispetto dell'autorizzazione rilasciata dall'Autorità Idraulica con provvedimento della Provincia di Pisa n. 1024 in data 10.06.2014; il mantenimento di dette opere rimarrà in carico al Comune e/o all'Ente o soggetto a cui farà capo l'obbligo di detta manutenzione.

ART. 5 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. I "lottizzanti" si obbligano a ultimare le opere di urbanizzazione in modo che esse risultino completate entro il termine di validità del Piano Attuativo.

2. L'esecuzione dei lavori relativi alla prima fase potrà essere suddivisa in più lotti, da dettagliare nel progetto che verrà allegato al permesso di costruire per realizzazione opere di urbanizzazione; in detto permesso di costruire verrà definita la quantità minima di interventi di urbanizzazione che consente la presentazione delle richieste di permessi di costruire per la costruzione dei fabbricati.

**ART. 6 - ULTERIORI ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEI
LOTTIZZANTI**

1. Ai sensi dell'art 41, comma 4, della NTA del Regolamento Urbanistico viene stabilito che i "lottizzanti" in luogo dell'assunzione dell'onere per la gestione e manutenzione del verde pubblico verseranno al Comune un corrispettivo, che verrà determinato secondo modalità stabilite con delibera di G.C. 29 del 27.07.2010 e verrà corrisposto alla data di ultimazione dell'ultimo fabbricato e comunque alla data di consegna della zona destinata a verde pubblico.

**ART. 7- REALIZZAZIONE DIRETTA OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA ESTERNE AL P.L. A SCOMPUTO ONERI**

1. Definizione delle opere previste e modalità di scomputo

I "lottizzanti" si obbligano, per sé e per eventuale successore avente causa, a realizzare direttamente e nel rispetto delle disposizioni in materia di esecuzione delle opere pubbliche da parte di privati, le opere di urbanizzazione primaria per le quantità e categorie previste nel progetto definitivo approvato dal Comune con delibera di G.C. n. ... del ed elencate nel computo metrico estimativo già allegato alla presente convenzione sotto la lettera).

I lottizzanti dovranno ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al P.L.

L'ammontare dei lavori oggetto di scomputo risulta determinato in € (euro.....).

La realizzazione diretta dell'opera pubblica, così come previsto dal 2° comma dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, avviene a scomputo parziale/totale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dai lottizzanti per la edificazione dei terreni inclusi nel Piano di Lottizzazione.

Viene richiamato quanto disposto dal Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Trattandosi di lottizzazione i concessionari dovranno corrispondere, all'atto del rilascio dei permessi di costruire, la quota relativa al costo di costruzione e la quota di oneri riferita alla urbanizzazione secondaria eccedenti la somma ammessa a scomputo.

Nei modi stabiliti dalla Legge Regionale, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire saranno determinate, mediante l'applicazione delle tabelle parametriche vigenti in quel momento, le quote di contributo dovute, relative a:

- costo di costruzione;
- oneri di urbanizzazione secondaria.

Il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune istituirà un registro di contabilizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Concluso il recupero da parte dei lottizzanti dell'importo dei lavori

realizzati direttamente a scomputo oneri, i concessionari corrisponderanno al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio dei permessi di costruire, con le modalità e garanzie ordinariamente stabilite.

2. Modalità di esecuzione delle opere oggetto di scomputo.

Tutti i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni ed il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, cui verrà data comunicazione tempestiva del relativo inizio.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere stabilito il tracciamento delle strade in contraddittorio con il Comune, dietro presentazione di disegni esecutivi, con relativi calcoli dei muri a retta; ove necessario il progettista incaricato dal lottizzante dovrà depositare all'Ufficio Regionale del Genio Civile la pratica ai sensi della legge 64/74 (normativa antisismica).

Per i lavori di allacciamento ai servizi esistenti, il lottizzante dovrà presentare apposita istanza al Comune di Capannoli per l'autorizzazione agli scavi in aree o strade pubbliche. Il Comune detterà le prescrizioni per l'esecuzione dei lavori e dei ripristini. I lavori di allaccio ai servizi pubblici sono posti a totale carico del lottizzante anche nei tratti al di fuori della lottizzazione, fatto salvo le reti dei servizi che sono previste nel progetto dei tratti stradali esterni al P.L., oggetto di scomputo.

Gli elaborati grafici allegati all'istanza del permesso di costruire dovranno essere redatti secondo prescrizioni indicate nel parere sul Piano Attuativo rilasciato dal Settore LL.PP.

All'atto del rilascio del permesso di costruire si verificherà la congruità della garanzia già prestata al Comune (indicata al successivo punto 5) e, se risultasse insufficiente, i lottizzanti saranno tenuti a presentare la garanzia

finanziaria a copertura dei maggiori costi.

I tecnici del Comune di Capannoli, incaricati allo scopo, potranno effettuare visite di sopralluogo in ogni momento, ovvero su segnalazione della ditta esecutrice per conto del lottizzante quando vengono svolti i principali lavori, con preavviso minimo di 7 giorni; qualora i tecnici comunali riscontrassero difformità nella realizzazione delle opere, ne daranno comunicazione all'Amministrazione Comunale, che potrà, nel caso vi siano gli estremi, sospendere i lavori fino a quando non verrà assicurato che i medesimi procedano nel modo convenzionato.

In corso d'opera l'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere al lottizzante variazioni delle quantità di alcune categorie di lavoro, fermo restando che agli aumenti dovranno corrispondere diminuzioni di categorie di lavoro per pari importo, in modo da non modificare l'importo totale dei lavori ammesso a scomputo, a meno che il Comune, previa delibera della Giunta Comunale, richieda l'esecuzione di maggiori lavori, concordando preventivamente con i lottizzanti il relativo importo da corrispondergli e da ammettere ad ulteriore scomputo.

Nel caso che i lottizzanti eseguano, su richiesta del Comune o per cause di forza maggiore, meno opere rispetto a quelle previste nel progetto dell'opera pubblica ammessa a scomputo, il Comune procederà al recupero dell'importo corrispondente al costo delle opere non realizzate.

Lo scomputo dovrà essere contabilizzato con le quantità di opere effettive scaturite dalla contabilità dei lavori, redatta dal direttore dei lavori, previa verifica ed accettazione della contabilità finale da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Tempo concesso per l'esecuzione delle opere oggetto di scomputo

I lavori dovranno essere completati entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione; su richiesta motivata dei lottizzanti potrà essere concessa una proroga di ulteriori 18 mesi; la richiesta dovrà contenere l'elenco dettagliato delle opere da ultimare.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai lottizzanti verranno automaticamente cedute gratuitamente al Comune di Capannoli con il rilascio del certificato di collaudo, che contestualmente le prenderà in consegna.

4. Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria esterne alla lottizzazione.

Entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori da parte del lottizzante l'Ufficio Tecnico comunale inizierà le operazioni di collaudo provvedendo a richiedere i collaudi da parte degli altri uffici competenti (Telecom, Enel, Acque S.p.A., etc.).

Solo se tutti i lavori previsti saranno stati realizzati in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione, l'Ufficio Tecnico comunale rilascerà il certificato di collaudo definitivo entro i successivi 120 giorni, con contestuale presa in consegna delle opere da parte del Comune di Capannoli.

Nel caso si riscontrassero delle manchevolezze alla realizzazione l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, dietro semplice comunicazione scritta, che i lottizzanti provvedano alla loro sistemazione, conformemente alle disposizioni del presente atto.

Potranno essere presentate attestazioni di abitabilità dei fabbricati anche in assenza del collaudo e presa in consegna da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria esterne al P.L. alla sola condizione che l'Ufficio

Tecnico comunale attesti la regolare esecuzione delle opere principali, anche in mancanza delle opere di finitura quali il tappetino d'usura dei manti stradali e la segnaletica definitiva, fatto salvi diversi ordinativi comunali, in considerazione dello stato di attuazione della lottizzazione a quella data.

5. Garanzie per regolare esecuzione opere oggetto di scomputo

A garanzia della regolare esecuzione delle opere da realizzare direttamente, il lottizzante ha costituito idonea garanzia finanziaria a mezzo di polizza assicurativa emessa in data di importo pari a € (costo delle opere da realizzare stimato nell'allegato computo metrico maggiorato del 10% per IVA).

Tale garanzia dovrà essere adeguata nel caso previsto al precedente comma 2.

La garanzia finanziaria verrà svincolata col rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui a precedente comma 4.

A richiesta dei lottizzanti sarà possibile lo svincolo parziale della garanzia, per un importo corrispondente alle opere che a tale momento risulteranno completamente ultimate, come dovrà risultare dalla attestazione del Comune con modalità in precedenza previste.

6. Aumento dei costi in corso d'opera

I prezzi applicati nel computo metrico estimativo non potranno essere soggetti a revisione.

7. Inadempienze del lottizzante

Nel caso di inadempienze da parte dei lottizzanti l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con l'assegnazione di un congruo termine,

avrà facoltà di sostituirsi al lottizzante stesso nella esecuzione delle opere, incamerando per risarcimento della spesa la cauzione anzidetta, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del lottizzante e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

8. Manutenzione provvisoria delle opere oggetto di scomputo

Fino al collaudo definitivo delle opere indicate all'art. 15, fatto salvo collaudi e presa in carico parziali di opere, l'efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere assicurate dal lottizzante o dagli aventi causa.

ART. 8 - CESSIONE OPERE URBANIZZAZIONE

1. Fermo restando quanto stabilito all'art 3 per la cessione al Comune delle aree necessarie per l'urbanizzazione, le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai "lottizzanti" verranno cedute gratuitamente al Comune di Capannoli nei tempi massimi prescritti all'art. 6 per l'attuazione della presente convenzione e comunque entro 180 gg dall'avvenuta richiesta di collaudo favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP. e degli altri uffici competenti (Acque s.p.a., Toscana Energia s.p.a., Enel, Telecom, etc.).

Solo se tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno stati realizzati in conformità a quanto predisposto dalla presente convenzione, i medesimi saranno presi in consegna.

2. Nel caso si riscontrassero delle manchevolezze alla realizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere dietro semplice comunicazione scritta, che i "lottizzanti" provvedano alla sistemazione,

conformemente alle disposizioni del presente atto.

3. I Tecnici del Comune di Capannoli, incaricati allo scopo, potranno effettuare, ogni qual volta lo riterranno opportuno, visite di sopralluogo sullo svolgimento dei principali lavori; qualora riscontrassero difformità nella realizzazione delle opere, ne daranno comunicazione all'Amministrazione Comunale, che potrà, nel caso vi siano gli estremi, sospendere i lavori fino a quando non verrà assicurato che i medesimi procederanno nel modo convenzionato.

4. Fino alla consegna parziale o totale al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, la rete stradale sarà assoggettata al regime delle strade private, gravate da servitù di transito pubblico, così come previsto dalla disposizione legislativa e regolamentare.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE

1. I "lottizzanti" si obbligano a soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art. 3 del DM 2 aprile 1968 n. 1444, come definiti dall'art. 41 delle N.T.A. del R.U. per complessivi mq 6,5 per ogni abitante, computati sull'incremento di carico urbanistico corrispondente a n° 49 abitanti insediabili per un totale di mq. 318,5 .

2. Tenendo conto degli standard urbanistici previsti dal progetto di Piano attuativo, i "lottizzanti" hanno corrisposto al Comune, al momento della firma della convenzione, la somma di €. (Euro...../00) relativa alla monetizzazione spazi di urbanizzazione secondaria, stabilita in euro (vedi valore area edificabile)..... per ogni mq di superficie, degli spazi di urbanizzazione secondaria non previsti nel Piano Attuativo.

ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI

COSTRUZIONE

1. All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire saranno determinate le quote di contributo relative:

a) *agli oneri di urbanizzazione 2[^]*;

b) *al costo di costruzione*;

2. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, avverrà secondo le modalità indicate all'art 7 e con le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare la domanda per ottenere il Permesso a costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto edilizio; per le istanze dei permessi di costruire dei fabbricati si dovrà ottemperare a quanto indicato all'art. 6 , dietro apposita certificazione dell'U.T.C. che attesti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione della prima fase.

2. I contenuti dei titoli abilitativi dovranno essere conformi al piano attuativo, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Unitario, alle N.T.A. del piano attuativo e a quanto previsto nella presente convenzione.

3. La presentazione dei progetti architettonici di ogni singolo edificio per il rilascio dei Permessi di Costruire avverrà secondo la prassi normale ai sensi ed a norma del vigente R.E. e R.U. e con l'integrazione di quanto segue:

a) *Dichiarazione del richiedente, se persona diversa dai lottizzanti, dalla quale risulti che l'interessato ha preso visione della presente convenzione e s'obbliga a rispettare tutta la parte che lo riguarda*;

b) *Indagine geologica e geotecnica inerente la realizzazione dei nuovi*

fabbricati;

ART. 12 - VALIDITÀ PIANO ATTUATIVO

1. Il progetto di piano attuativo di cui alla oggetto della presente convenzione ha validità di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della notizia di approvazione del piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale.

ART. 13 – OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE E PARTICOLARE

1. Qualora i “lottizzanti” procedano alla alienazione delle aree dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell’ipotesi dell’alienazione dei singoli lotti, sia nell’ipotesi dell’alienazione dell’intero comprensorio di piano attuativo, i “lottizzanti” ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell’adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

La presente clausola deve essere posta in ogni contratto o convenzione afferente il presente Piano attuativo e accettata esplicitamente dalle parti contraenti.

Per alienazioni dell’intero comparto o per porzioni di esso è facoltà del Comune liberare gli attuali proprietari dagli obblighi convenzionali ed autorizzare l’ente fidejussore di cui all’art. 6 a fare analogia liberatoria; in questo caso dovrà essere presentata al Comune idonea garanzia fideiussoria a nome degli acquirenti che subentrano, attivando così una completa novazione soggettiva del rapporto.

2. La presente convenzione è soggetta ai seguenti obblighi particolari:

a) Qualora dopo la firma della convenzione si verificassero condizioni di impedimento da parte dei “lottizzanti” l’Amministrazione Comunale procederà alla diretta esecuzione delle opere previste, incamerando la fideiussione prestata e mettendo in conto spese ai “lottizzanti” quanto dovuto per spese tecniche di assistenza e direzione lavori eseguita dal personale dell’Amministrazione Comunale.

b) Qualora dopo la firma della convenzione si verificassero condizioni di impedimento da parte dei “lottizzanti” dell’area a procedere alla diretta utilizzazione della stessa, dovranno essere comunicate all’Amministrazione Comunale le avvenute vendite del terreno.

c) Nell’atto di vendita del terreno dovrà chiaramente risultare che l’acquirente è a perfetta conoscenza della presente convenzione e che, conseguentemente, si sostituisce al venditore per quanto riguarda il totale adempimento delle condizioni tutte in essa contenute. Copia della presente convenzione deve essere allegata ad ogni contratto di vendita.

d) Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nella presente convenzione sono nulli.

Detta nullità potrà esser fatta valere dal Comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d’Ufficio dal Giudice.

ART. 14 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione e quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei “lottizzanti”.

2. Resta stabilito che le spese relative e conseguenti alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria saranno a carico totale dei "lottizzanti".

ART. 15 – CLAUSOLA ARBITRALE

1. Tutte le controversie nascenti dalla presente convenzione verranno deferite alla Camera di Commercio di Pisa e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato. Qualora il tentativo di conciliazione non abbia esito positivo, tutte le controversie nascenti dalla presente convenzione saranno risolte mediante arbitrato, secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di Pisa. Il Tribunale arbitrale sarà composto da un arbitro unico, nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio di Pisa e deciderà secondo diritto, nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 e segg. del codice di procedura civile.

ART. 16 - NORMATIVA

1. Per quanto espressamente non previsto nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge ed ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare al Regolamento Edilizio Unitario dei Comuni dell'Alta Valdera ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Capannoli.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. I lottizzanti richiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione in materia.

Richiesto io Segretario Comunale ha ricevuto il presente atto, che io stesso ho letto ai componenti, i quali, da me interpellati, lo approvano e con me lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi.

I LOTTIZZANTI

IL COMUNE

Il Segretario Comunale rogante



ALL.....C...)

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE PER IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO DI ADOZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE UTOE DI CAPANNOLI AUP 1.6 DENOMINATO "IL VERSANTE COLLINARE E LA NUOVA VIABILITA' (LATO EST) VIA DEI MILLE

- Il presente rapporto, nell'ambito dell'adozione del Piano Attuativo indicato all'oggetto, è redatto ai sensi dell'art.38 della L.R.T. n. 65/2014.
- Il Comune di Capannoli è dotato di Regolamento Urbanistico approvato ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R.T. n° 1/2005 con delibera di C.C. 19 del 20.04.2009;
- Il Comune di Capannoli ha approvato una variante manutentiva al Regolamento Urbanistico con delibera di C.C. 29 del 31.07.2013 che ha interessato la scheda norma dell'ambito della trasformazione AUP 1.6;
- in data 16.11.2013, prot 7269, è stato presentato da parte dei proponenti (proprietari di terreni), per espressa previsione della NTA del Regolamento Urbanistico, il documento di valutazione intermedia riguardante un'area ricadente nel R.U. nell'U.T.O.E. di Capannoli, all'interno di un ambito unitario di progetto (AUP) soggetto a Piano di Lottizzazione privato a scopo preminentemente residenziale denominato "AUP 1.6 "il versante collinare e la nuova viabilità' (lato est) via dei Mille.
- Il processo di valutazione integrata si è svolto con modalità semplificata in quanto per la valutazione iniziale si è fatto riferimento alle procedure svolte in sede di formazione del Regolamento Urbanistico.

Forme di partecipazione nel processo di valutazione integrata:



soggetti esterni coinvolti:

- Regione
- Provincia
- Toscana Energia
- Ufficio Regionale per la tutela delle acque e del territorio (Ufficio del Genio Civile)
- Telecom Italia
- Enel distribuzione
- A.I.T. 2 Basso Valdarno
- Acque s.p.a.
- Azienda AUSL 5
- Servizio raccolta e trasporto NU
- Snam rete gas
- Consorzio di Bonifica
- Capigruppo Consiglieri Comunali

Inoltre il documento è stato pubblicato sul sito Web del Comune;

- in merito alla valutazione integrata sono pervenuti contributo da parte di Acque S.p.a., Consorzio di Bonifica e Snam Rete Gas, dei quali ne è stato tenuto in considerazione dai progettisti incaricati dai lottizzanti;

- in data 14.05.2014 al prot. 3433 è stato presentato da parte dei proprietari di detta area (lottizzanti) il progetto del Piano Attuativo.

Capannoli, lì 24.03.2015



IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Geom. Giusti Luciano



ALL.....^D

OGGETTO: Adozione di un Piano di lottizzazione residenziale denominato “il versante collinare e la nuova viabilità’ (lato est) via dei Mille” scheda norma AUP 1.6. U.T.O.E. Capannoli

**RELAZIONE DI SINTESI
E
RELAZIONE DI VERIFICA
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(Tit. II° capo II° art 33 della L.R. 65/2014)

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Antonietta Vocino**

MARZO 2015



RELAZIONE DI SINTESI CONCERNENTE IL PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RICADENTE NELL'UTOE DI CAPANNOLI DENOMINATO "IL VERSANTE COLLINARE E LA NUOVA VIABILITA' (LATO EST) VIA DEI MILLE" SCHEDE NORMA AUP 1.6."

Il Comune di Capannoli è dotato di Piano Strutturale:

- adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 29/12/2005;
- approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 31/07/2006 e corredato di valutazione e verifica dei profili ed effetti ambientali e delle condizioni alla trasformabilità; il PS è efficace dal 31/10/2006 (data di pubblicazione sul BURT)

Il Comune di Capannoli è dotato di Regolamento Urbanistico:

- adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 22/12/2008;
- approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 20/04/2009 e corredato di valutazione e verifica dei profili ed effetti ambientali e delle condizioni alla trasformabilità;
- il R.U. ha acquistato efficacia a far data dal 01/07/2009 (data di pubblicazione BURT);

Con delibera di C.C. n. 10 del 18.02.2013 il Comune di Capannoli ha adottato una variante manutentiva al R.U., approvata con delibera di C.C. n. 29 del 31.07.2013.

Il Piano Attuativo ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico, nell'UTOE di Capannoli, in ambito della trasformazione e ha riacquisito efficacia con l'ultima variante manutentiva al RU.

Come previsto dall'art.12, comma 5 della NTA del Regolamento Urbanistico, a supporto della progettazione è stata redatta la "valutazione integrata",



svolta con modalità semplificata (livello intermedio), in quanto per la valutazione iniziale si è fatto rinvio a quella svolta dal Comune in sede di formazione del R.U. Comunale.

Il processo di valutazione integrata si è svolto con modalità semplificata in quanto per la valutazione iniziale si è fatto riferimento alle procedure svolte in sede di formazione del Regolamento Urbanistico.

Forme di partecipazione nel processo di valutazione integrata:

soggetti esterni coinvolti:

- Regione
- Provincia
- Toscana Energia
- **Ufficio Regionale per la tutela delle acque e del territorio (Ufficio del Genio Civile)**
- Telecom Italia
- Enel distribuzione
- A.I.T. 2 Basso Valdarno
- Acque s.p.a.
- Azienda AUSL 5
- Servizio raccolta e trasporto NU
- Snam rete gas
- Capigruppo Consiglieri Comunali
- Consorzio di Bonifica

Inoltre il documento è stato pubblicato sul sito Web del Comune;

in merito alla valutazione integrata ed ai contributi pervenuti si è formato il progetto di Piano Attuativo.

Nella legislazione Regionale Toscana il processo di valutazione non è più obbligatorio; la valutazione integrata richiesta dal R.U. ha lo scopo di mettere in evidenza le coerenze interne ed esterne degli strumenti della



pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio nel corso della loro formazione e di valutare gli effetti degli stessi in ambito ambientale, territoriale, economico, sociale e della salute umana.

Il processo di Valutazione Integrata, anche nel caso in cui si riduce al livello intermedio, si conclude con il presente documento che riassume l'intero processo di valutazione, contenente anche le risultanze dei rapporti ambientali, denominato relazione di sintesi, che viene sottoposta all'esame del consiglio comunale unitamente agli altri documenti del piano attuativo, in sede di adozione.

La relazione di sintesi descrive le fasi del processo di valutazione e sintetizza:

- a) i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali, economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna ed esterna;
- b) la motivazione di eventuali soluzioni diverse o alternative;
- c) la definizione del sistema di monitoraggio per la gestione del PdL in funzione alle azioni programmate;
- d) il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato I della Direttiva 2001/42/CE.

Dal processo di valutazione seguito, di tipo semplificato, non sono emerse incoerenze interne né esterne;

Dalle valutazioni ambientali contenute nel documento di valutazione integrata non emergono elementi significativi di impatto sul territorio, sull'ambiente e sulla salute umana;

La valutazione integrata ha permesso di verificare la compatibilità e la sostenibilità delle scelte adottate dall'atto di governo del territorio nel momento della definizione delle linee operative valutando le conseguenze delle azioni rispetto agli indicatori utilizzati nelle fasi della valutazione



ambientale svolta durante il processo di redazione del Regolamento Urbanistico.

La valutazione ha consentito di recepire alcune annotazioni emerse rispetto alla disponibilità della risorsa idrica, come indicato nell'art 53 della NTA del R.U. a cui si rimanda come elemento di riferimento.

Il monitoraggio del PdL, in base alle azioni programmate, prevede:

la verifica triennale dello stato di attuazione del Piano (a partire dalla stipula della convenzione).

**RELAZIONE DI VERIFICA
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(ART. 33 L.R. 64/2014)**

1) Premessa

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 33 della L.R. 65/2014 allo scopo di accertare, innanzitutto, che il procedimento di formazione del Piano Attuativo indicato all'oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari.

Inoltre dovrà essere verificato che il piano attuativo si è formato in piena coerenza con il Piano Strutturale ed in conformità con il Regolamento Urbanistico.

2) Procedimento di formazione

Per il Piano Attuativo si è percorso, come richiesto dalla NTA del R.U., un processo di valutazione integrata con modalità semplificata, dettagliatamente illustrato nella relazione di sintesi sopra riportata nella prima parte del presente documento.



Gli Enti erogatori di pubblici servizi hanno rilasciato pareri in merito alla fattibilità degli impianti di urbanizzazione per l'attuazione del comparto edilizio.

Il progetto di lottizzazione è stato sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica Comunale, del Collegio Tecnico per la gestione dell'edilizia e urbanistica e degli altri uffici comunali competenti (LLPP, raccolta NU, Polizia Locale).

3) Verifiche di coerenza e conformità con gli altri strumenti della pianificazione territoriale.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R. 65/2014 non si rilevano incoerenze fra l'atto di governo di Governo del Territorio da adottare e seguenti altri strumenti della pianificazione:

- Piano Strutturale
- PCCA

Il Piano Attuativo è conforme al Regolamento Urbanistico.

Ai sensi dell'art 5 bis della Legge Regionale 10/10 si fa presente che il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.

Capannoli, 24.03.2015



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Maria Antonietta Vocino

Adozione Piano di lottizzazione denominato "Il versante collinare e la nuova viabilità (Lato est Via dei Mille) AUP 1.6 UTOE Capannoli.

Il Sindaco illustra i contenuti della nuova lottizzazione che insiste su Via dei Mille; spiega che in ottemperanza alla nuova legge regionale, la stessa non sarà portata in approvazione del Consiglio, nella fase successiva, se non perverranno osservazioni al riguardo.

Il consigliere ed assessore Giannotti chiarisce che non sono necessarie grandi opere di urbanizzazione ed il botro vicino verrà solo risagomato.

Il consigliere Cei si chiede se esiste un'esigenza per fare eseguire questa nuova lottizzazione, visto che ci sono innumerevoli case sfitte, non è favorevole a nuovo consumo del suolo, ma lo è per il recupero del già costruito; chiede se si ha un censimento delle case sfitte.

Il Sindaco risponde che ci troviamo di fronte ad una lottizzazione già presente nel nostro strumento urbanistico e pertanto reputa che il privato abbia già fatto le proprie valutazioni; pertanto solo in occasione della revisione dello strumento urbanistico si potrebbe decidere di eliminare tutte le lottizzazioni non andate a buon fine; in questa fase non possiamo respingere la lottizzazione perché altrimenti andremo a danneggiare i soggetti proprietari delle aree; certo in una successiva fase potremo anche decidere, del caso, di non prevedere ulteriori lottizzazioni.

Il consigliere Paoli chiede se la commissione comunale, in caso votazione non unanime, poteva bloccare la lottizzazione.

Il Sindaco risponde che le commissioni comunali sono consultive, possono solo intervenire sulle modalità costruttive e voti contrari di membri delle commissioni non possono bloccarle, essendo rimessa la decisione finale al Consiglio.

Giannotti rappresenta che la valutazione sulle lottizzazioni fu fatta nell'anno 2009 ed era legata ad una precisa espansione della popolazione, costantemente in aumento e per le vecchie lottizzazioni già approvate non si può fare altrimenti, a meno che non si voglia intervenire con una variante al regolamento urbanistico; il consiglio può inserire delle prescrizioni sulle opere di urbanizzazione, ma ormai il diritto alla lottizzazione è pienamente acquisto dai proponenti, oltretutto questa presentata ha contenuti molto semplici.

Sul riuso l'Amministrazione Comunale è intervenuta nel passato con incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente e crede che col nuovo regolamento si punterà a questo.

Citi ribadisce che senza un censimento delle case sfitte non è possibile esprimersi compiutamente sulla lottizzazione e dare pertanto una risposta positiva.