

Dott. Arch. MASSIMO GRENA
via Firenze n° 28 - Palazzolo Sull'Oglio (BS)
Telefono e Fax 0307386179 – E-mail: cartoe.srl@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Brescia n° 1032

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO
Provincia di Brescia

PIANO ESECUTIVO DI LOTTIZZAZIONE

PIANO ATTUATIVO 1

Prevalentemente terziario/commerciale ex PII San Pancrazio

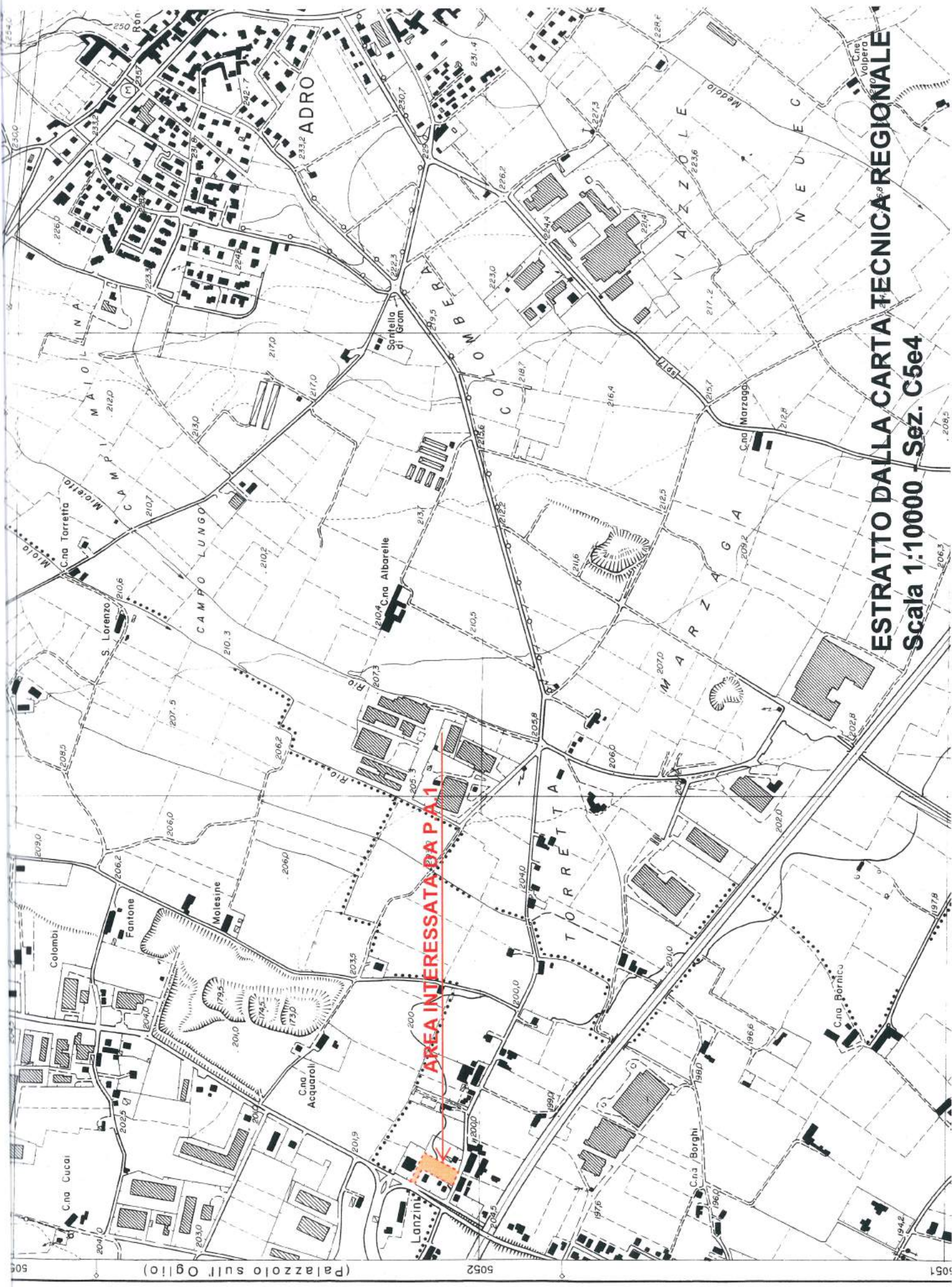
Via Genova - Traversa di via Firenze

Lottizzante: TUCANO IMMOBILIARE S.R.L.
Via Aldo Kupfer n° 54 – 25036 Palazzolo Sull'Oglio (BS)

FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

- Planimetria di inquadramento territoriale in scala 1:10.000
- Estratto dalle mappe catastali con relative visure
- Estratto dal P.G.T.
- Proposta di Convenzione Urbanistica
- Relazione Tecnica Descrittiva
- Relazione relativa alla sensibilità paesistica del sito





AREA INTERESSATA DA P.A.1

ESTRATTO DALLA CARTA TECNICA REGIONALE
Scala 1:10000 - Sez. C5e4

5051 5052 5053 (Palazzolo sull'Oglio)



PERIMETRO "PIANO ATTUATIVO 1"



RETE FOGNARIA ESISTENTE

STACCHI DI ALTRI SERVIZI
TECNOLOGICI PRESENTI

via Genova

E=1572100

Particella: 317



1803

2019

LONZINI

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO URBANISTICO PARTICOLAREGGIATO DI
LOTTIZZAZIONE DENOMINATO
"PIANO ATTUATIVO n° 1 PREVALENTEMENTE
TERZIARIO/COMMERCIALE – EX P.I.I. SAN PANCRAZIO"
PER LE AREE SITE IN VIA GENOVA VIA FIRENZE.**

L'anno duemilatredici, addì _____ del mese di _____
(___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
notaio in _____

(oppure)

in Palazzolo sull'Oglio nella Residenza Municipale in Via XX Settembre n° 32, innanzi a me dottor _____, Segretario Generale rogante del Comune di Palazzolo Sull'Oglio, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267
si sono costituiti i Signori:

Cuni Gian Carlo, nato a Erbusco (BS) il 24 novembre 1957, domiciliato per la carica presso la sede della sottoindicata società a responsabilità limitata, "TUCANO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Aldo Kupfer n. 54, numero REA 463839, Codice Fiscale: 02608420986, che è anche numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Brescia, società a responsabilità limitata rappresentata nel presente atto dall'Amministratore Unico, munito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società;
Soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «lottizzante», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____ e domiciliato per la carica a Palazzolo sull'Oglio in Via XX Settembre n° 32 in qualità di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Palazzolo sull'Oglio, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed in forza dell'articolo 37 dello Statuto Comunale, di seguito denominato Comune;

PREMESSO

A). che il sopraindicato soggetto lottizzante, dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che le aree oggetto della presente convenzione sono così contraddistinte:

- Foglio n° 39, sezione urbana NCT, mapp. n° 315, categoria F/01, area urbana, superficie catastale mq. 286,00 senza R.C.
- Foglio 39, mapp. n° 283, seminativo classe 2a, mq. 897,00 R.D. € 7,18 R.A. € 6,49
- Foglio n° 39, sezione urbana NCT, mapp. n° 287, sub. 1, categoria C/06, autorimessa, classe 1, superficie catastale mq. 218,00, R.C. € 188,87
- Foglio 39, mapp. n° 284, seminativo classe 2a, mq. 700,00 R.D. € 5,60 R.A. € 5,06

- Foglio 39, mapp. n° 310, seminativo classe 2a, mq. 76,00, R.D. € 0,61 R.A. 0,55
 - Foglio 39, mapp. n° 309, seminativo classe 2a, mq. 595,00 R.D. € 4,76 R.A. 4,30 per una superficie catastale complessiva pari a mq. 2.772,00, di proprietà della ditta "TUCANO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Aldo Kupfer n. 54, numero REA 463839, Codice Fiscale: 02608420986
 - Foglio 39, mapp. n° 286, seminativo classe 2a, mq. 832,00 R.D. € 6,66 R.A. 6,02
 - Foglio n° 39, sezione urbana NCT, mapp. n° 288, sub. 1, categoria F/01, area urbana, superficie catastale mq. 482,00 senza R.C.
- per una superficie catastale di mq. 1.314,00, di proprietà del Comune di Palazzolo sull'Oglio, con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via XX Settembre n° 32 Cf. 0040053176

Tutti i lotti sopra indicati hanno pertanto una superficie catastale complessiva di mq. 4.086,00 a fronte però di una superficie territoriale di rilievo pari a mq. 4.006,27.

Quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 18, commi 2 e 3, della legge n. 47 del 1985.

C). che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

D). che le aree in oggetto sono comprese nel pregresso, PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ESECUZIONE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO ai sensi del comma 1 dell'articolo 91 della Legge Regionale 12/2005, convenzionato con Convenzione Urbanistica a rogito del notaio Gianni Tufano in data 18.07.2007 Repertorio N. 133.938, Raccolta N. 12.168 e che in forza di tale atto pubblico le suindicate aree sono state assegnate come segue:

- Mappali n° 286 e n° 288 del foglio 39 in ditta a Comune di Palazzolo sull'Oglio, con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via XX Settembre n° 32 Cf. 0040053176
- Mappali n° 283, 284, 287, 309, 310 e 315 del foglio n° 39 in ditta a: "TUCANO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Aldo Kupfer n. 54, numero REA 463839, Codice Fiscale: 02608420986

VISTI

A) La domanda di autorizzazione alla attuazione del Piano Attuativo redatta ai sensi del comma 1 dell'articolo 91 della Legge Regionale 12/2005 per un intervento in località San Pancrazio, via Firenze e via Genova, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ ed iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

B) La deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo n° 1 a destinazione prevalentemente terziaria/commerciale;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D) La deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo;

E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, l'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, l'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, l' articolo 7 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 ed infine l'articolo ____ della Legge Regionale n° 12 del 21 marzo 2005

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile 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 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il lottizzante è obbligato per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante 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.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come pubblicazione della delibera di approvazione sul BURL e cioè dal _____.

2. L'attuazione del Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
3. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine il lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche ovvero l'asservimento ad uso pubblico delle aree (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto al successivo articolo 15. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal lottizzante è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro un anno dall'approvazione del Piano Attuativo.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal lottizzante a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 1, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai proponenti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del lottizzante.
3. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.
4. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto (Fascicolo degli allegati, Computo Metrico estimativo e Tavv. n° 01 02 03 04 05 06 07 08 09) e di seguito descritte:
2. Formazione di percorso veicolare di pubblico transito a doppio senso di marcia per asservimento del nuovo parcheggio pubblico da realizzare a sud del comparto

terziario/commerciale ed a nord del comparto residenziale e per asservimento dell'edificio commerciale, con innesto dalla via Firenze; tale strada è rappresentata sulle planimetrie di progetto, in particolare sulle tavole "Tav. 02 – Planivolumetrico – Individiazione degli Standards", "Tav. 03 – Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare", "Tav. 04 – Planimetria generale di progetto", "Tav. 09 Progetto di massima delle infrastrutture: Sezioni stradali tipo".

3. Formazione di parcheggio pubblico a sud del comparto terziario/commerciale ed a nord del comparto residenziale, con le relative aiuole per la delimitazione dei posti auto e dei percorsi, rappresentati sulle tavole "Tav. 02 – Planivolumetrico – Individiazione degli Standards", "Tav. 03 – Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare", "Tav. 04 – Planimetria generale di progetto", "Tav. 09 Progetto di massima delle infrastrutture: Sezioni stradali tipo".
4. Aree destinate a parcheggio pubblico in fregio a via Genova a servizio sia dei nuovi insediamenti ivi previsti che delle pre-esistenze, con la formazione delle relative aiuole per la delimitazione ed "il disegno" dei parcheggi stessi, rappresentati sulle tavole "Tav. 02 – Planivolumetrico – Individiazione degli Standards", "Tav. 03 – Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare", "Tav. 04 – Planimetria generale di progetto", "Tav. 09 Progetto di massima delle infrastrutture: Sezioni stradali tipo".
5. Formazione di marciapiedi e dei percorsi ciclo-pedonali, rappresentati sulle tavole già sopra indicate; tali marciapiedi non dovranno interrompersi in corrispondenza degli accessi carrai ai lotti, ma dovranno proseguire in piano alla stessa quota. Devono essere realizzati con cordolo in granito e pavimentati, con masselli autobloccanti con finitura superficiale al quarzo, con giunti di dilatazione ogni 4 m. I pali per l'illuminazione pubblica non dovranno ridurre la sezione minima di m 1,5 dei marciapiedi;
6. Formazione di rete fognaria, rappresentata sulla tavola "Tav. 05 – Progetto di massima delle infrastrutture: Rete fognaria", da realizzarsi secondo il progetto approvato dall'ente gestore del servizio, come da nota della società AOB2 S.R.L. del _____ prot. _____; Nello specifico è prevista la formazione di: – Nuova rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche (acque bianche), con opportune caditoie pozzi a perdere disperdenti negli strati superficiali del sottosuolo; Tale rete di distribuzione e smaltimento delle acque bianche è prevista su tutte le porzioni di sede stradale e di parcheggio pubblico da realizzare nelle aree oggetto di intervento – Soli allacciamenti alla esistente rete fognaria di smaltimento delle acque nere assimilabili agli scarichi civili da realizzare all'interno del comparto edificabile e collegati al condotto di via Genova.
7. Formazione di rete idrica per l'acqua potabile con derivazione dalla rete idrica di acqua potabile esistente su via Genova, rappresentata sulla tavola "Tav. 06 – Progetto di massima delle infrastrutture: Schema idrico e gasdotto", da realizzarsi secondo il progetto approvato dall'ente gestore del servizio, come da nota della società AOB2 S.R.L. del _____ prot. _____;
8. Formazione di rete di distribuzione del gas metano con derivazione dalla rete del gasdotto esistente lungo via Genova, rappresentata sulla tavola "Tav. 06 – Progetto di massima delle infrastrutture: Schema idrico e gasdotto", da realizzarsi secondo il progetto approvato dall'ente gestore del servizio, come da nota della società _____ del _____ prot. _____;
9. Formazione di rete per l'elettrificazione, rappresentata sulla tavola "Tav. 07 – Progetto di massima delle infrastrutture: Linee ENEL e Telecom". Per l'elettrificazione dell'area della lottizzazione è previsto l'estendimento della

esistente rete interrata presente su via Genova, con canalizzazioni interrate sia per l'utenza domestica che per l'illuminazione degli spazi pubblici, secondo quanto prescritto dall'ente gestore ENEL S.p.A. con nota _____ del _____;

10. Formazione di rete telefonica fissa nel sottosuolo, rappresentata sulla tavola "Tav. 07 – Progetto di massima delle infrastrutture: Linee ENEL e Telecom". Per la distribuzione delle nuove linee di telefonia fissa è previsto l'estendimento della esistente rete interrata presente su via Genova, con canalizzazioni interrate, secondo quanto prescritto dalla società Telecom S.p.A.;
11. Formazione di pubblica illuminazione rappresentata sulla tavola "Tav. 08 – Progetto di massima delle infrastrutture: Illuminazione pubblica", da realizzarsi secondo il progetto illuminotecnico allegato e redatto ai sensi della Legge regionale n° 17/2000.
12. La realizzazione delle reti tecnologiche sopra descritte, è subordinata alla presentazione della relativa richiesta del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, cui dovranno essere allegate le autorizzazioni degli enti gestori dei diversi servizi, con l'approvazione dei progetti esecutivi delle stesse reti tecnologiche. Per quanto concerne l'impianto di illuminazione pubblica dovrà essere presentato, in allegato alla richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il progetto illuminotecnico redatto in conformità ai criteri di cui alla legge regionale 27 marzo 2000, n. 17 approvati con D.G.R. 20 settembre 2001 n. 7/6162. Il Comune si riserva la facoltà di imporre per l'impianto di illuminazione pubblica l'installazione anche di un regolatore del flusso luminoso.
13. Qualora le potenzialità minime dei servizi energia elettrica, gas metano, rete telefonica e rete idrica, che devono essere distribuite razionalmente all'interno dei lotti, dovessero rilevarsi insufficienti, ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico del lottizzante o dei singoli utilizzatori e rimane comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
14. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
15. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.
16. Il lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 6:
 - A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - D. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o

all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) modifica parziale della viabilità veicolare su via Firenze, nei pressi dello svincolo di uscita sulla medesima via della nuova strada di lottizzazione, mediante ridisegno della segnaletica orizzontale;
 - d) modifica della viabilità ciclo-pedonale su via Firenze, nei pressi dello svincolo di uscita sulla medesima via della nuova strada di lottizzazione, mediante ridefinizione delle esistenti aiuole spartitraffico e mediante ridisegno della segnaletica verticale ed orizzontale;

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'art. 54.3 delle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. comunale definitivamente approvato con deliberazione n° 43 del 21.07.2012 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n° 1 del 02.01.2013, le aree a standard che competono al Piano Attuativo, sono così quantificate:

- Superficie Territoriale (S.T.) del P.A.1 = mq. 4.006,27
- S.L.P. Predefinita = mq. 2.100,00 dei quali mq. 1.500,00 a destinazione commerciale/terziaria e mq. 600,00 a destinazione residenziale
- S.P. Standards Individuati = mq. 1.584,00 per destinazione commerciale – mq. 273,00 per destinazione residenziale – Tot. mq. 1.857,00

Il Piano Esecutivo prevede il reperimento di complessivi mq. 1.857,00 quali standards, oltre ad ulteriori mq. 280,00 quale sede di nuova strada, entro il perimetro del PA1 e di mq. 43,00 esterni al perimetro del PA1 quale allargamento di via Genova; il tutto così contraddistinto:

1. mq. 1.592,00 da destinare a parcheggi, percorsi viari e pedonali quali standard per il comparto commerciale.
2. mq. 223,00 da destinare a parcheggio + mq. 42,00 da destinare a percorso pedonale + mq. 43,00 (extra perimetro PA1) da destinare ad allargamento stradale su via Genova.
3. mq. 280,00 da destinare a sede stradale, percorso viario e marciapiede pedonale, consistente nella bretella di collegamento con via Firenze.

La restante superficie fondiaria (SF) pari a mq. 1.869,00 è così contraddistinta:

- mq. 905,00 lotto con previsione edificatoria di fabbricato ad uso commerciale distribuito su 4 piani fuori terra.
- mq. 964,00 lotto con previsione edificatoria di fabbricati ad uso residenziale.

ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Le aree a standards da cedere sono, in base alle previsioni del Piano Regolatore generale, reperite all'interno del Programma Integrato di Intervento, per cui non sono previste monetizzazioni per aree non cedute.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei proponenti e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 165.324,00 (Euro Centosessantacinquemilatrecentoventiquattro/00)
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari a quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da cadenza incondizionata fino al _____.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
6. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 11, comma 3. Qualora tale costo sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 60 del 1977, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i

maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il lottizzante, potrà dare attuazione al Piano esecutivo, presentando le domande per ottenere i Permessi di Costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei Permessi di Costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo per oneri concessori di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività
1. Per le costruzioni assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 4, gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota, in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo Permesso di Costruire, del costo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai proponenti e descritte ai precedenti articoli 5 e 6 e quantificate rispettivamente in:
 - Urbanizzazioni primarie a scomputo = Euro 165.324,00 (Euro Centosessantacinquemilatrecentoventiquattro/00)

ART. 11 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici Programma Integrato di Intervento, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Programma Integrato di Intervento e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Programma Integrato di Intervento, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividendi tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 13, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
 4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 10, comma 2, qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del Piano Attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

ART. 13 - COLLAUDO DEL PIANO ESECUTIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune ed a spese del lottizzante che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

ART. 14 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla presente convenzione sono in parte cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione ed in parte assoggettate sin d'ora a servitù di uso pubblico.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione (Tav. 03 – "Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare"), per farne parte integrante e sostanziale e consistono in:
 - a) Da cedere gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, la nuova strada di lottizzazione, i marciapiedi ad essa connessi da realizzarsi quale traversa di via Firenze, individuati con retino in colore blu sulla Tav. 03 – "Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare";
 - b) Da cedere gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, la porzione di nuovo parcheggio pubblico prospiciente via Genova e l'eventuale allargamento stradale, individuata con retino in colore celeste sulla Tav. 03 – "Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare";
 - c) Da asservire ad uso pubblico per urbanizzazione primaria a titolo di standards, gli spazi adibiti a parcheggio, percorsi viari e ciclo-pedonali, aiuole a verde pubblico attrezzato da realizzarsi nel comparto a destinazione commerciale, individuati con retino in colore arancione sulla Tav. 03 – "Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare";
 - d) Da asservire ad uso pubblico per urbanizzazione primaria a titolo di standards, il marciapiede ciclo-pedonali, da realizzarsi nel comparto a destinazione residenziale, con ulteriore servitù di posa di infrastrutture nel sottosuolo, individuato con retino in colore verde sulla Tav. 03 – "Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare";
3. Sulla citata Tav. 03 – "Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare" è indicata con retino di colore rosso scuro l'area attualmente di proprietà comunale che andrà riassegnata alla società lottizzante per essere in parte asservita ad uso pubblico.
4. Le aree di cui ai punti a) b) c) d) del comma 2, saranno catastalmente frazionate con l'individuazione dei rispettivi mappali per la cessione al comune e per la riassegnazione.
5. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
6. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della

proprietà pubblica attribuite con il Piano Attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

7. Il lottizzante si impegna e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
8. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere e quelle da asservire all'uso pubblico al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il lottizzante è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il lottizzante proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

4. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute ed asservite all'uso pubblico formalmente al Comune, resta a carico del lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2.
5. La manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico e delle loro pertinenze, restano a carico del lottizzante.

ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo è composto da:

- Fascicolo degli allegati con:
 - Planimetria di inquadramento territoriale in scala 1:10.000
 - Estratto dalle mappe catastali con relative visure
 - Estratto dal P.G.T.
 - Proposta di Convenzione Urbanistica
 - Relazione Tecnica Descrittiva
 - Relazione relativa alla sensibilità paesistica del sito
- Tav. 01 – Planimetria generale del sito con rilievo plani-altimetrico
- Tav. 02 – Planivolumetrico – Individiazione degli Standards
- Tav. 03 – Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare
- Tav. 04 – Planimetria generale di progetto
- Tav. 05 – Progetto di massima delle infrastrutture: Rete fognaria
- Tav. 06 – Progetto di massima delle infrastrutture: Schema idrico e gasdotto

- Tav. 07 – Progetto di massima delle infrastrutture: Linee ENEL e Telecom
 - Tav. 08 – Progetto di massima delle infrastrutture: Illuminazione pubblica
 - Tav. 09 – Progetto di massima delle infrastrutture: Sezioni stradali tipo
 - Tav. 10 – Particolari svincolo stradale di accesso su via Firenze
 - Progetto illuminotecnico
 - Computo metrico estimativo delle opere da eseguire
 - Copia degli atti di proprietà delle aree interessate dal PA
2. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti elencati al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 17 - 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, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del lottizzante, in qualità di attuatore dell'intervento.
2. Sono altresì a carico del lottizzante le spese relative alla pubblicità legale del Piano Attuativo, nonché la predisposizione di ulteriori eventuali documentazioni tecniche richieste dalle Amministrazioni Pubbliche qualora siano necessarie per l'approvazione del Piano.

ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Lo stesso autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il lottizzante

per il Comune

Dott. Arch. MASSIMO GRENA
via Firenze n° 28 - Palazzolo Sull'Oglio (BS)
Telefono e Fax 0307386179 – E-mail: cartoe.srl@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Brescia n° 1032

RELAZIONE TECNICA

PIANO ESECUTIVO DI LOTTIZZAZIONE - PIANO ATTUATIVO 1

Prevalentemente terziario/commerciale ex PII San Pancrazio

Via Genova - Traversa di via Firenze

Piano di lottizzazione teso alla realizzazione di un nuovo intervento edilizio, consistente nella nuova costruzione di un edificio commerciale e terziario e di un comparto residenziale, con formazione di parcheggi pubblici e di reti infrastrutturali di servizi nel sottosuolo.

Individuazione e descrizione del sito

L'area interessata dal Piano Attuativo è un terreno attualmente ineditato, racchiuso entro il perimetro recintato di lotti di altre proprietà, situato in comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS) via Genova e via Firenze.

Catastalmente è identificato in mappa NCTR sul foglio n° 39 ai mappali n° 315, 283, 287, 284, 310, 309, 286 e 288 per una superficie catastale complessiva di mq. 4.086,00

La superficie territoriale dell'area coinvolta, rilevata in sito, è pari a mq. 4.006,27.

I lotti identificati con i mappali n° 315, 283, 287, 284, 310 e 309 sono di proprietà della società TUCANO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Palazzolo Sull'Oglio (BS) in via Aldo Kupfer n° 54; i lotti identificati con i mappali n° 286 e 288 sono di proprietà comunale – La società TUCANO IMMOBILIARE S.R.L. risulta comunque unico soggetto attuatore del piano esecutivo.

L'area è tutt'ora compresa nel perimetro di un Piano Esecutivo già convenzionato in forza di Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Gianni Tufano Rep. n° 133.938 per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I. di San Pancrazio)

Nel PGT in vigore l'area in oggetto è stata individuata come nuovo Piano Attuativo denominato "PA1 - Piani attuativi previsti dal P.d.R. a destinazione prevalentemente commerciale".

L'area è una porzione di territorio marginale rispetto al nucleo centrale del quartiere di San Pancrazio ed è posta a nord dell'autostrada A/4.

Questa porzione di territorio, rimasta separata dal resto del paese quando fu realizzata la bretella autostradale Bergamo-Brescia, ha subito una disordinata espansione senza pianificazione che ha lasciato tra gli anni 50 e 60 del secolo scorso, alcuni reliquati di area ineditati, uno dei quali è proprio il terreno oggetto della pianificazione in oggetto.

Descrizione del progetto urbanistico di espansione

L'intervento è teso alla urbanizzazione dell'area prevedendo la formazione di due distinti comparti edificabili con diversa destinazione: Uno risulta essere un lotto quasi completamente occupato da un edificio commerciale/terziario, raggiungibile dalla via Firenze, mentre l'altro è un lotto con destinazione residenziale, eventualmente frazionabile, dove si prevede l'insediamento di edifici abitativi, nella parte prospiciente la via Genova.

E' previsto il reperimento di aree da adibire a standards primari (essenzialmente parcheggi) da cedere al comune e/o da asservire ad uso pubblico, e la formazione di una bretella stradale di accesso al lotto commerciale direttamente da via Firenze.

La superficie territoriale (ST) di questo comparto è pari a mq. 4.006,27.

La scheda identificativa del Piano Attuativo n° 1 inserita nelle NTA del vigente PGT all'art. 54.3 contiene le seguenti indicazioni:

- S.T. del P.A.1 = mq. 4.006,27
- S.L.P. Predefinita = mq. 2.100,00 dei quali mq. 1.500,00 a destinazione commerciale/terziaria e mq. 600,00 a destinazione residenziale
- S.P. Individuate = mq. 1.584,00 per destinazione commerciale – mq. 273,00 per destinazione residenziale – Tot. mq. 1.857,00

Il Piano Esecutivo prevede la cessione al comune di complessivi mq. 1.857,00 quali standards, oltre ad ulteriori mq. 280,00 quale sede di nuova strada, entro il perimetro del PA1 e di mq. 43,00 esterni al perimetro del PA1 quale allargamento di via Genova; il tutto così contraddistinto:

- mq. 1.592,00 da destinare a parcheggi, percorsi viari e pedonali quali standard per il comparto commerciale.
- mq. 223,00 da destinare a parcheggio + mq. 42,00 da destinare a percorso pedonale + mq. 43,00 (extra perimetro PA1) da destinare ad allargamento stradale su via Genova.
- mq. 280,00 da destinare a sede stradale, percorso viario e marciapiede pedonale, consistente nella bretella di collegamento con via Firenze.

La restante superficie fondiaria (SF) pari a mq. 1.869,00 è così contraddistinta:

- mq. 905,00 lotto con previsione edificatoria di fabbricato ad uso commerciale distribuito su 4 piani fuori terra.
- mq. 964,00 lotto con previsione edificatoria di fabbricati ad uso residenziale.

Per le cessioni e per gli asservimenti ad uso pubblico, essendo alcune parti dei lotti già di proprietà comunale, è necessaria una riassegnazione degli stessi che, previo frazionamento catastale, avverrà in concomitanza con la sottoscrizione della nuova Convenzione Urbanistica.

Le opere di urbanizzazione del comparto, prevedono oltre alla realizzazione di viabilità interna, percorsi ciclo-pedonali e spazi a verde, anche la formazione di reti tecnologiche e di infrastrutture nel sottosuolo.

Verrà anche parzialmente modificata la viabilità sulla via Firenze, esternamente al perimetro del PA1, nei pressi dell'uscita sulla pubblica via della nuova strada di collegamento interna, ridisegnando l'andamento della esistente pista ciclabile, delle aiuole spartitraffico poste sul lato est della strada pubblica e creando, con apposita segnaletica orizzontale e verticale, lo svincolo di immissione ed uscita del traffico veicolare leggero dal nuovo comparto commerciale.

E' previsto l'estendimento delle linee di distribuzione di acqua potabile, gas metano, telefono ed energia elettrica, collegate alle esistenti linee; Verrà realizzato un nuovo impianto di illuminazione pubblica, mentre è già presente in sito lo stacco per l'allacciamento alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui delle acque nere.

Opere di Urbanizzazione – Aree a standards

Per quanto riguarda le dotazioni minime di standards previste ci si è attenuti a quanto indicato sulla scheda descrittiva del PA1, contenuta nelle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT, già precedentemente richiamata.

Proposta di nuova edificazione

- Nel comparto a destinazione commerciale/terziaria, che prevede una potenzialità edificatoria per una SLP pari a mq. 1.500,00 distribuiti su max 4 piani fuori terra, si ipotizza la costruzione di un fabbricato con regolare forma planimetrica, con i seguenti parametri ed indici:

- o SC max. = mq. 597,00
- o SLP max. = mq. 1.500,00
- o h. max. = 4 piani fuori terra + 1 piano interrato

- Nel comparto a destinazione residenziale, che prevede una potenzialità edificatoria per una SLP pari a mq. 600,00 distribuiti su max 3 piani fuori terra, si ipotizza la costruzione di fabbricati, con i seguenti parametri ed indici:

- o SC max. = mq. 412,00
- o SLP max. = mq. 600,00
- o h. max. = 3 piani fuori terra + 1 piano interrato

Gli indici di sfruttamento edificatorio proposti sono calcolati considerando la superficie fondiaria del comparto con destinazione commerciale di mq. 905,00 riferita ad una superficie territoriale di mq. 2.497,00 e la superficie fondiaria residenziale di mq. 964,00 riferita ad una superficie territoriale di mq. 1.229,00.

Gli stessi indici edificatori risultano pertanto i seguenti:

1) Indice di utilizzazione territoriale (Slp/St) - U.T.

- Per il lotto con destinazione commerciale/terziaria: U.T. = 0,60 mq/mq (circa)

- Per il lotto con destinazione residenziale: U.T. = 0,49 mq/mq (circa)

2) Indice di utilizzazione fondiaria (Slp/Sf) - U.F.

- Per il lotto con destinazione commerciale/terziaria: U.F. = 1,66 mq/mq (circa)

- Per il lotto con destinazione residenziale: U.F. = 0,63 mq/mq (circa)

3) Rapporto di copertura (Sc/Sf) - R.C.

- Per il lotto con destinazione commerciale/terizria = 66%

- Per il lotto con destinazione residenziale = 43%

4) Rapporto di permeabilità (Sup. permeabile/Sf) - R.P.

- Per il lotto con destinazione commerciale/terziaria = Non prevista

- Per il lotto con destinazione residenziale = min. 30%

Aspetti economici e finanziari: - Spese preventivate

Le spese ipotizzate per le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo 1 sono state preventivate in € 150.932,00

Le spese preventivate per "standard qualitativo" ovvero per la riqualificazione dell'intersezione tra via Firenze e la nuova strada del PA ammontano complessivamente ad € 14.392,00.

Il totale complessivo delle spese preventivate risulta pertanto di € 165.324,00

Palazzolo Sull'Oglio, 1 agosto 2013

Il Tecnico Progettista




Dott. Arch. MASSIMO GRENA
Via Firenze n° 28 – 25036 PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)
Telefono e Fax 0307386179 – E-mail: cartoe.srl@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Brescia n° 1032

DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DELL'INTERVENTO

Al Responsabile dello
Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS)

Il sottoscritto Architetto MASSIMO GRENA, Cf. GRNMSM62C03D421B, con studio in Palazzolo Sull'Oglio (BS) in via Firenze n° 28, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1032; in riferimento all'intervento da compiersi sui terreni ubicati in via Genova, via Firenze, identificati in mappa ai foglio n° 39 mappali n° 315, 283, 287, 284, 310, 309, 286 e 288 Zona Urbanistica: P.G.T. vigente P.A. n° 1 a destinazione prevalentemente terziario/commerciale

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Trattasi di PIANO DI LOTTIZZAZIONE in esecuzione del Piano Attuativo n° 1 a destinazione prevalentemente terziario/commerciale come individuato all'art. 54.3 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT, teso alla realizzazione di un nuovo intervento edilizio, consistente nella nuova costruzione di un edificio commerciale e terziario e di un comparto residenziale, con formazione di parcheggi pubblici e di reti infrastrutturali di servizi nel sottosuolo.

Il tutto come rappresentato nel progetto allegato all'istanza di adozione ed approvazione del Piano Esecutivo sopra indicato.

Considerato che l'intervento incide sull'aspetto esteriore dei luoghi e che l'area non è soggetta ad autorizzazione paesistica - art. 146 del D. Lgs. 42/2004;

- vista la parte IV delle N.T.A. del P.T.P.R. - "esame paesistico dei progetti";
- viste le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" - D.G.R. 08.11.2002 n. 7/11045;
- vista la classificazione dell'area sulla Tav. n° 17 del Documento di Piano del P.G.T. Vigente "Classe di sensibilità paesaggistica BASSA" (Classe 2)

DETERMINA L'ENTITÀ DELL'IMPATTO PAESISTICO DELL'INTERVENTO sulla base della seguente tabella

(da compilarsi riportando i giudizi complessivi relativi alla sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto così come determinati seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti")

IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
classe di sensibilità del sito (tab. 1 - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti")	grado di incidenza del progetto (tab. 2 - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti")				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

soglia di rilevanza: 5, soglia di tolleranza: 16

da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

L'entità dell'impatto paesistico corrisponde al seguente valore: **4** pertanto:

- risulta **inferiore** alla soglia di rilevanza ed è automaticamente accettabile sotto il profilo paesistico. **Si allegano** agli elaborati di progetto le tabelle 1 e 2 delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" - D.G.R. 08.11.2002 n. 7/11045;
- risulta **superiore** alla soglia di rilevanza e di conseguenza:

DOMANDA ALLA COMMISSIONE PAESAGGIO

Nel caso di Permesso di Costruire:

- GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO (art. 29 delle NTA del PTPR)
- PARERE PREVENTIVO (art. 29.4 delle NTA del PTPR)

Nel caso di D.I.A.:

- PARERE PREVENTIVO (art. 29.4 delle NTA del PTPR)

Allegando agli elaborati progettuali:

1. **relazione paesistica** di cui all'art. 25.6 delle N.T.A. del PTPR, elaborata secondo le indicazioni contenute nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" - D.G.R. 8/11/2002 n. 7/11045;
2. **le tabelle 1, 2 e 3** delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" - D.G.R. 8/11/2002 n. 7/11045;

Nel caso di opere soggette a D.I.A., il sottoscritto è consapevole che i trenta giorni decorrono dalla data di rilascio del del parere preventivo.

Il sottoscritto dichiara la veridicità dei dati sopra esposti, assumendone la piena e personale responsabilità

Palazzolo sull'Oglio, 1 agosto 2013

Il progettista

(timbro e firma)



Modalità di presentazione

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto *la sensibilità del sito* di intervento e, quindi, *l'incidenza del progetto* proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di *impatto paesistico* della trasformazione proposta.

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico.

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

Tabella 1A – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
<p>1. Morfologico/ Strutturale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde. - di interesse storico agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiusure, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...; - di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ad esempio: percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria; • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. • APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>2. Vedutistico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...); • Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio. • Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari . 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>3. Simbolico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. <ul style="list-style-type: none"> - luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell’identità locale (luoghi celebrativi o simbolici). - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata). 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>

La tabella 1A non è finalizzata ad un’automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico-strutturale		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico		<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1°

Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: Il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dell'andamento dei profili <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dei profili di sezione urbana <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> - dell'articolazione dei volumi <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> - introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe. <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • INGOMBRO VISIVO <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> • OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> • PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 		
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 		

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un' automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica		<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Quando l’impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando l’impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi d’interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest’ultimo caso la Commissione Edilizia potrà richiedere modifiche progettuali.

Quando l’impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza si applicano le medesime procedure descritte al punto precedente e il giudizio della Commissione Edilizia può essere solamente positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l’eventuale DIA presentata sarà ritenuta inefficace.

Dott. Arch. MASSIMO GRENA
via Firenze n° 28 - Palazzolo Sull'Oglio (BS)
Telefono e Fax 0307386179 – E-mail: cartoe.srl@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Brescia n° 1032

AUTOCERTIFICAZIONE

Ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380

**DOMANDA DI APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO PARTICOLAREGGIATO
"P. A. n° 1 PREVALENTEMENTE TERZIARIO/COMMERCIALE – EX P.I.I. SAN PANCRAZIO"**

Pratica Edilizia n° 271/2013 Prot. n° 21101 del 08.08.2013

Il sottoscritto Architetto MASSIMO GRENA, Cf. GRNMSM62C03D421B, con studio in Palazzolo Sull'Oglio in via Firenze n° 28, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1032, in qualità di progettista dell'intervento urbanistico relativo a PIANO DI LOTTIZZAZIONE per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria di un comparto territoriale a destinazione commerciale/terziaria e residenziale, in comune di Palazzolo sull'Oglio (BS), in via Firenze, via Genova, di proprietà della ditta TUCANO IMMOBILIARE S.R.L. Cf. e P.iva 02608420986, con sede in Palazzolo Sull'Oglio (BS) via Aldo Kupfer n° 54, considerato che l'intervento si configura come modifica di Piano di Lottizzazione attualmente già in vigore convenzionato con Convenzione Urbanistica a rogito del notaio Gianni Tufano in data 18.07.2007 Repertorio N. 133.938, Raccolta N. 12.168, con la presente

DICHIARA

che l'intervento in oggetto, relativo alla formazione di lotti edificabili ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sono conformi a quanto previsto dal regolamento d'igiene in vigore.

Palazzolo S/O, li 23 gennaio 2014.

IN FEDE



BRESCIANA INFRASTRUTTURE GAS S.r.l.

Spett. le

TUCANO IMMOBILIARE s.r.l.

Via Aldo Kupfer, 54

25036 PALAZZOLO S/OGLIO (BS)

e p.c.

Spett. le

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

25036 PALAZZOLO S/OGLIO (BS)

Alla c.a. U.T.C.

Roncadelle, 16/09/2013

Prot. 22/13/DV

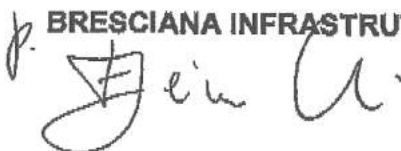
Oggetto: Parere tecnico preliminare per l'estensione della rete gas metano M.P. a servizio del Piano Attuativo 1 - Via Genova (fraz. San PANCRAZIO) - PALAZZOLO S.O.

Facendo seguito alla Vs. richiesta del 05/08/2013 prot.05/13, inviata a Linea Distribuzione srl e da essa cortesemente trasmessaci per competenza, in riferimento inoltre agli accordi intercorsi nella riunione tecnica con il Vs. Arch. Massimo Grena in data 10/09, verificati inoltre gli elaborati grafici consegnati, si rilascia il parere tecnico preliminare, favorevole alla realizzazione della nuova rete tecnologica in oggetto, che potrà essere collegata con la rete in Media Pressione esistente in via Genova.

I nuovi allacciamenti dovranno essere realizzati sulla pubblica via fino al confine di proprietà, dove saranno collocati i relativi alloggi dei contatori.

In merito al dimensionamento delle tubazioni si rimanda ad un eventuale preventivo definitivo che potrà essere formalizzato successivamente ad una Vs. richiesta corredata di allegati tecnici progettuali definitivi.

BRESCIANA INFRASTRUTTURE GAS S.R.L.



Sede Operativa di Rovato

Via Mezzana, 81 - 25038 Rovato BS

Nr di fax: 030/77.14.329

Nr uffici: 030/77.14.513

Nr guasti ed emergenze: 800.231.911

Bresciana Infrastrutture Gas S.r.l.

Capitale sociale € 100.000

Via Vittorio Emanuele II°, 4/28 - 25030 Roncadelle (BS) - Tel. 030.2789411 - Fax 030.2584437

Registro Imprese di Brescia e C.F. n. 03539610984 - REA di Brescia n. 542734

Partita IVA 03539610984 - brescianainfrastrutture@gigaspec.it

Spett. le Studio tecnico
GRENA arch. MASSIMO
Via Firenze, 28

25036 PALAZZOLO S/O (BS)

e p.c. Spett. le
COMUNE DI PALAZZOLO S/O
Via XX Settembre 32

25036 PALAZZOLO S/O (BS)
Alla c.a. U.T.C.

16 SET 2013

Rovato,

006774

Prot.

Rif. int. UTR/REA/SP/ab

Oggetto : Parere in merito alla richiesta di estensione reti acquedotto e fognatura a servizio del Piano Attuativo 1 in via Genova – Palazzolo S/O.

Facendo seguito alla Vs. richiesta del 09/08/2013 e all'incontro del 10/09 u.s., in merito a quanto in oggetto, con la presente Vi precisiamo che ai sensi di quanto previsto dall'art. 1.9 "Limite tra impianti interni privati e impianti pubblici" del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato nell'ATO della Provincia di Brescia, il punto di consegna è identificato dal punto di confine tra l'impianto di distribuzione e l'impianto interno privato, posto di norma al confine tra la proprietà pubblica e quella privata, rappresenta la delimitazione tra le competenze del gestore e dell'utente. Pertanto, poiché il percorso pedonale e il parcheggio interno rimarranno di proprietà privata ad uso pubblico, è necessario prevedere l'ubicazione dei punti di consegna utenza al limite del percorso pedonale. Resta altresì inteso che il tratto restante di rete acqua e fognatura dal punto di consegna indicato fino ai fabbricati dovrà essere realizzato direttamente vs a cura e spese, ivi compresa la relativa gestione e manutenzione, quale impianto interno, in particolare:

- *rete acquedotto*: la prospiciente via Genova (lato sud) risulta servita da rete acquedotto (tubo in PEAD De90) sufficientemente dimensionato per servire le vs nuove utenze (come da voi segnalato indicativamente n. 12 utz commerciali e n. 6 utz. residenziali). Poiché come emerso nell'incontro citato, il lottizzo risulta già servito da stacco precedentemente predisposto alla rete comunale, lo stesso potrà essere utilizzato per il nuovo complesso residenziale, mentre il complesso commerciale potrà essere servito tramite nuovo allaccio da realizzare sulla via Genova, con posa di contatore centralizzato e diramazione della rete sul percorso pedonale quale impianto privato.
- *rete fognatura nera*: analogamente alla rete acquedotto, lo stacco esistente potrà essere utilizzato il complesso residenziale, mentre il complesso commerciale verrà servito da nuovo allaccio alla rete di Via Genova, con posa di pozzetto sifone Firenze al limite tra il percorso pedonale e il parcheggio prospiciente la via Genova.

Acque Ovest Bresciano Due s.r.l.

25038 Rovato (Bs) – Via XXV Aprile, 18
Tel. 030 7714.1 – Fax 030 7722.700

Cap. Soc. € 15.682.526,79 i.v.
P. IVA 02944230982 – R.E.A. 492093
Iscrizione Reg. Imp. di Brescia e C.F. 02944230982

Si precisa che gli allacciamenti d'utenza dovranno essere oggetto di separata richiesta avvalendosi del servizio al Call-Center chiamando al n. verde 800017476 e potranno essere realizzati unicamente dalla scrivente società.

Per eventuali chiarimenti siete pregati di contattare la geom. Piva dell'ufficio tecnico al n° 030-7714618.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA PROGETTAZIONE
Ing. Mauro Olivieri