



Comune di Montelabbate

Provincia di Pesaro e Urbino

Via Roma, 2 - 61025

Settore Tecnico 1: Urbanistica

La presente copia del documento su supporto informatico, composta di n. 1 pagine, è conforme all'originale su supporto cartaceo, presente nel sistema di gestione documentale dell'Ente (art. 23 comma 1 del D.Lgs. 82/2005 e art. 18 del D.P.R. 445/2000).

Data 13/11/2013

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO 1 - URBANISTICA

Geom. Lorenzo Ballotta

Firmato Digitalmente



COMUNE DI MONTELABBATE
Provincia di Pesaro e Urbino

**COPIA DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

DELIBERAZIONE NUMERO 64 DEL 29-10-2013

**OGGETTO: PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE UNITARIO IN VARIANTE AL
VIGENTE PRG - LOCALITA' OSTERIA NUOVA, VIA LUNGA - ADOZIONE**

L'anno duemilatredici il giorno ventinove del mese di ottobre, alle ore 21:00, nella sala delle adunanze si é riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, sessione Straordinaria in Prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta Pubblica risultano presenti e assenti i consiglieri:

=====

FORMICA CLAUDIO	P	BADIOLI STEFANO	P
TAGLIABRACCI FABRIZIA	P	STOLZINI MONICA	A
BARONE GIUSEPPE	P	MUCCHIUTTI RINO	A
SABBATINI MATTEO	P	BRESSANELLO RENZO	P
GALLINI STEFANO	P	GIULIANI GERARDO	P
GOLINI MAURIZIO	P	DE FILIPPIS ANTONIO	A
PAGNONI RITA	P	MAINARDI SERENA	P
RENZI FRANCESCO	P	MONTINI ETTORE	A
PIERMARIA MARZIO	A		

=====

Assegnati n. [17] In carica n. [17] Assenti n. [5] Presenti n. [12]

Partecipa il Segretario Sig. CASTELLI DOTT. UGO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.
Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. FORMICA CLAUDIO in qualità di SINDACO.
Il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei signori :

PAGNONI RITA
BADIOLI STEFANO
GIULIANI GERARDO



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

IL SINDACO-PRESIDENTE

sottopone all'esame ed approvazione del Consiglio la seguente proposta di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Montelabbate è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R., approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale del 16.12.2002 n. 165, e che lo stesso piano all'art. 6.11.1 delle NTA prevede, per le attività produttive in prossimità del depuratore di via Lunga, la presentazione di un progetto di riqualificazione ambientale unitario, da redigersi in variante al PRG a norma dell'art. 26 della L.R. n. 34/92, con la prescrizione che l'area interessata da tale progetto torni ad assumere una destinazione di tipo agricolo nel momento in cui tali attività dovessero cessare;

VISTO che in data 10/10/2007, prot. 11209, le Ditte **ADRIATICA ASFALTI SAS, FRANTOIO VAL DEL FOGLIA SRL, FRATESI FAUSTO, GALEAZZI ANSELMO, UNICALCESTRUZZI SPA, FILIPPINI DAVIDE, FILIPPINI GIOVANNA, FILIPPINI MASSIMO, FILIPPINI PAOLA, GIORGI LORETTA, LAMPEDECCHIA ALESSANDRA, MARCANTOGNINI IDA** hanno presentato, ai sensi dell'art. 6.11.1 delle NTA del PRG vigente, un progetto di riqualificazione ambientale in variante al vigente PRG, da attuarsi ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, relativo alle aree in disponibilità delle ditte richiedenti, site in località Osteria Nuova, Via Lunga, censite al NCT al Foglio 8, con i mappali 6-88-679-625-282-284-623-837-283-39-624-280-838-812-930-932-90-264-340-678-16-813-626-628-630-13-17-19-91-92-93-112-113-155-164-885-882-879-881-886-880, ed al Foglio 6, con i mappali 39-40-45-46-47-233, redatto congiuntamente dall'Ing. Vescovi Cristian ed dal Geom. Vescovi Enzo di S. Angelo in Lizzola;

VISTO che con nota del 16/11/2007, prot. 12820, l'Ufficio procedente ha formalmente dato comunicazione dell'avvio del procedimento di formazione del progetto in questione ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 e s.m.i.;

CONSIDERATO che ha seguito di tale comunicazione di avvio di procedimento le Ditte **FILIPPINI GIOVANNA, MARCANTOGNINI IDA, LAMPEDECCHIA ALESSANDRA, FILIPPINI DAVIDE**, seppur citate nella richiesta originaria di approvazione del progetto, hanno formalmente comunicato la loro completa personale estraneità a tale procedimento amministrativo;

DATO ATTO che il terreno originariamente di proprietà delle Ditte **FILIPPINI DAVIDE, FILIPPINI GIOVANNA, FILIPPINI MASSIMO, FILIPPINI PAOLA, GIORGI LORETTA, LAMPEDECCHIA ALESSANDRA, MARCANTOGNINI IDA**, distinto al NCT al Foglio 8 mappali 88 e 629, essendo gravato da istanza di pignoramento giudiziario, è poi divenuto di proprietà della Ditta **SAPIL SRL**, la quale dal quel momento è stata coinvolta nel procedimento di approvazione del piano in esame;

VISTA la sentenza del Tribunale di Pesaro n. 558/2013 la quale assegna alla Ditta **GALEAZZI ANSELMO** la proprietà delle aree distinte al NCT al Foglio 8 mappali 88 e 629, precedentemente di proprietà della Ditta **SAPIL SRL**;

DATO ATTO che per effetto di quanto sopra descritto le ditte proponenti rimangono ad oggi le ditte **ADRIATICA ASFALTI SAS, FRANTOIO VAL DEL FOGLIA SRL, FRATESI FAUSTO, GALEAZZI ANSELMO, UNICALCESTRUZZI SPA**, tutte presenti sull'area di progetto e autorizzate al momento della presentazione dell'istanza;

DATO ATTO che il progetto di riqualificazione in esame si presenta come un atto di pianificazione urbanistica appositamente previsto con lo scopo di riqualificare un'area compromessa dalla presenza di attività esistenti non propriamente agricole, mediante una regolamentazione sotto il profilo ambientale ed urbanistico;

CONSIDERATO che il progetto presentato propone nello specifico:



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

- la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica e paesaggistica dell'area;
- la riorganizzazione urbanistica delle destinazioni d'uso delle aree coinvolte nonché una loro perimetrazione;
- l'individuazione di comparti edificabili per un totale di mq. 8.600,00;
- la descrizione dei processi produttivi, degli impatti provocati e delle misure di mitigazione;
- interventi di piantumazione;
- sistema di irrigazione per l'abbattimento delle polveri in sospensione;
- realizzazione di nuove vasche per la decantazione e deposito di limi;
- adeguamento degli esistenti servizi di rete;

DATO ATTO che, al fine di prevedere quanto stabilito dall'art. 6.11.1 delle NTA del PRG vigente in merito alla riconduzione all'uso agricolo, nel caso di cessazione delle attività, delle aree ricomprese dal presente progetto, è stato predisposto un apposito elaborato denominato "Tav. 11 - Interventi di ripristino alla cessazione dell'attività", al quale sarà necessario attenersi nel caso si verificasse tale fattispecie;

RITENTUTO inopportuno prevedere la realizzazione di standards urbanistici in considerazione della natura "speciale" della destinazione produttiva dell'area da riqualificare, soggetta a riconversione in agricola al cessare delle esistenti attività, e che pertanto si ritiene più aderente ad un interesse pubblico generale la monetizzazione degli stessi a favore della realizzazione di un intervento di risanamento del tratto stradale di Via Pantanelli, compreso tra l'incrocio con Via Lunga e quello con Via Buonarroti, e di parte di Via Lunga, per un importo dei lavori stimato in € 139.944,39;

CONSIDERATO che il progetto prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi direttamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria:

- la realizzazione di un ampliamento del tratto finale di Via Lunga, da adibire in futuro a pista ciclabile,
- la realizzazione della fognatura nera che recapita direttamente al depuratore, per un totale di lavori pari a € 226.625,99;

CONSIDERATO che il contributo di costruzione per gli interventi edificatori previsti viene stimato ad oggi, secondo le tabelle da ultimo approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 22/01/2009, come di seguito riportato:

- urbanizzazione primaria € 61.576,00 (di cui € 1.429,06 già versati);
- urbanizzazione secondaria € 88.236,00 (di cui € 2.047,79 già versati);

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 70 del 05/08/2010 avente oggetto "Pratica Edilizia n. 156/2007 - Progetto di riqualificazione ambientale unitario ai sensi dell'art. 6.11.1 delle NTA del PRG vigente, in variante al PRG, delle aree produttive in prossimità del depuratore di via lunga – Indirizzi", con la quale l'Amministrazione Comunale esprimeva parere favorevole all'attuazione degli interventi per stralci funzionali;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/04/2011 avente oggetto "Pratica SUAP n. 1749/09/U - Realizzazione di laboratorio e fabbricato uso ufficio a servizio dell'attività produttiva esistente sita in via lunga s.n. comportante variante urbanistica – Approvazione", mediante la quale la ditta richiedente **ADRIATICA ASFALTI SAS** anticipava l'attuazione del progetto di riqualificazione ambientale in oggetto, realizzando l'edificazione di un laboratorio e di un fabbricato ad uso ufficio ed assumendosi parte degli impegni relativi all'urbanizzazione dell'area, come la realizzazione del tratto di fognatura che recapita direttamente al depuratore per un importo di € 97.208,45, prevedendo inoltre la futura ripartizione di tale opera nel caso di trasferimento dell'impegno al presente progetto di riqualificazione;

DATO ATTO che le opere realizzate dalla ditta richiedente **ADRIATICA ASFALTI SAS** sono compatibili con il presente progetto di riqualificazione;

RITENUTO opportuno trasferire gli impegni anticipatamente sottoscritti dalla ditta richiedente **ADRIATICA ASFALTI SAS** con il procedimento sopra richiamato, all'interno delle prestazioni stabilite dal presente progetto, inserendole opportunamente nello schema di convenzione allegato;



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

VISTO che a seguito di istruttoria si è provveduto a richiedere ulteriore documentazione integrativa in data 03/04/2008, prot. 3845, e che in data 01/10/2010, con nota prot. 11062, non essendo ancora stata integrata tutta la documentazione richiesta e la documentazione necessaria al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, è stato predisposta un a comunicazione di rigetto preventivo dell'istanza ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90;

CONSIDERATO che, nei dieci giorni stabiliti dall'art. 10 bis della L. 241/90, esattamente in data 14/10/2010, con nota prot. 11603, sono state prodotte osservazioni ed integrazioni tali da consentire il proseguimento dell'iter di approvazione del progetto;

VISTO che con nota del 26/10/2010, prot. 12060, è stato richiesto alla Provincia di Pesaro ed Urbino l'avvio di procedimento per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, alla quale con nota del 15/11/2010, prot. 12761, la stessa Provincia ha risposto con un mancato avvio di procedimento, individuando nella procedura diretta di valutazione ambientale strategica la procedura da seguire;

VISTO che a seguito del mancato avvio di procedimento l'Amministrazione Comunale, una volta ottenuto la documentazione necessaria da parte dei tecnici progettisti, in data 30/06/2011, prot. 6987, ha attivato la procedura di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 13 e 18 del D.Lgs 152/2006, avviando la fase di consultazione preliminare (scoping) ed individuando i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DELLE MARCHE - Presidio Provinciale di Pesaro;
- PROVINCIA DI PESARO ED URBINO – Servizio 4.2 – Suolo, Attività estrattive, Acque pubbliche, Servizi pubblici locali;
- PROVINCIA DI PESARO E URBINO - Servizio 4.1 - Urbanistica - Pianificazione Territoriale - VIA - VAS - Aree Protette;
- PROVINCIA DI PESARO ED URBINO – Servizio 4.1 – P.O. Compatibilità delle previsioni urbanistiche con condizioni geomorfologiche del territorio;
- A.A.T.O. n. 1 – Marche Nord;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche;
- Provincia di Pesaro ed Urbino – Servizio 4.3- Ambiente;
- ASUR Marche n. 1 – Dipartimento di prevenzione – U.O. Igiene e sanità pubblica;
- Marche Multiservizi Spa – Divisione Reti;

VISTO che in data 26/10/2011 si è svolta presso il Comune di Montelabbate la conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 relativa alla fase di consultazione preliminare (scoping) della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTO che con determinazione della Provincia di Pesaro ed Urbino n. 724 del 29/03/2012 si è conclusa la fase di consultazione preliminare (scoping) e che con nota del 05/04/2012, prot. 3360, il Comune ha trasmesso tale provvedimento alle Ditte richiedenti per la redazione del Rapporto Ambientale;

VISTO che con nota del 12/03/2013, prot. 2274, il Comune ha sollecitato la presentazione del Rapporto Ambientale;

DATO ATTO che la variante in oggetto è stata assoggetta a Valutazione Ambientale Strategica in quanto strumento urbanistico esecutivo da attuarsi espressamente in variante al vigente Piano Regolatore Generale, e che in data 12/06/2013 è stato depositato il Rapporto Ambientale redatto sulla base dei contributi espressi dai soggetti competenti in materia ambientale durante la fase di consultazione preliminare, conclusasi in data 29/03/2012 con determinazione della Provincia di Pesaro ed Urbino n. 724/2012;

RITENUTO il Rapporto Ambientale depositato rispondente ai criteri stabiliti dalle linee guida contenute nella D.G.R. 1813/2010 nonchè ai contributi espressi dai soggetti competenti in materia ambientale durante la fase di consultazione preliminare;



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

VISTE le premesse espresse dalla Provincia di Pesaro ed Urbino, in sede di contributo per la fase di consultazione preliminare (scooping), riguardanti la compatibilità procedurale della variante urbanistica in relazione alla avvenuta conclusione da parte del Comune di Montelabbate, nei confronti della Ditta richiedente GALEAZZI ANSELMO, dei procedimenti sanzionatori per avere eseguito interventi senza titolo abilitativi su aree oggetto del presente progetto di riqualificazione;

VISTO che il Comune di Montelabbate, con le ordinanze n. 65 e 66 del 28/10/2011, ha disposto il ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, avverso le quali è stato depositato ricorso al T.A.R. delle Marche da parte della Ditta GALEAZZI ANSELMO;

RITENUTO che una pregressa situazione di abusività non è sufficiente ad impedire la libera scelta pianificatoria del Comune, in quanto così facendo si costituirebbe un vincolo che non trova alcun riscontro nella normativa esistente;

RITENUTO comunque opportuno tenere in considerazione le osservazioni espresse dalla Provincia di Pesaro ed Urbino, rimandando le valutazioni relative agli illeciti edilizi commessi dalla Ditta GALEAZZI ANSELMO al momento dell'attuazione degli interventi di natura edilizia consentiti dal presente progetto;

RITENUTO pertanto compatibile, in considerazione di quanto precedentemente argomentato, l'iter procedurale della variante urbanistica oggetto del presente atto di adozione;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 65 del 11/07/2013 avente oggetto "Prat. 156/2007 - Progetto di riqualificazione ambientale unitario in variante al vigente PRG - Località Osteria Nuova, Via Lunga - Atto di indirizzo", con il quale l'Amministrazione Comunale esprimeva parere favorevole all'adozione del progetto di riqualificazione ambientale in variante al PRG, condizionato all'adeguamento dello stesso alle seguenti richieste finalizzate al perseguimento dell'interesse pubblico:

- a) *Dato atto che appare inopportuno prevedere la realizzazione di standards urbanistici in considerazione della natura "speciale" della destinazione produttiva dell'area da riqualificare in quanto soggetta a riconversione in agricola al cessare delle esistenti attività, si ritiene più aderente ad un interesse pubblico generale la monetizzazione degli stessi a favore della realizzazione di un intervento di risanamento del tratto stradale di Via Pantanelli compreso tra l'incrocio con Via Lunga e quello con Via Buonarroti;*
- b) *In considerazione del già previsto ampliamento della Via Lunga ed in ottica di un più vasto progetto di mobilità sostenibile della A.C. si ritiene opportuno localizzare in tale ampliamento una pista ciclabile/pedonabile che si connetta a monte con il tratto di Via Lama adiacente ai comparti in progetto ed a valle con la sponda sinistra del fiume;*
- c) *Limitare gli accessi carrabili su Via Lama ad uno solo e progettare, di concerto con gli uffici tecnici comunali, una regolamentazione stradale che porti il traffico in uscita da tali accessi direttamente su Via Pantanelli;*

VISTA la richiesta di documentazione integrativa del 19/07/2013, prot. 6558, redatta a seguito del deposito del Rapporto Ambientale del 12/06/2013, prot. 5323, e degli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale sopra riportati;

DATO ATTO che a seguito di tale richiesta sono stati adeguati ed integrati gli elaborati costituenti il progetto in data 11/09/2013, prot. 8215, ed in data 21/10/2013, prot. 9885;

DATO ATTO che il progetto di riqualificazione ambientale è costituito in ultima stesura dai seguenti elaborati:

- Rapporto Ambientale;
- Rapporto Ambientale - Allegati;
- Rapporto Ambientale - Allegato 9 - Relazione Idraulica;
- Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica;
- Tav. R1 - Dettaglio Catastale;
- Tav. R2 - Documentazione Fotografica - Fotosimulazione Progetto;
- Tav. R3 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. R4 - Relazione art. 37 della L.R. 34/92;



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

- Tav. R5 – Relazione Tecnico Illustrativa;
- Tav. R6 – Invarianza Idraulica;
- Relazione Botanico – Vegetazionale;
- Tav. 1 – Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 – Individuazione area di progetto su PRG;
- Tav. 3 – Proposta di variante al PRG;
- Tav. 4 – Sovrapposizione ortofoto con mappa aerofotogrammetria;
- Tav. 5 – Sezioni;
- Tav. 6 – Dettaglio attività e organizzazione dei processi produttivi;
- Tav. 7 – Zonizzazione;
- Tav. 8 – Interventi di riqualificazione urbanistico -paesaggistica;
- Tav. 9 - Rete acque bianche, acque nere, individuazione rete gas metano, nuovo recapito vasche decantazione limi, schema drenaggio acque superficiali;
- Tav. 10 - Rete acque nere;
- Tav. 11 - Interventi di ripristino alla cessazione dell'attività;
- Tav. Unica – Proposta di sistemazione stradale – Via Pantanelli – Via Lunga
- C.M.E. – Opere di urbanizzazione non realizzate;
- C.M.E. – Opere di urbanizzazione;
- C.M.E. – Sistemazione Via Lunga – Via Pantanelli;
- Rapporto Geologico – Geotecnico;

VISTO lo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al progetto di riqualificazione ambientale, allegato al presente provvedimento sotto la lettera "A", composto da n. 14 articoli;

RITENUTO opportuno stabilire un termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica al fine di controllare l'attuazione temporale degli interventi proposti, anche in considerazione della tipologia delle lavorazioni progettate;

VISTO che in merito al progetto di riqualificazione in argomento sono stati richiesti i pareri dei seguenti Enti Pubblici e gestori di pubblici servizi:

- A.S.U.R. – Dipartimento di prevenzione – U.O. Igiene e sanità pubblica, con nota del 18/10/2013, prot. 9822,
- Provincia di Pesaro ed Urbino – Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche, con nota del 18/10/2013, prot. 9821,
- Marche Multiservizi srl – Servizio fognatura e servizio idrico, con nota del 18/10/2013, prot. 9823,

i quali dovranno essere acquisiti prima dell'adozione definitiva della variante in esame;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 22/10/2013, verbale n. 3;

VISTO che l'area sottesa dal progetto in esame ricade nell'ambito del vincolo paesistico di cui all'art. 142, lettera c) del D.Lgs n. 42/04 e s.m.i., e che pertanto sono stati predisposti anche gli elaborati previsti dall'art. 37 della LR 34/92;

VISTO che in data 18/10/2013, prot. 9824, è stata inoltrata la richiesta di parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio delle Marche;

VISTE le Leggi n. 1150/42, n. 765/67 vigente testo;

VISTA la Legge Regionale n. 34/92 vigente testo;

VISTO il D.Lgs 152/06 e s.m.i. e la D.G.R. n. 1813/10;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale;



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

DATO ATTO che a norma dell'art. 39 del D.Lgs 33/13, la proposta di provvedimento del presente atto è stata preventivamente pubblicata sul sito internet del Comune di Montelabbate nella specifica sezione denominata "Amministrazione Aperta - Pianificazione e Governo del Territorio";

RITENUTA la propria competenza a norma dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs n.267/00 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

DELIBERA

1) DI DARE ATTO che la variante in oggetto è stata assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica in quanto strumento urbanistico esecutivo da attuarsi espressamente in variante al vigente Piano Regolatore Generale, e che in data 12/06/2013 è stato depositato il Rapporto Ambientale redatto sulla base dei contributi espressi dai soggetti competenti in materia ambientale durante la fase di consultazione preliminare, conclusasi in data 29/03/2012 con determinazione della Provincia di Pesaro ed Urbino n. 724/2012;

2) DI ADOTTARE, così come richiesto dall'art. 6.11.1 delle NTA del PRG vigente, il "**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE UNITARIO IN VARIANTE AL VIGENTE PRG**", ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, proposto dalle Ditte **ADRIATICA ASFALTI SAS, FRANTOIO VAL DEL FOGLIA SRL, FRATESI FAUSTO, GALEAZZI ANSELMO, UNICALCESTRUZZI SPA** in data 10/10/2007, prot. 11209, relativo alle aree in parte in proprietà ed in parte in concessione delle ditte richiedenti, site in località Osteria Nuova, Via Lunga, censite al NCT al Foglio 8, con i mappali 6-88-679-625-282-284-623-837-283-39-624-280-838-812930-932-90-264-340-678-16-813-626-628-630-13-17-19-91-92-93-112-113-155-164-885-882-879-881-886-880, ed al Foglio 6, con i mappali 39-40-45-46-47-233, redatto congiuntamente dall'Ing. Vescovi Cristian ed dal Geom. Vescovi Enzo di S. Angelo in Lizzola, composto dai seguenti elaborati:

- Rapporto Ambientale;
- Rapporto Ambientale - Allegati;
- Rapporto Ambientale - Allegato 9 - Relazione Idraulica;
- Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica;
- Tav. R1 - Dettaglio Catastale;
- Tav. R2 - Documentazione Fotografica - Fotosimulazione Progetto;
- Tav. R3 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. R4 - Relazione art. 37 della L.R. 34/92;
- Tav. R5 - Relazione Tecnico Illustrativa;
- Tav. R6 - Invarianza Idraulica;
- Relazione Botanico - Vegetazionale;
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 - Individuazione area di progetto su PRG;
- Tav. 3 - Proposta di variante al PRG;
- Tav. 4 - Sovrapposizione ortofoto con mappa aerofotogrammetria;
- Tav. 5 - Sezioni;
- Tav. 6 - Dettaglio attività e organizzazione dei processi produttivi;
- Tav. 7 - Zonizzazione;
- Tav. 8 - Interventi di riqualificazione urbanistico -paesaggistica;
- Tav. 9 - Rete acque bianche, acque nere, individuazione rete gas metano, nuovo recapito vasche decantazione limi, schema drenaggio acque superficiali;
- Tav. 10 - Rete acque nere;
- Tav. 11 - Interventi di ripristino alla cessazione dell'attività;
- Tav. Unica - Proposta di sistemazione stradale - Via Pantanelli - Via Lunga
- C.M.E. - Opere di urbanizzazione non realizzate;
- C.M.E. - Opere di urbanizzazione;
- C.M.E. - Sistemazione Via Lunga - Via Pantanelli;
- Rapporto Geologico - Geotecnico;



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

3) DI APPROVARE lo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al progetto di riqualificazione ambientale, allegato al presente provvedimento sotto la lettera "A", composto da n. 14 articoli;

4) DI DARE ATTO che il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi direttamente a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria:

- la realizzazione di un ampliamento del tratto finale di Via Lunga, da adibire in futuro a pista ciclabile,
 - la realizzazione della fognatura nera che recapita direttamente al depuratore,
- per un totale di lavori pari a € 226.625,99;

5) DI DARE ATTO che la stipula della convenzione urbanistica dovrà essere eseguita entro 30 giorni dalla approvazione del progetto in Consiglio Comunale, pena la possibilità da parte dell'A.C. di avviare un procedimento volto alla revoca dello schema di convenzione;

6) DI DARE ATTO che l'area interessata dalla presente variante è soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 42/04 e che pertanto sono stati predisposti anche gli elaborati previsti dall'art. 37 della LR 34/92;

7) DI DARE ATTO che a norma dell'art. 39 del D.Lgs 33/13, la proposta di provvedimento del presente atto è stata preventivamente pubblicata sul sito internet del Comune di Montelabbate nella specifica sezione denominata "Amministrazione Aperta - Pianificazione e Governo del Territorio";

8) DI TRASMETTERE alla Provincia di Pesaro ed Urbino in qualità di Autorità Competente ed ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), su supporto cartaceo ed informatico, la presente deliberazione ed i relativi elaborati progettuali comprendenti il rapporto ambientale e una sintesi non tecnica dello stesso;

9) DI PUBBLICARE nel Bollettino Ufficiale della Regione un avviso avente le caratteristiche richieste dal comma 5 del punto 2.5.1 della D.G.R. n. 1813/2010;

10) DI DEPOSITARE per 60gg. consecutivi, ad intervenuta esecutività del presente atto e contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R. di cui al precedente punto, detta deliberazione presso la Segreteria Comunale, dando comunicazione dell'avvenuto deposito mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e sulle pagine locali di almeno un giornale quotidiano di diffusione regionale nonché mediante l'affissione di manifesti;

11) DI STABILIRE CHE il Comune di Montelabbate e la Provincia di Pesaro ed Urbino metteranno a disposizione del pubblico la presente deliberazione, ed i relativi elaborati progettuali comprendenti il rapporto ambientale e una sintesi non tecnica dello stesso, mediante la pubblicazione sul proprio sito web;

12) DI STABILIRE CHE, chiunque abbia interesse, nei 60gg. consecutivi al deposito presso la Segreteria Comunale ed alla pubblicazione sul B.U.R. di cui al punto 6), potrà prendere visione degli atti e presentare eventuali osservazioni, anche fornendo nuovi ed ulteriori elementi conoscitivi e valutativi;

13) DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile.

PARERI PREVENTIVI

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA della proposta di deliberazione formalizzata con il presente atto:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Lorenzo Ballotta

=====

Il Sindaco - Presidente illustra il punto all'ordine del giorno



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione;

Preso atto dei pareri sopra espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Udito il Sindaco e dopo ampia discussione, con interventi dei consiglieri Bressanello, Barone, Giuliani e risposte del Sindaco, il tutto come risulta da scheda di registrazione allegata, decide di passare a votazione;

Presenti n. 12

Votanti n. 12

Astenuti n. /

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge resi e verificati

D E L I B E R A

- DI APPROVARE integralmente la proposta di deliberazione sopra trascritta;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Constatata la necessità di procedere con urgenza e dare l'immediata eseguibilità alla delibera, passa a decidere con separata votazione:

Presenti n. 12

Votanti n. 12

Astenuti n. /

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge resi e verificati

D E L I B E R A

- DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI MONTELABBATE

Provincia di Pesaro e Urbino

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
F.to FORMICA CLAUDIO

Il Segretario Comunale
F.to CASTELLI DOTT. UGO

=====
Prot. N. 10441

Li 05-11-13

Della suesata deliberazione, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del T.U. D.Lgs. 267/2000, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza comunale, li 05-11-13

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CASTELLI DOTT. UGO

=====
E' copia conforme all'originale.

Dalla Residenza comunale, li 05-11-13

IL FUNZIONARIO INCARICATO

=====
Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- é stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi: dal 05-11-13 al 19-11-13, come prescritto dall'art. 124, comma 1, T.U. D.Lgs. 267/2000, senza reclami.
- é stata trasmessa ai signori capigruppo consiliari (art.125 c.1 T.U. D.Lgs.267/2000);
- **é divenuta esecutiva il giorno 15-11-2013** decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 T.U. D.Lgs. 267/2000);
- **[X] è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 T.U. D.Lgs. 267/2000);**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CASTELLI DOTT. UGO

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
RELATIVE AL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE UNITARIO IN
VARIANTE AL VIGENTE PRG - LOCALITA' OSTARIA NUOVA, VIA LUNGA.**

--oOo--

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici - 2013 - il _____

In _____, Via _____ n.ro ____, nel mio studio

Avanti di me dott. _____, Notaio residente in

_____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti

Riuniti di _____,

sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____ (__) il

_____, domiciliato per la carica presso la

Residenza Comunale, funzionario, che interviene nella sua

qualità di responsabile dell'area tecnica funzionale

urbanistica del **COMUNE DI MONTELABBATE** C.F.: 00358330413

(Decreto Sindacale del _____ n.__) che quindi agisce in

nome e per conto del COMUNE medesimo, in esecuzione della

propria Determina n.ro __ del _____ e della delibera

consiliare n.ro __ del _____, documenti, che in copia

autentica si allegano al presente atto, sotto le lettere "A" e

"B", come elementi integranti ed essenziali, dispensato io

Notaio dal darne lettura;

- **ADRIATICA ASFALTI SAS**, con sede in Montelabbate, Via Lunga;
- **FRANTOIO VALLE FOGLIA SRL**, con sede in Montelabbate, Via Lunga;
- **FRATESI FAUSTO**, con sede in Montelabbate, Via Apsa n. 4/1;
- **GALEAZZI ANSELMO**, con sede in Montelabbate, Via Unità d'Italia n. 86;
- **UNICALCESTRUZZI SPA**, con sede in Montelabbate, Via Lunga;

I signori comparsi, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi fanno richiesta perché riceva il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

Premesso:

- che le ditte **richiedenti** sono proprietarie dei terreni siti in Comune di Montelabbate, località Osteria Nuova, distinti al N.C.T. al Foglio 8, con i mappali 6-88-679-625-282-284-623-837-283-39-624-280-838-812-930-932-90-264-340-678-16-813-626-628-630-13-17-19-91-92-93-112-113-155-164-885-882-879-881-886-880, ed al Foglio 6, con i mappali 39-40-45-46-47-233 che costituiscono l'intera superficie di mq. 234.032 coinvolta nell'intervento urbanistico a cui la presente convenzione si riferisce;
- che con istanza pervenuta in data 10/10/2007 n. prot. 11209, le ditte **richiedenti** richiedevano l'approvazione del "**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE UNITARIO IN VARIANTE AL VIGENTE PRG**", secondo la soluzione tecnica proposta congiuntamente dall'Ing. Vescovi Cristian e dal Geom. Vescovi Enzo entrambi di

S. Angelo in Lizzola, il quale risulta composto dai seguenti elaborati tecnici depositati agli atti dell'ufficio:

- Rapporto Ambientale;
- Rapporto Ambientale - Allegati;
- Rapporto Ambientale - Allegato 9 - Relazione Idraulica;
- Rapporto Ambientale - Sintesi non tecnica;
- Tav. R1 - Dettaglio Catastale;
- Tav. R2 - Documentazione Fotografica - Fotosimulazione Progetto;
- Tav. R3 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. R4 - Relazione art. 37 della L.R. 34/92;
- Tav. R5 - Relazione Tecnico Illustrativa;
- Tav. R6 - Invarianza Idraulica;
- Relazione Botanico - Vegetazionale;
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 - Individuazione area di progetto su PRG;
- Tav. 3 - Proposta di variante al PRG;
- Tav. 4 - Sovrapposizione ortofoto con mappa aerofotogrammetria;
- Tav. 5 - Sezioni;
- Tav. 6 - Dettaglio attività e organizzazione dei processi produttivi;
- Tav. 7 - Zonizzazione;
- Tav. 8 - Interventi di riqualificazione urbanistico - paesaggistica;

- Tav. 9 - Rete acque bianche, acque nere, individuazione rete gas metano, nuovo recapito vasche decantazione limi, schema drenaggio acque superficiali;
- Tav. 10 - Rete acque nere;
- Tav. 11 - Interventi di ripristino alla cessazione dell'attività;
- Tav. Unica - Proposta di sistemazione stradale - Via Pantanelli - Via Lunga
- C.M.E. - Opere di urbanizzazione non realizzate;
- C.M.E. - Opere di urbanizzazione;
- C.M.E. - Sistemazione Via Lunga - Via Pantanelli;
- Rapporto Geologico - Geotecnico;
- che il progetto prevede la riqualificazione ambientale unitaria delle aree ove risultano insediate le esistenti attività delle Ditte richiedenti, così come stabilito dall'art. 6.11.1 del vigente PRG, nonché della realizzazione delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, necessarie alla corretta infrastrutturazione a servizio dello stesso;
- che il presente progetto di riqualificazione ambientale, redatto in variante alle previsioni del P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 26 della LR n.34/92 vigente testo, ha ottenuto il parere favorevole con prescrizioni, da parte della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del _____, verbale n.ro ___, prescrizioni integralmente recepite con la stesura definitiva;

- che ricorrendo i presupposti di legge per l'espletamento di una procedura di VAS per il progetto di riqualificazione ambientale in esame è stato redatto il relativo rapporto ambientale;

- che in merito al progetto di riqualificazione in argomento sono stati altresì acquisiti i pareri favorevoli dei seguenti Enti Pubblici e gestori di pubblici servizi:

a) A.S.U.R. - Dipartimento di prevenzione - U.O. Igiene e sanità pubblica: parere favorevole condizionato espresso con nota prot. _____ del _____, pervenuto in data _____, prot. _____;

b) MARCHE MULTISERVIZI S.p.a. - Servizio fognature e servizio idrico: parere favorevole condizionato espresso con nota del _____, prot. _____, pervenuta in data _____, prot. _____;

e) Provincia di Pesaro ed Urbino - Compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche: parere favorevole condizionato espresso con nota n. _____ del _____, pervenuto in data _____, prot. _____, parere n. _____;

- che con atto deliberativo n. ___ del _____, la Giunta Provinciale di Pesaro ed Urbino a seguito dell'acquisizione della delibera di adozione definitiva e degli elaborati del progetto di riqualificazione, trasmessi ai sensi

dell'art. 26 della L.R. 34/92, ha espresso parere favorevole condizionato, condizioni peraltro puntualmente recepite negli elaborati tecnici definitivamente approvati con delibera consiliare n. __ del _____;

- che con atto Consiliare n. __ del _____, esecutivo ai sensi di legge, è stato approvato, in forma definitiva, il

"PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE UNITARIO IN VARIANTE AL VIGENTE PRG - LOCALITA' OSTARIA NUOVA, VIA LUNGA", e con esso il relativo schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione;

- che in base al progetto di riqualificazione in argomento, appare inopportuno prevedere la realizzazione di standards urbanistici in considerazione della natura "speciale" della destinazione produttiva dell'area da riqualificare in quanto soggetta a riconversione in agricola al cessare delle esistenti attività, e che pertanto si ritiene più aderente ad un interesse pubblico generale la monetizzazione degli stessi a favore della realizzazione di un intervento di risanamento del tratto stradale di Via Pantanelli compreso tra l'incrocio con Via Lunga e quello con Via Buonarroti e di parte di Via Lunga;

- che, inoltre, il presente piano di lottizzazione prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne al comparto edificatorio, da realizzarsi su aree in disponibilità delle ditte lottizzanti:

1) Ampliamento del tratto di Via Lunga adiacente al comparto;

2) Realizzazione della fognatura nera che recapita direttamente al depuratore;

- che per l'incidenza del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i. è intervenuta la definizione delle apposite tabelle parametriche da ultimo aggiornate con deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 22/01/2009;

- Che è comunque opportuno che tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione in oggetto siano realizzate direttamente dalle ditte **lottizzanti** come peraltro previsto dall'art. 28 della Legge n.1150/42 e s.m.i. e dall'art.16, commi 2 e 2-bis, del D.P.R. n.380/01 e s.m.i., a scomputo delle quote per urbanizzazione primaria dovute a titolo di contributo di costruzione, con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale;

- che le ditte **lottizzanti** hanno dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione fornendo tutte le relative garanzie finanziarie.

Tutto ciò premesso le costituenti parti d'ora in poi denominate:

Ditte lottizzanti:

- **ADRIATICA ASFALTI SAS**, con sede in Montelabbate, Via Lunga;
- **FRANTOIO VAL DEL FOGLIA SRL**, con sede in Montelabbate, Via Lunga;

- **FRATESI FAUSTO**, con sede in Montelabbate, Via Apsa n. 4/1;
- **GALEAZZI ANSELMO**, con sede in Montelabbate, Via Unità d'Italia n. 86;
- **UNICALCESTRUZZI SPA**, con sede in Montelabbate, Via Lunga;

Comune: **Comune di Montelabbate**

Convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1. - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione dell'intervento con la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, da parte delle Ditte lottizzanti, del **"PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE UNITARIO IN VARIANTE AL VIGENTE PRG - LOCALITA' OSTARIA NUOVA, VIA LUNGA"**;
2. L'attuazione del progetto urbanistico, dovrà avvenire in conformità alle condizioni di cui alla presente convenzione ed agli elaborati del piano stesso, anche se non allegati in quanto depositati agli atti dell'Ufficio, ne costituiscono parte sostanziale;
3. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - PROGETTI

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati di cui al piano di riqualificazione in oggetto, sono soggetti al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi da parte del Comune di Montelabbate attraverso ulteriori atti autonomi e disgiunti, secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi, dalla normativa di P.R.G. e dal

Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 3 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La validità della presente convenzione è fissata in anni 10 a decorrere dalla data della stipula.

ART. 4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Con riferimento alla deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 22/01/2009, in conformità alla Legge n. 10/77 e s.m.i., sono stati stimati gli oneri dovuti a titolo di Contributo di costruzione per gli edifici privati previsti nel comparto in esame, come di seguito riportato:

- urbanizzazione primaria Euro 61.576,00,
- urbanizzazione secondaria Euro 88.236,00;

2. L'importo definitivo del suddetto contributo di costruzione dovrà essere quantificato esattamente, ed eventualmente conguagliato da parte delle ditte lottizzanti qualora risultasse sottostimato, al momento del rilascio dei titoli abilitativi. Nel caso invece l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire desunto dai computi metrici allegati ai titoli abilitativi, risulti superiore all'importo delle corrispondenti somme stimate per gli oneri di urbanizzazione primaria innanzi riportate, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio alle ditte lottizzanti.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le Ditte lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 2°, quinto comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n.

1150, e s.m.i., si obbligano, per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare totalmente le seguenti opere di urbanizzazione primaria, entro e fuori il comparto, descritte negli elaborati tecnici del piano, nonché i relativi allacci alle reti pubbliche esistenti, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, previo ottenimento del relativo titolo edilizio abilitativo:

- 1) Ampliamento del tratto di Via Lunga adiacente al comparto;
- 2) Realizzazione della fognatura nera che recapita direttamente al depuratore;
- 3) Realizzazione di un intervento di risanamento del tratto stradale di Via Pantanelli compreso tra l'incrocio con Via Lunga e quello con Via Buonarroto e di parte di Via Lunga;

2. L'importo complessivamente stimato per la realizzazione delle sopraelencate opere di urbanizzazione primaria è pari a Euro 366.570,38 (trecentosessantaseimilacinquecentosettanta e trentotto centesimi), così distribuite:

Euro 226.625,99 (duecentoventiseimilaseicentoventicinque e novantanove centesimi) opere interne al comparto (punti 1-2);

Euro 139.944,39 (centotrentanovemilanovecentoquarantaquattro e trentanove centesimi) opere esterne al comparto (punto 3).

3. Nella realizzazione di dette opere la Ditta lottizzante si impegna a conformarsi alle previsioni ed alle caratteristiche riportate nelle tavole del piano di lottizzazione, nel titolo abilitativo e nel computo metrico estimativo ad esso allegato.

Pertanto al momento del rilascio del titolo abilitativo, l'importo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione come sopra potrà subire variazioni, e con esso l'importo delle garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 10.

ARTICOLO 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria poste a carico delle ditte lottizzanti, come previste ai punti da 1) a 2) del precedente articolo 5 della presente convenzione urbanistica, dovranno essere realizzate entro il termine fissato al precedente art. 3, nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 10.

2. Le opere di urbanizzazione primaria poste a carico delle ditte lottizzanti, relative all'intervento di risanamento del tratto stradale di Via Pantanelli compreso tra l'incrocio con Via Lunga e quello con Via Buonarroti e di parte di Via Lunga, previste al punto 5) del precedente articolo 5 della presente convenzione urbanistica, dovranno essere iniziate entro 30 gg dalla stipula della presente convenzione.

3. Al fine di eseguire dette opere le ditte lottizzanti, dovranno presentare i relativi progetti esecutivi e cantierabili, redatti da tecnici idonei per competenza professionale, ai sensi della normativa recata dal D.Lgs 163/06 e dell'art. 33 e seguenti del DPR n. 207/2010 vigente testo. Tali progetti esecutivi, corredati in particolare dei relativi computi metrici estimativi redatti sulla base del prezziario

Regione Marche e con il relativo quadro economico dovranno essere sottoposti alla validazione ed approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami le ditte lottizzanti dovranno sottostare.

4. Il rilascio dei i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato all'ottenimento del parere favorevole degli enti gestori di pubblici servizi coinvolti, nonché ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie ad eseguire i lavori sotto le direttive degli enti sopra menzionati.

5. In relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le ditte lottizzanti si obbligano a nominare un Direttore dei lavori e un contabilizzatore delle opere, esterno all'organico della ditta stessa dandone comunicazione al Comune. L'esecuzione delle opere quindi potrà avvenire contemporaneamente alla costruzione dei singoli edifici privati previsti dalla lottizzazione, in modo tale da assicurare a questi ultimi almeno i servizi necessari ed indispensabili al conseguimento del relativo certificato di agibilità.

6. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire anche per stralci funzionali che, comunque, dovranno essere tali da poter garantire il rilascio dei certificati di agibilità per i fabbricati dei quali sono a servizio. Per ogni stralcio funzionale potrà essere quindi rilasciato il relativo certificato di collaudo in corso d'opera ed il corrispondente

importo detratto dall'importo complessivo garantito. Comunque, prima di essere utilizzate, ciascuna opera realizzata dovrà risultare positivamente collaudata;

7. Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito della presente convenzione è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico, o altro tecnico esterno eventualmente all'uopo designato dai lottizzanti contestualmente all'avvio dei lavori e sulla base di una terna proposta dall'Amministrazione Comunale. Le spese di collaudo determinate secondo le tariffe professionali in vigore, saranno poste a carico delle ditte lottizzanti attraverso liquidazione diretta del compenso da parte della stessa. Il collaudo finale delle opere, dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla loro ultimazione e con esso dovrà essere approvata la contabilità finale dei lavori.

8. In caso di inadempienza della Ditta lottizzante, previa messa in mora con preavviso di due mesi, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della Ditta lottizzante dichiarata inadempiente ed a spese della medesima, incamerando a tal fine l'intero montante garantito.

ARTICOLO 7 - REGIME DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Per quanto attiene le modalità di esecuzione delle opere di

urbanizzazione da realizzare innanzi descritte a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le ditte lottizzanti, considerato che l'importo delle opere non supera la soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, possono eseguirle direttamente così come stabilito dal comma 2-bis dell'art. 16 del T.U.E. D.P.R. 380/01.

ART. 8 - RILASCIO DEI CERTIFICATI DI AGIBILITÀ'

1. Tutte le unità immobiliari edificate nel quadro del presente piano di riqualificazione dovranno ottenere il relativo certificato di agibilità previsto dall'art. 24 del D.P.R. n.380/01.

2. Ai soli fini del rilascio del certificato di agibilità, ove non sia ancora stato effettuato il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, è possibile rilasciare detto certificato qualora l'entità delle opere di urbanizzazione realizzate consenta comunque l'allaccio del fabbricato ai pubblici servizi e sia altresì consentito l'accesso carrabile e pedonale.

3. Comunque non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità per le unità immobiliari poste nell'ultimo degli edifici privati assentiti nell'ambito del presente piano di riqualificazione, fino a che non siano completate e positivamente collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo 5.

ART. 9 - GARANZIE

1. Le ditte lottizzanti, per sé e per i suoi aventi causa, in relazione al disposto dell'art.33 della L.R. n. 34/92 ed a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione urbanistica, rilasciano le seguenti polizze fidejussorie con escussione a prima richiesta:

a) polizza fidejussoria di Euro 226.625,99 (ducentoventiseimilaseicentoventicinque e novantanove centesimi), pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria descritte al precedente art. 5 punti 1-2, I.V.A. esclusa.

b) polizza fidejussoria di Euro 139.944,39 (centotrentanovemilanovecentoquarantaquattro e trentanove centesimi), pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria descritte al precedente art. 5 punto 3, I.V.A. esclusa.

Tali valori risultano al momento desunto dalla stima dei lavori allegata al presente piano di lottizzazione. Detta garanzia dovrà conservare la propria validità fino a quando non verrà rilasciata dal Comune una apposita dichiarazione liberatoria.

2. Le fidejussioni, indipendentemente dal costo delle opere, deve garantire l'esatta esecuzione delle stesse sia che il loro valore reale risulti complessivamente inferiore, sia che risulti superiore, nonché la consegna delle opere e delle aree

al Comune. Gli importi delle fidejussioni potranno essere eventualmente aggiornati sulla base del valore delle opere desumibile dal computo metrico estimativo allegato ai titoli edilizi abilitativi delle opere di urbanizzazione.

3. L'importo garantito potrà essere ridotto in sede di esecuzione dei lavori, previa accettazione di un collaudo parziale delle opere eseguite redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un tecnico collaudatore esterno all'uopo incaricato. In tal caso il montante della garanzia sarà ridotto in misura direttamente proporzionale al valore delle opere di urbanizzazione come sopra accettate.

4. In caso di inadempimento parziale o totale da parte della Ditta Lottizzante, il Comune provvederà all'incameramento delle cauzioni per disporre l'esecuzione dei lavori non eseguiti acquisendo altresì il diritto di giovare a tal fine dei progetti approvati apportando nel caso le opportune varianti.

5. La presente Convenzione non produce nessun effetto attuativo del Piano fino a quando il Comune non ha rilasciato il Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione il quale dovrà essere preceduto dal rilascio da parte dei lottizzanti delle polizze fidejussorie a garanzia delle stesse.

ARTICOLO 10 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE A STANDARDS

Le Ditte lottizzanti si obbligano, per sé e per i suoi aventi causa, a cedere in proprietà gratuitamente al Comune, ai sensi dell'art. 8 della legge 6.8.67, n. 765, le opere di

urbanizzazione previste, come individuate negli elaborati di piano, comprendenti gli impianti e tutti i servizi di cui al precedente articolo 5, una volta completate e/o quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a perfetta regola d'arte con relativo collaudo parziale.

Le aree da cedere gratuitamente al Comune, relative all'ampliamento stradale su Via Lunga, per la superficie complessiva di mq. 1.601,00 (milleseicentuno,00) dovranno essere 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.

I dati metrici innanzi riportati potranno subire leggere variazioni al momento del frazionamento che precede la cessione delle aree.

Il passaggio delle aree e delle opere dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di collaudo positivo delle opere stesse. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. Fino a tale momento, sarà obbligo delle Ditte lottizzanti di curare a proprie spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di cui sopra, con l'impegno per le stesse Ditte lottizzanti di collocare agli imbocchi delle

strade e dei piazzali, tenuti aperti, apposite targhe recanti la scritta "Strada Privata", per cui la fruibilità del comparto sarà limitata ai soli proprietari delle aree e di chi ne ha diritto.

Le eventuali apposizioni di targhe, con denominazioni stradali e numeri civici poste per necessità anagrafiche prima della consegna delle opere di urbanizzazione primaria, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata.

ARTICOLO 11 - ALIENAZIONE DELLE AREE.

1. Qualora le ditte lottizzanti procedano ad alienare le proprie attività, e di conseguenza le aree ricomprese nel piano di riqualificazione ambientale, dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione. In caso diverso e nel trasferimento parziale degli oneri sopra riportati, le ditte lottizzanti ed i suoi successori o aventi diritto a qualsiasi titolo restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

ART. 12 - INADEMPIENZE.

1. In caso di inadempienza ad una o più clausole della presente convenzione da parte della ditta lottizzante il Comune, oltre ai provvedimenti di cui sopra, potrà sospendere i lavori ed eventualmente provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere e lavori, addebitando alle ditte lottizzanti le spese sostenute. A rimborso effettuato il provvedimento di sospensione sarà

revocato.

ART. 13 - SPESE ED ONERI A CARICO DELLA DITTA

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione (atti, registrazioni, frazionamenti, attivazione delle utenze pubbliche con particolare riferimento alla pubblica illuminazione ecc.) saranno a totale carico delle ditte lottizzanti che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

2. La Ditta lottizzante si obbliga altresì a tracciare a propria cura e spese le strade, le delimitazioni, quote altimetriche e accessi dei lotti o quant'altro attiene al piano di lottizzazione in argomento, riferitesi alle opere di urbanizzazione primaria, mediante apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata in planimetria con gli opportuni riferimenti, rilievo necessario per la esecuzione dei relativi tipi di frazionamento e per il calcolo delle aree da cedere gratuitamente al Comune e per la individuazione dei lotti.

ARTICOLO 14 - CONTROVERSIE

1. Per tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione è competente il foro territoriale di Pesaro.

I Lottizzanti