



VERBALE DELLA SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE

DEL 9 DICEMBRE 2004

L'anno 2004 (duemilaquattro), addì 9, del mese di dicembre, nella residenza comunale, alle ore 9.30, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Sindaco Enrico Hüllweck - e con la partecipazione del Segretario Generale Giuliani - e con l'intervento dei signori Assessori a fianco del cui nome si legge la parola "presente".

SORRENTINO VALERIO	PRES.
ABALTI ARRIGO	PRES.
ANCORA CARLA	PRES.
BRESSAN FRANCESCA	PRES.
CICERO CLAUDIO	PRES.
DALLA NEGRA MICHELE	PRES.
FAVRETTO ROSALINDA	ASS.G.
FRANZINA MAURIZIO	PRES.
GALLO ERNESTO	PRES.
MAGADDINO PIETRO	ASS.G.
MORSOLETTO GIANFRANCO	ASS.G.
PIAZZA DAVIDE	ASS.G.
ZOCCA MARCO	ASS.G.

Viene adottata la deliberazione n.381.

Prima della trattazione della deliberazione n.382 entra l'assessore Magaddino. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n.382 al n.384.

Prima della trattazione della deliberazione n.385 escono gli assessori Cicero e Abalti. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n.385 al n.387.

Prima della trattazione della deliberazione n.388 rientra l'assessore Abalti. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

-deliberazioni dal n.388 al n.390.

" OMISSIS "

DELIBERAZIONE N. 387
del 9 dicembre 2004

OGGETTO: URBANISTICA – Delimitazione ed adozione del Piano di Recupero relativo all'area dell'ex Tintoria S.A.T.I. n. 2/03 in Via Boito. Ditta TIAGO Srl.

L'Assessore all'Urbanistica presenta la seguente relazione:

La Ditta TIAGO Srl di Vicenza ha presentato una proposta di Piano di Recupero di Iniziativa Privata relativa ad un'area ricadente in gran parte all'interno dell'isolato delimitato tra le vie A. Boito, P. Da Palestrina, R. Leoncavallo e G. Tartini, situato nella parte ovest della città in zona S. Lazzaro.

L'ambito d'intervento si compone di due spazi prospicienti verso ovest su via A. Boito, separati da un tronco di via P. Da Palestrina: il più esteso, che rappresenta la quasi totalità dell'area, è approssimativamente rettangolare e si sviluppa da metà circa di via Boito fino all'intersezione con via P. Da Palestrina; il secondo, di pari larghezza, prosegue oltre quest'ultima strada per un breve tratto, e costituisce un relitto, facente parte del lotto originario dell'insediamento produttivo, generato dal prolungamento di via P. Da Palestrina fino a via R. Leoncavallo.

La parte più ampia dell'ambito è interessata dalle strutture dismesse di un'ex tintoria; l'area residua oltre via P. Da Palestrina è ineditata. Verso est, dalla parte opposta alla strada, l'ambito d'intervento confina con lotti residenziali edificati, aperti su via R. Leoncavallo. Il contesto si presenta completamente urbanizzato, servito da una rete di strade a carattere locale di sezione esigua, per lo più prive di marciapiedi, ed è interessato da edifici residenziali di altezza variabile fra i due e i cinque piani; il tessuto edilizio si è sviluppato nel corso dei decenni precedenti per aggiunte o sostituzioni successive, senza un disegno unitario.

Il P.R.G. vigente classifica la zona in cui si inserisce l'ambito del P.d.R. come zona RA/RT 1 (zona residenziale e artigianale di ristrutturazione), disciplinato, relativamente alle tipologie d'intervento, dall'art. 29 delle N.T.A. che assoggetta la zona a I.U.P., consentendo sull'esistente interventi fino alla ristrutturazione edilizia. I parametri urbanistici applicabili in tali zone sono i seguenti:

Ut = 1 mq/mq (indice massimo di utilizzazione territoriale)

Destinazioni:

Residenza (R): min. 50%

Artigianale (A): max. 50% (compatibile con la residenza, art. 26)

Commerciale-Direzionale (CD): max 50% (strutture di vendita fino a 1.000 mq, art. 23 bis)

La suddetta zona urbanistica è stata individuata come zona di degrado ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 in occasione della variante generale al P.R.G. approvata nel 1983, per cui in tale ambito lo strumento attuativo assume la forma del Piano di Recupero.

Catastalmente l'ambito d'intervento è individuato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Vicenza al foglio 45, mappali nn° 715 e 716, e al foglio 48, mappali nn° 373/a e 373/c. Complessivamente la superficie territoriale dell'ambito è pari a mq 4.430, ed è interamente di proprietà della Ditta TIAGO s.r.l. che propone il P.d.R..

IL PROGETTO

Il P.d.R. propone per l'ambito in esame la completa demolizione di tutti i fabbricati che compongono la struttura produttiva dismessa, e la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione residenziale, organizzato in un'unica unità d'intervento e composto da tre edifici che si disporranno lungo la via A. Boito in allineamento con il fabbricato residenziale esistente a nord del perimetro dello strumento attuativo.

In testa all'ambito fondiario entro il quale si succedono i tre fabbricati, in corrispondenza all'intersezione tra via A. Boito e via P. Da Palestrina, il piano localizza gli spazi pubblici a parcheggio e a verde, questi ultimi in parte estesi anche nell'area oltre la via P. Da Palestrina, e attraversati da percorsi pedonali attrezzati con panchine, alberature e illuminazione. Il parcheggio comprende 10 posti auto (compreso quello per disabili) e relativo spazio di manovra, interamente dotati di pavimentazione drenante, con accesso da via P. Da Palestrina.

Inoltre, a seguito del parere del Consiglio di Circoscrizione n. 6 del 31.5.2004 e della Commissione Consiliare del Territorio dell'1.7.2004 in sede di progettazione edilizia, verrà anche reperito un secondo posto auto per ogni unità immobiliare progettata nell'area privata di pertinenza degli edifici.

Il progetto prevede, ancora, la realizzazione di un marciapiede che si svilupperà lungo via A. Boito per tutta la lunghezza del nuovo insediamento, che rimarrà in proprietà privata ma vincolato ad uso pubblico. Tale previsione consentirà un collegamento pedonale continuo fra i nuovi fabbricati residenziali e gli spazi pubblici di progetto.

La configurazione del nuovo insediamento è definita attraverso una previsione planivolumetrica che individua la posizione in pianta dei tre edifici, le distanze reciproche e rispetto ai confini, le dimensioni planimetriche dei singoli corpi edilizi, le altezze e il numero dei piani. In particolare, per quanto concerne lo sviluppo in elevazione dei fabbricati, la proposta indica un'altezza di m 14,70 e un'articolazione in cinque piani fuori terra per l'edificio di testa affacciato verso gli spazi pubblici di progetto, e un'altezza di m 11,70 e un'articolazione in quattro piani fuori terra per gli altri due edifici che proseguono lungo via A. Boito. Le suddette misure costituiscono altezze urbanistiche calcolate ai sensi della L.R. 21/96 sul risparmio energetico.

L'allineamento degli edifici lungo via A. Boito in continuità con il fabbricato esistente è una condizione ammessa per le zone esistenti e comunque risulta tale da garantire il rispetto delle prescrizioni dell'art. 17.2 delle N.T.A. del P.R.G., in quanto la distanza dalla sede stradale pubblica di via A. Boito, che presenta una larghezza inferiore a m 7, risulta maggiore di m 5; viene garantito, inoltre, il rispetto delle distanze nei confronti dei confini con proprietà e fabbricati terzi. Conformemente a quanto consentito dall'art. 17.7 delle N.T.A. del P.R.G., la previsione planivolumetrica descritta ammette distacchi inferiori rispetto a quelle di norma per quanto riguarda la distanza dell'edificio di testa dall'area di progetto a verde e a parcheggio (m 6 invece che m 7,35), e relativamente alle distanze reciproche tra i fabbricati di progetto (m 12 invece che m 14,70 rispetto all'edificio più alto); in entrambi i casi, comunque, le distanze proposte sono maggiori dei minimi assoluti di 5 m rispetto al confine con l'area pubblica e di 10 m tra fabbricati.

La normativa del P.d.R., allegata al presente provvedimento, consente di apportare modifiche alla suddetta indicazione planivolumetrica entro il limite del 15% rispetto alle dimensioni indicate in progetto, purché ciò non comporti aumento delle altezze massime né riduzione ulteriore delle distanze tra fabbricati. In alternativa il P.d.R. mantiene la possibilità di edificare all'interno di un ambito di massimo ingombro indicato negli elaborati, nel pieno rispetto dell'art. 17 punti 1, 2 e 3 delle N.T.A. del P.R.G. per le distanze. In tale eventualità, l'altezza massima ammessa per i fabbricati è sempre pari a m 14,70 e il numero massimo dei piani rimane pari a cinque.

In considerazione dell'attività produttiva precedentemente svolta nell'ambito del P.d.R. (tintura di filati), si renderà necessario, al momento della presentazione dei progetti edilizi, verificare lo stato di eventuale contaminazione del suolo ai sensi della normativa vigente. Tali progetti dovranno quindi essere corredati dalla documentazione che attesti il rispetto dei limiti imposti dalle norme vigenti; in caso contrario, sarà necessario eseguire preventivamente tutti gli adempimenti imposti dalla normativa stessa ai fini della bonifica del sito.

Con la progettazione del P.d.R. viene inoltre migliorata l'intersezione stradale fra via A. Boito e via P. Da Palestrina, consentendo di ricalibrare le curve di raccordo tra i due assi con l'adozione di un raggio pari a 5 m.

La proposta di P.d.R. in oggetto rappresenta, in definitiva, l'opportunità di una riqualificazione urbanistica della zona, che si caratterizza come un ambito prevalentemente residenziale in posizione defilata rispetto alle direttrici di mobilità di maggiore carico che attraversano il contesto, quali Viale S. Lazzaro o Via Crispi, e quindi potenzialmente in grado di offrire una qualità abitativa apprezzabile, fino ad ora compromessa dalla presenza della struttura produttiva dismessa (peraltro inattiva solo da pochi anni).

Il nuovo insediamento, comportando l'eliminazione delle costruzioni ove era ubicata la tintoria, ricompono anche morfologicamente, oltre che funzionalmente, l'omogeneità del tessuto del quartiere, essendo composto da corpi edilizi che si armonizzano, per dimensioni e disposizione, con l'edificato esistente. Nel contempo, rispetto alle altre operazioni progettuali puntuali effettuate nel corso degli anni con interventi edilizi diretti, il piano di recupero inserisce e organizza a servizio del nuovo insediamento i relativi spazi pubblici, individuando un elemento di apertura all'interno di un sistema del tutto uniforme e banale qual è il tessuto urbano ereditato dai decenni precedenti. Infine, essendo assoggettato all'obbligo di verifica dello stato di eventuale contaminazione del suolo e all'impegno di compiere il relativo intervento di bonifica, la trasformazione urbanistica prevista dal P.d.R. contribuisce in modo significativo al miglioramento della qualità ambientale del sito.

DIMENSIONAMENTO

Il P.d.R. prevede il completo insediamento della potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G..

Di conseguenza, il carico insediativo complessivo introdotto dallo strumento attuativo, in termini di superficie utile, è il seguente:

$\text{mq } 4.430 \times \text{mq/mq } 1 = \text{mq } 4.430$

La destinazione prevista è interamente residenziale, condizione che rispetta le disposizioni del P.R.G..

In rapporto alla destinazione residenziale, il P.d.R. individua gli standard urbanistici primari, calcolati ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.:

Superficie utile residenziale = mq 4.430 n° abitanti teorici: $4.430/40 = 111$

PARCHEGGI	mq 2,5 x 111 ab. =	mq 277
VERDE ATTREZZATO	mq 4 x 111 ab. =	mq 444

Fabbisogno PARCHEGGI:	mq 277
PARCHEGGI individuati:	mq 279

Fabbisogno VERDE PRIMARIO:	mq 444
VERDE PRIMARIO individuato:	mq 446

Non sono dovuti standard secondari, a norma dell'art. 18 delle N.T.A. di P.R.G., in quanto l'estensione dell'ambito d'intervento (mq 4.430) è inferiore a 10.000 mq.

In definitiva il P.d.R. stabilisce, all'interno del proprio ambito, le seguenti quantità:

- Superficie fondiaria	mq 3.537
- Verde attrezzato	mq 446
- Parcheggio	mq 279
- Marciapiedi	mq 162
- Raccordo stradale intersezione	mq 6

TOTALE **mq 4.430**

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per quanto attiene la determinazione degli oneri di urbanizzazione correlati all'esecuzione del piano attuativo, si precisa che ai sensi dell'art. 86, comma 3, l'importo degli oneri primari corrisponde al costo delle relative opere, così come determinato nel computo metrico estimativo. Le opere che verranno realizzate dai lottizzanti sono tutte primarie, non essendo prevista la localizzazione di standard secondari.

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il costo totale delle opere di urbanizzazione del P.d.R.: € 51.234,45

Il dato urbanistico di riferimento ai fini dello scomputo è il seguente:

Volume R: mc (4.430 x 3) = mc 13.290 [volume calcolato secondo art. 14 N.T.A del P.R.G.]

Importo unitario scomputabile: € 51.234,45/ mc 13.290 = €/mc 3,86

L'importo unitario scomputabile, che sarà detratto dal contributo dovuto quale onere di urbanizzazione primaria al momento del rilascio del permesso di costruire, è pari ad €/mc 3,86.

Non essendo previste opere di urbanizzazione secondaria, in sede di intervento edilizio dovranno essere corrisposti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si propone, con il presente provvedimento, l'adozione del Piano in oggetto.

PARERI

Sul Piano di Recupero sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Nota delle A.I.M. Vicenza S.p.A. n° 2792 del 26/01/04, in cui si esprime parere favorevole in merito alle reti dell'energia elettrica e dell'illuminazione pubblica.
- Nota dell'Ufficio controllo opere di urbanizzazione dei Piani attuativi n° 8848 del 20/02/04, in cui si esprime parere favorevole riguardo alle opere di urbanizzazione di competenza del Dipartimento LL.PP. e ai relativi costi.
- Nota delle A.I.M. Vicenza S.p.A. n° 7038 del 04/03/04, in cui si conferma la posizione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti già collocati nel sito.
- Nota delle A.I.M. Vicenza S.p.A. n° 7508 del 09/03/04, in cui si esprime parere favorevole, con alcune prescrizioni tecniche recepite nella normativa del P.d.R., in merito alla rete fognaria e a quella idrica per l'irrigazione dello spazio verde.

Ciò premesso;

Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione n. 6 del 31.5.2004 che: “.. omissis... esprime parere favorevole al progetto, chiedendo, nel contempo, che:

- gli oneri di urbanizzazione secondaria siano investiti in opere da realizzarsi nel quartiere, in quanto l'intervento va ad inserirsi in una zona già carente di servizi e di standard urbanistici;
- dovranno essere aumentati i parcheggi previsti, garantendo ai nuovi insediamenti anche la possibilità di parcheggiare una 2° auto, in quanto non è possibile parcheggiare lungo Via Boito;
- sia verificato che la viabilità esistente possa sopportare l'aumento di traffico indotto dall'aumento di unità abitative. omissis....”.

Visto il parere favorevole della Commissione Consiliare del Territorio, espresso dai Commissari presenti alla seduta dell'1.7.2004, che propone un emendamento che prescriva il parcheggio della seconda auto all'interno della proprietà.

Considerato che sia il parere della Circoscrizione che quello della Commissione Consiliare del Territorio sono stati recepiti nel presente provvedimento e che vi è agli atti l'impegno dei privati al reperimento del 2° posto auto per unità abitativa e che risulta acquisito il parere favorevole del Settore Mobilità del 9.11.2004.

L'Assessore sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione;

La GIUNTA COMUNALE, udita la relazione dell'Assessore

DELIBERA

- 1) di delimitare l'ambito territoriale di un Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'area dell'ex Tintoria S.A.T.I., ricadente all'interno dell'isolato delimitata tra le Vie A. Boito, P. Da Palestrina, R. Leoncavallo e G. Tartini, la cui area di intervento è censita in catasto al fg. 45, mapp. n. 715 – 716 e fg 48 mapp. 373/a e 373/c ed è classificata dal vigente P.R.G. come zona RA/RT 1;
- 2) di dare atto che l'area di intervento è individuata come “zona di recupero” ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, come previsto dall'art. 12 delle N.T.A. vigenti;
- 3) di adottare, ai sensi della L.R. 23.4.2004 n. 11, il Piano di Recupero di iniziativa privata n. 2/03 presentato dalla TIAGO Srl e costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnico - Illustrativa
 - Normativa dell'I.U.P.
 - Computo metrico estimativo
 - Documentazione fotografica
 - Tav. 1 - I.U.P. STATO RILEVATO Piante
 - Tav. 1.1 - I.U.P. STATO RILEVATO Prospetti
 - Tav. 2 - I.U.P. PLANIMETRIA GENERALE USO DELLE AREE STANDARDS DISTANZE
 - Tav. 3 - I.U.P. ARREDO AREE VERDI PARTICOLARI
 - Tav. 4 - I.U.P. PLANIMETRIA GENERALE DELLE FOGNATURE ACQUEDOTTO
 - Tav. 4.1 - I.U.P. RETE FOGNATURA ACQUEDOTTO PARTICOLARI
 - Tav. 5 - I.U.P. RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA PARTICOLARI
 - Tav. 6 - I.U.P. PLANIVOLUMETRICO DISTANZE
 - Tav. 7 - I.U.P. PLANIVOLUMETRICO SEZIONI INDICATIVE DEGLI EDIFICI VISTE TRIDIMENSIONALI

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1.

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano di Recupero indicato nelle premesse ed in particolare la regolamentazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

2.

Le aree interessate dal presente atto sono distinte in Catasto Terreni del Comune di Vicenza come segue: foglio n.45, mappali n. 715 – 716 e foglio 48 mappali 373/a e 373/c.

3.

La Ditta si impegna a realizzare il Piano in conformità agli elaborati di progetto approvati e allegati alla delibera di n. del, assumendosi gli oneri di seguito specificati.

4.

E' a carico della Ditta la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati di progetto e comunque tutte quelle ritenute idonee a rendere funzionali gli insediamenti previsti. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nonché degli interventi edilizi dovranno essere presentati progetti che dovranno essere oggetto di Permesso di costruzione.

I termini per l'esecuzione dei lavori sono regolati dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con D.P.R. 6.6.2001 n.380 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Le modalità esecutive delle opere di urbanizzazione dovranno rispettare gli elaborati tecnici di progetto e le relative Norme Tecniche di Attuazione nonché le norme e disposizioni vigenti.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere ultimate entro 8 (otto) anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione. La richiesta di agibilità dei fabbricati previsti nel Piano potrà essere presentata solo dopo il favorevole collaudo di tutte le opere primarie previste nel Piano.

Viene invece determinato in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione, il termine per la completa attuazione del Piano.

La Ditta dovrà costantemente informare l'Ufficio Tecnico Comunale circa l'andamento dei lavori.

Il Comune si riserva di controllare, in qualsiasi momento, attraverso i propri uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei lavori per accertarne la corrispondenza al progetto approvato.

Tali opere saranno soggette a collaudo entro 90 giorni dalla loro ultimazione.

Le opere potranno essere soggette a collaudi parziali in corso d'opera, rispettivamente:

- all'ultimazione delle opere di fognatura e prima del riempimento del relativo scavo;
- alla posa delle pavimentazioni.

Le pavimentazioni e il tappeto di usura dovranno essere stese ad edificazione completata e quando, da parte degli Enti concessionari dei sottoservizi, saranno già stati predisposti tutti gli allacciamenti ed i lavori di propria competenza.

Solo dopo l'esecuzione dei lavori nelle fasi sopra descritte dovrà essere richiesto al Comune il collaudo finale dell'intero Piano.

La Ditta proprietaria accetta la nomina da parte dell'Amministrazione comunale di un Collaudatore in corso d'opera al quale spetterà, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale stessa, il controllo dell'esecuzione dei lavori e i vari collaudi delle opere di urbanizzazione.

Tutti i compensi del Collaudatore sono a carico della ditta proprietaria delle aree ricadenti nel Piano.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dall'Amministrazione.

Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta stessa.

5.

Il Piano dovrà essere collegato alle reti dei sottoservizi esistenti a cura e spese della Ditta attuatrice. Le opere suindicate dovranno essere realizzate entro lo stesso termine posto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6.

Le aree indicate nella legenda della Tav. 2 "I.U.P. PLANIMETRIA GENERALE USO DELLE AREE STANDARDS DISTANZE" come "AREA VERDE PUBBLICO" - "AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO" - "MARCIAPIEDE PUBBLICO", comprese le relative reti e sottoservizi, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Vicenza entro 180 giorni dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere.

Verranno altresì cedute, entro 180 giorni dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere, le aree destinate a strada indicate nella tav. 2, citata, a seguito del ridisegno dell'intersezione tra Via Boito e Via Da Palestrina.

Le opere previste saranno consegnate al Comune entro 180 giorni dal loro favorevole collaudo.

Qualora questo termine non venga osservato, ferma restando la cessione dell'area, la ditta riconosce al Comune la facoltà di effettuare direttamente le opere occorrenti connesse agli obblighi succitati, impegnandosi a rimborsare al Comune medesimo le spese sostenute il cui valore sarà determinato sulla base dei prezzi normalmente corrisposti per i lavori di analoghe opere comunali, in analogia con quanto disposto dal precedente punto 5.

La Ditta dovrà informare, con lettera raccomandata A.R., il Comune almeno 15 giorni prima del giorno fissato per la consegna; consegna che dovrà essere oggetto di apposito verbale.

Il verbale di consegna dovrà essere sottoscritto dal rappresentante del Comune che presenzierà alla consegna.

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione e fino a loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità relativa alla esecuzione delle opere e all'uso delle stesso sono ad esclusivo carico della ditta.

Con le consegna delle suddette opere al Comune, cesserà ogni obbligo ed onere a carico della Ditta lottizzante in merito alla manutenzione, gestione e consumi delle stesse.

Al momento della consegna le opere dovranno essere in perfetto stato di manutenzione; in caso diverso, si applica quanto disposto sopra nel presente punto .

7.

Le aree indicate nella Tav. 2 "I.U.P. PLANIMETRIA GENERALE USO DELLE AREE STANDARDS DISTANZE" come "AREA VERDE PUBBLICO" - "AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO" - "MARCIAPIEDE PUBBLICO" come "MARCIAPIEDE PRIVATO AD USO PUBBLICO" rimangono in proprietà della Ditta intestataria, ma sono vincolate ad uso pubblico dopo il favorevole collaudo delle stesse.

La ditta proprietaria si impegna a provvedere, a propria cura e spese alla manutenzione, oltre che all'esercizio, delle aree e degli impianti sopra descritti, riconoscendo al Comune, in caso di inadempienza, la facoltà di effettuare direttamente i lavori occorrenti, e impegnandosi a rimborsare al Comune medesimo le spese realmente sostenute sulla base dei prezzi corrisposti per la manutenzione delle opere comunali.

Per tali aree, è fatta salva la facoltà da parte del Comune di richiedere in qualsiasi momento la cessione a titolo gratuito. In tal caso viene a cessare l'impegno da parte della ditta proprietaria di provvedere alla relativa manutenzione.

8.

Sulle aree che resteranno di proprietà privata, nel caso dovessero essere eventualmente attraversate da reti di sottoservizi, si intende costituita servitù a favore del Comune di Vicenza o delle Aziende erogatrici di servizi. I proprietari delle aree potranno comunque chiedere lo spostamento in altro punto dell'area assumendosi gli oneri relativi.

9.

In sede di presentazione del progetto edilizio finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire, dovrà essere dimostrato il rispetto della Legge 24.3.1989 n. 122 per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati; inoltre oltre ai parcheggi privati previsti dalla Legge 24.3.1989 n. 122 e dall'art. 19 delle N.T.A. vigenti, in sede di progettazione edilizia dovrà essere previsto il reperimento di un secondo posto auto per ogni unità immobiliare progettata all'interno dell'intervento edilizio.

10.

Per il rilascio del Permesso di costruire sarà dovuto il contributo di costruzione previsto dall'art.16 e seguenti del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con D.P.R. 6.6.2001 n.380 e dalle Leggi regionali in materia.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad € 51.234,45. L'importo unitario scomputabile è pari a €/mc 3,86 che sarà detratto dal contributo dovuto quale onere di urbanizzazione primaria al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il Piano non prevede aree destinate all'urbanizzazione secondaria; pertanto i relativi oneri sono interamente dovuti.

La determinazione del valore delle opere da realizzare deriva dal computo metrico estimativo di Piano; le parti convengono che i prezzi indicati nel computo restano fissi e non sono soggetti a revisione. Qualora prima del rilascio del Permesso di costruire gli importi degli oneri di urbanizzazione dovessero essere modificati, andrà verificato che il costo delle opere come sopraindicato copra i nuovi valori; in caso negativo sarà dovuto il conguaglio, rimanendo fissa la quota ammessa a scomputo.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione indicati è riferito alle destinazioni d'uso previste dal Piano. Qualora le destinazioni d'uso venissero modificate, entro i limiti previsti dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., dovrà essere verificato il rispetto degli standards urbanistici e del contributo di costruzione.

Nel caso in cui gli standards urbanistici non fossero soddisfatti dovrà essere preventivamente approvata una variante al Piano di Recupero.

11.

Lungo le linee elettriche dell'Enel o delle AIM, in particolare per quelle di maggiore potenza, dovranno essere rispettate le distanze di sicurezza previste dalla vigente legislazione e dovranno essere utilizzate le modalità di esecuzione che offrano le opportune garanzie; dovranno comunque acquisirsi i pareri di ASL e degli Enti competenti.

Le ditte si impegnano a non consentire negli edifici residenziali o negli spazi di uso pubblico l'installazione di ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione in contrasto con le direttive dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) e del Regolamento comunale ed a prevedere un sistema di antenne centralizzato per i singoli edifici.

12.

I progetti edilizi per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero dovranno essere corredati da idonea documentazione che dimostri il rispetto dei limiti fissati dalla normativa vigente in merito alla bonifica dei suoli contaminati. In caso di superamento dei limiti di legge dovrà essere predisposto un progetto di bonifica secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente, da realizzare prima della costruzione dei nuovi edifici.

13.

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione la ditta deve dimostrare, al momento della stipula della convenzione, l'avvenuto deposito della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% del costo delle opere che la ditta stessa dovrà eseguire direttamente, escludendo i lavori che verranno effettuati dalle A.I.M..

Tale fidejussione dovrà escludere il beneficio della preventiva escussione ed essere approvata dal Comune.

La cauzione o la fidejussione potranno essere ridotte solo a seguito della constatazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e del successivo collaudo anche parziale di tali opere.

La garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dai precedenti articoli.

14.

Gli obblighi assunti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la convenzione stessa verrà trascritta a carico della Ditta proprietaria dell'area ed a favore del Comune di Vicenza.

15.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Ditta proprietaria, la quale chiede peraltro l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 20 della Legge 10/77, trattandosi di convenzione urbanistica.

16.

Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla delibera di n. delrelativa all'approvazione del Piano.

17.

La Ditta si impegna, in caso di trasferimento anche parziale delle aree, di porre a carico degli acquirenti le singole aree o i singoli alloggi mediante specifica clausola da inserire nel contratto di compravendita, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che sarà allegata in copia all'atto di compravendita, evidenziando in particolare quanto indicato all'art. 7 della stessa.

La Ditta lottizzante resta comunque solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.
