

Indice

| | |
|---|-----|
| Art.1. Finalità ed obiettivi del PUA | 2 |
| Art.2. Elaborati di piano..... | 4 |
| Art.3. Individuazione dei lotti del PUA | 6 |
| Art.4. Comparto 1..... | 7 |
| Art.5. Comparto 2..... | 8 |
| Art.6. Comparto 3..... | 9 |
| Art.7. Comparto 4..... | 10 |
| Art.8. Comparto 5..... | 11 |
| Art.9. Comparto 6..... | 12 |
| Art.10. Attuazione degli interventi | 13 |
| Art.11. Varianti non essenziali | 134 |
| Art.12. Prescrizioni per gli impianti urbani a rete | 15 |
| Art.13. Prescrizioni per gli impianti tecnologici degli edifici | 16 |
| Art.14. Indicazioni generali relative alle aree destinate a verde..... | 17 |
| Art.15. Indicazioni generali relative alle aree destinate a parcheggi | 18 |
| Art.16. Prescrizioni in materia energetico – ambientale per la realizzazione degli involucri edilizi..... | 19 |
| Allegato A Schema di convenzione..... | 20 |
| Allegato B Quadro riepilogativo..... | 23 |
| Allegato C Schema di Convenzione urbanizzazione primarie..... | 24 |

Art. 1. Finalità ed obiettivi del PUA

L'Amministrazione Comunale, con Delibera di giunta Comunale n. 102 del 18.09.2014 ha incaricato l'Ufficio Tecnico Comunale di redigere il Piano Urbanistico Attuativo dell'area individuata come zona omogenea "F1" del vigente P.R.G. a confine con il Comune di Frattaminore per l'esecuzione di attrezzature pubbliche a destinazione sportiva di iniziativa privata, con i relativi parcheggi e viabilità nel rispetto degli indici ,parametri e destinazioni d'uso dettati dal P.R.G. vigente.

Le presenti note disciplinano gli interventi edilizi all'interno della zona omogenea come perimetrata nelle Tav.n.01-04.

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. e del suo Regolamento attuativo, le trasformazioni urbanistiche del territorio comunale comprese nell'area del presente PUA, vengono regolate dai grafici di progetto e dalle presenti norme.

Esse disciplinano:

- le destinazioni d'uso delle aree;
- la delimitazione dei lotti di intervento unitario;
- i tipi edilizi all'interno dei lotti.

Il presente PUA è redatto in attuazione dell'art. 10 delle NTA per la zona "F1" *Parco urbano Integrato - sport - tempo libero - attività congressuali. Attrezzature di Interesse Pubblico* del PRG di Frattamaggiore, adottato con Delibera di C.C. n.4/99 e successiva n. 17/00 ed approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n.884 del 07/11/01 e pubblicato sul BURC n° 62 del 26/11/01, in conformità ed in esecuzione delle deliberazioni di C.P. n.12/2001 e n.53/2001.

La realizzazione del verde attrezzato e del tempo libero prevista dal PRG di Frattamaggiore va inquadrata in una struttura generale onde favorire una gestione unitaria degli impianti sportivi di piccole e medie dimensioni. Nella zona omogenea F1 sono individuati spazi per la realizzazione del Centro Sportivo e del Palazzetto dello Sport, e attività ricettive connesse

all'attività congressuale, a supporto dei laboratori di ricerca previsti nella zona artigianale commerciale P.I.P. e nelle industrie dismesse.

Per la città di Frattamaggiore l'ampliamento in termini quantitativi delle zone a verde attrezzato rappresenta un obiettivo di grande rilevanza strategica ai fini del perseguimento dell'obiettivo della qualità urbana del suo territorio ed anche in relazione con il Comune di Frattaminore (confinante) dove si evince un'alta densità abitativa e la carenza di standard urbanistici.

La dotazione di verde attrezzato è sviluppata nella consapevolezza della sua rilevanza come valore in sé e come risorsa fondamentale della città.

Su tali assunti è imperniato il PUA per la zona "F1".

Art. 2. Elaborati di piano

Conformemente alle indicazioni della L. R. n. 16/2004 e ss.mm.ii., delle parti non abrogate dalla L.R. n. 14/82 e della Delibera di G.R. 834/2007 gli elaborati di piano sono i seguenti:

Elaborati descrittivi:

R1_Relazione descrittiva

R2_Norme tecniche di attuazione

Elaborati di rilievo:

| | | |
|--------|---|----------|
| TAV_01 | Inquadramento generale | 1:10.000 |
| TAV_02 | Stralcio zonizzazione P.R.G. | 1:2000 |
| TAV_03 | Regime vincolistico: Analisi compatibilità territoriale per lo Stabilimento della VESUVIOGAS Srl (ARIR) | |
| TAV_04 | Stralcio planimetrico dell'area d'intervento: morfologia e punti quotati. Profili altimetrici dell'area d'intervento _ Documentazione fotografica | 1:500 |
| TAV_05 | Accessibilità e viabilità dell'area di intervento | 1:1000 |
| TAV_06 | Piano particellare grafico e descrittivo , individuazione dei lotti di intervento su base catastale | 1:1000 |

Elaborati di progetto:

| | | |
|--------|---|-------|
| TAV_07 | Planovolumetrico | 1:500 |
| TAV_08 | Planimetria dell'area di progetto inserita nel contesto, con indicazione delle destinazioni d'uso | 1:500 |
| TAV_09 | Planimetria dei piani terra con sezioni significative di insieme | 1:500 |

Schede di progetto:

| | | |
|------|---|-------|
| S_01 | <i>Blocco hall di ingresso, bar e ristorante.</i> Pianta piano interrato, pianta primo livello, pianta secondo livello, sezioni e prospetti. | 1:200 |
| S_02 | <i>Ludoteca e centro ricreativo per anziani.</i> Pianta, sezioni e prospetti. | 1:200 |
| S_03 | <i>Palestra e centro fitness.</i> Pianta piano interrato, pianta primo livello, pianta secondo livello, sezioni e prospetti. | 1:200 |
| S_04 | <i>Spogliatoio calcio a cinque , tennis, basket e minivolley.</i> Pianta, sezioni e prospetti. | 1:200 |

S_05

Centro ricreativo giovani.
Pianta, sezioni e prospetti.

1:100

Art. 3. Individuazione dei lotti del PUA

In riferimento all'art. 33 della L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. l'area di intervento del PUA ai fini della sua attuazione è stata suddivisa in sei comparti edificatori, di cui alcuni già impegnati da alcune costruzioni.

Nello specifico tali comparti sono così articolati Tav.08

| | Superficie territoriale | Stato attuale dell'edificazione |
|------------|-------------------------|---|
| Comparto 1 | 19160 mq | non edificati |
| Comparto 2 | 11770 mq | di cui 403,7 mq. pari a mc. 161,48 ancora non edificati (residui) |
| Comparto 3 | 7710 mq | di cui 2.118 mq. pari a mc.847,20 ancora non edificati (residui) |
| Comparto 4 | 596 mq | già edificati |
| Comparto 5 | 778 mq | già edificati |
| Comparto 6 | 6300 mq | Non edificati |

Ogni comparto costituisce unità minima di intervento realizzabile autonomamente attraverso Permesso di costruire ovvero S.C.I.A. laddove il PUA individua compiutamente i singoli corpi di fabbrica facenti parte dei comparti e come di seguito specificato all'art. 10 delle presenti Norme.

Art. 4. Comparto 1.

Il Comparto 1 è di estensione pari a 19160 mq. i parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria del comparto: 0,364 mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 5,00 m per gli spogliatoi; 12,00 m per la palestra; 8,00 per tutti gli altri edifici;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume di progetto * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha.

Per il calcolo del volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

- campi sportivi all'aperto con relativi spogliatoi;
- palestra e centro benessere;
- ludoteca;
- bar/ristorante con annessi servizi di accoglienza (hall);
- circolo ricreativo per anziani;
- locale tecnico.

In generale sono ammesse tutte le destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande.

Nell'ambito del comparto 1 è prevista una viabilità interna articolata in viali, piazze e percorsi benessere.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati secondo la disposizione della planimetria di cui alla tavola 8

Art. 5. Comparto 2.

Il Comparto 2 è di estensione pari a 11.770,00 mq di cui 403,70 mq. ancora non edificati (residui) come si evince dall'art. 3.

Infatti il comparto è interessato dalla presenza di un impianto produttivo esistente. Le attività legittimamente presenti all'atto dell'approvazione del presente PUA potranno continuare ad essere svolte. Sui manufatti presenti potrà essere svolta la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero interventi di ristrutturazione edilizia strettamente connesse all'esercizio dell'attività.

Sono consentiti altresì gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione riguardanti le "aree residue" nel caso in cui si preveda il cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile in favore di destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande o ad attività ricettive strettamente connesse e funzionali alle attività sportive. In tal caso gli interessati devono presentare all'Amministrazione un PUA riferito all'intero comparto interessato.

I parametri urbanistici caratterizzanti gli interventi sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria del comparto per le aree residue: 0,364 mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura complessivo: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 6 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume complessivo * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha.

Per il calcolo dei volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

Art. 6. Comparto 3.

Il Comparto 3 è di estensione pari a 7710 mq di cui 2118 mq. ancora non edificati (residui) come si evince dall'art. 3.

Infatti il comparto è interessato dalla presenza di un impianto produttivo esistente. Le attività legittimamente presenti all'atto dell'approvazione del presente PUA potranno continuare ad essere svolte. Sui manufatti presenti potrà essere svolta la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero interventi di ristrutturazione edilizia strettamente connesse all'esercizio dell'attività.

Sono consentiti altresì gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione riguardanti le "aree residue" nel caso in cui si preveda il cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile in favore di destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande o ad attività ricettive strettamente connessi e funzionali alle attività sportive. In tal caso gli interessati devono presentare all'Amministrazione un PUA riferito all'intero comparto interessato.

I parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria del comparto per le aree residue:: 0,364 mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura complessivo: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 6 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume complessivo * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m.
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha

Per il calcolo dei volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

Art. 7. Comparto 4.

Il Comparto 4 è di estensione pari a 596 mq.

Il comparto è interessato dalla presenza di alcuni edifici. Le attività legittimamente presenti all'atto dell'approvazione del presente PUA potranno continuare ad essere svolte. Sui manufatti presenti potrà essere svolta la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero interventi di ristrutturazione edilizia strettamente connesse alla destinazione d'uso dell'edificio.

Sono consentiti altresì gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione riguardanti le "aree residue" nel caso in cui si preveda il cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile in favore di destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande o ad attività ricettive strettamente connessi e funzionali alle attività sportive. In tal caso gli interessati devono presentare all'Amministrazione un PUA riferito all'intero comparto interessato

I parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Nessun incremento volumetrico;
- Rapporto massimo di copertura: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 6 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume di progetto * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m.
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha

Per il calcolo dei volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

Art. 8. Comparto 5.

Il Comparto 5 è di estensione pari a 778. mq.

Il comparto è interessato dalla presenza di alcuni edifici. Le attività legittimamente presenti all'atto dell'approvazione del presente PUA potranno continuare ad essere svolte. Sui manufatti presenti potrà essere svolta la sola manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero interventi di ristrutturazione edilizia strettamente connesse alla destinazione d'uso dell'edificio.

Sono consentiti altresì gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione riguardanti le "aree residue" nel caso in cui si preveda il cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile in favore di destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande o ad attività ricettive strettamente connessi e funzionali alle attività sportive. In tal caso gli interessati devono presentare all'Amministrazione un PUA riferito all'intero comparto interessato

I parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Nessun incremento volumetrico;
- Rapporto massimo di copertura: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 6 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume di progetto * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha.

Per il calcolo dei volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

Art. 9. Comparto 6.

Il Comparto 6 è di estensione pari a 6300 mq. I parametri urbanistici caratterizzanti sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria del comparto: 0,364 mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: 3,5 m;
- Superficie minima di parcheggi pubblici: pari al Volume di progetto * 0,2;
- Superficie minima a verde: 40% del comparto;
- Distanza dal confine e dalla viabilità esterna: 5 m;
- Distanza tra le costruzioni: 10 m;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha;

Per il calcolo dei volumi, delle altezze e delle altre quantità si rimanda ai criteri contenuti nel vigente Regolamento edilizio.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

- campi sportivi all'aperto con relativi spogliatoi;
- circolo ricreativo per giovani.

In generale sono ammesse tutte le destinazioni d'uso riconducibili allo sport ed al tempo libero ivi compresi i connessi servizi di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande.

E' ammesso l'uso di recinzioni integrate con il carattere degli edifici e l'andamento del suolo.

I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati secondo la disposizione della planimetria di cui alla tavola 8.

Art. 10. Attuazione degli interventi

La Giunta comunale ai sensi dell'art. 26, comma 5, della legge 16/2004, ha conferito alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, ovvero nelle ipotesi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 19/2001, il PUA è stato corredato dai seguenti elaborati (Tav.07-08-09/S_01-S_02-S_03_S_04-S_05

- a) progetto plano-volumetrico (scala 1:200 o 1:500);
- b) prospetti e sezioni (scala 1:200 o 1:500);
- c) relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare nonché dei materiali e delle finiture previsti.

Pertanto l'attuazione del PUA relative ad ogni singolo intervento edilizio, così come previsto dal presente piano, è affidata attraverso l'inoltro di SCIA al Comune di Frattamaggiore dagli aventi titolo.

Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA, gli aventi titolo, come risultanti dalla documentazione presentata a corredo del titolo abilitativo, saranno invitati alla sottoscrizione della convenzione secondo lo schema allegato, con la quale saranno definiti gli oneri ed obblighi del concessionario. La mancata sottoscrizione della convenzione nel termine di quindici giorni dall'invito, impedisce di fatto l'utilizzo delle strutture realizzate. Decorso inutilmente i termini per l'adempimento dell'obbligo della sottoscrizione, l'Amministrazione Comunale potrà diffidare gli interessati dandogli un termine ultimativo, trascorso il quale ordinerà la demolizione delle opere eseguite ed il ripristino dello stato originario.

Art. 11. Varianti non essenziali

Non costituiscono variante essenziale al presente PUA:

- differente articolazione planimetrica degli edifici, a parità di volumetria e di superficie coperta;
- differenti articolazioni della viabilità interna ai comparti, a parità di sezione minima, di punti di arrivo e di partenza;
- differenti destinazioni d'uso purché rientranti nell'ambito delle attività sportive, tempo libero e verde attrezzato;
- differenti materiali e finiture purché in grado di garantire medesime o superiori prestazioni tecniche.

Art. 12. Prescrizioni per gli impianti urbani a rete

Gli impianti urbani a rete (idrici , fognari, elettrici, telefonici, del gas-metano) si sviluppano preferibilmente entro le sezioni delle strade di progetto.

La rete di fogne bianche deve essere composta da un tronco principale in PVC, disposto preferibilmente al di sotto delle sedi stradali di progetto, a profondità adeguata, secondo la normativa vigente, a cui si collegano tronchi secondari in PVC, in corrispondenza di ogni singolo edificio. In corrispondenza di questi innesti dovranno prevedersi previsti opportuni pozzetti di ispezione a distanza non inferiore a 30 m,. dovranno essere previste previste caditoie per l'acqua piovana disposte ad interasse almeno di 15 m, dotate di griglie, in corrispondenza delle quali dovranno prevedersi previsti ulteriori pozzetti di ispezione.

Anche la rete di fogne nere è composta da un tronco principale in PVC , disposto preferibilmente al di sotto delle sedi stradali di progetto, a cui si collegano tronchi secondari in PVC, che si diramano dai singoli edifici, in corrispondenza dell'immissione dei quali si collocano pozzetti di ispezione.

In ogni caso, nelle reti fognarie non dovranno essere immesse acque derivanti dai cicli di produzione, se non adeguatamente controllate e sottoposte ad adeguati trattamenti, secondo le prescrizioni delle normative vigenti.

Tutte le attività dovranno attenersi alle vigenti disposizioni e normative statali, regionali e comunali per la tutela di ogni tipo di inquinamento. Non è consentita la realizzazione di una fogna mista.

La rete idrica, è costituita da una tubazione principale disposta preferibilmente al di sotto delle sedi stradali di progetto. L'impianto dovrà essere dotato di pozzetti con saracinesca in corrispondenza degli allacci privati dei singoli comparti.

La rete elettrica sarà disposta preferibilmente al di sotto delle sedi stradali di progetto. Si dovrà prevedere l'istallazione di cabine di controllo preferibilmente all'interno delle aree di parcheggio. Lungo la rete dovranno prevedersi in corrispondenza dei singoli allacci pozzetti di deviazione. Alla rete elettrica di progetto si allaccia inoltre quella di pubblica illuminazione.

Criteri analoghi sono stati adottati per il progetto delle reti telefoniche e del gas.

Art. 13. Prescrizioni per gli impianti tecnologici degli edifici

E' obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

E' obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m² di superficie disponibile per l'impianto solare.

E' obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.

È infine obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

Art. 14. Indicazioni generali relative alle aree destinate a verde

Gli interventi di consolidamento del suolo e del sottosuolo o di eventuale nuova configurazione e quant'altro assimilabile, devono essere condotti, ove non ostino particolari esigenze statiche non altrimenti soddisfacibili, privilegiando l'uso di tecniche naturali.

Le aree a verde sono destinate al riposo, al gioco e allo svago. Le superfici devono essere prevalentemente arboree, articolate da aiuole, alberi, cespugli, fontane. Possono essere attraversate unicamente da percorsi non asfaltati.

E' ammessa la costruzione di pensiline di riposo dal sole e dalla pioggia e di locali per il ricovero degli attrezzi per la manutenzione del verde nonché locali tecnici a servizio delle strutture che non rientrano nel calcolo della volumetria urbanistica.

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni e alla rete di viabilità pedonale di connessione tra le residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse opere di arredo urbane ed opere relative allo sport nel rispetto della sicurezza degli utenti, con particolare riferimento ai bambini.

Nelle aree di verde pubblico devono essere previste numerose zone ombreggiate, piantumate con alberi a medio ed alto fusto, privilegiando essenze tipiche del luogo, con particolare riferimento a quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti.

Le aree verdi dovranno essere dotate di un sistema di illuminazione in numero e posizione tale da evitare la presenza di parti buie e poco sicure.

Si prevede preferibilmente l'istallazione di un sistema automatico di irrigazione costituito da bocchettoni a pioggia. Tale sistema potrebbe essere basato sul riciclo delle acque piovane.

Art. 15. Indicazioni generali relative alle aree destinate a parcheggi

All'interno di queste aree vanno previsti 1stallo ogni 25 stalli dedicati ai diversamente abili, collocati in prossimità degli ingressi alle aree parcheggio, tutti corredati di fascia di manovra larga almeno 1.50 m e di rampa di salita al marciapiede di pendenza pari al 8%.

Per ottenere una opportuna ed efficace schermatura, sia verso l'esterno dell'area sia verso le strade interne, le zone di parcheggio devono essere circondate da alberature di prima grandezza. Dovranno preferirsi quelle adatte a garantire il filtraggio delle polveri e l'assorbimento di sostanze inquinanti e quelle prive di emulsioni resinose.

La pavimentazione delle aree di parcheggio deve essere realizzata con grigliato erboso od altra pavimentazione tale da garantire la massima permeabilità dei suoli.

Le aree di parcheggio dovranno essere adeguatamente illuminate. L'impianto di illuminazione garantirà un illuminamento a terra pari a 80 lux.

Art. 16. Prescrizioni in materia energetico – ambientale per la realizzazione degli involucri edilizi

Nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali le superfici vetrate dovranno avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante.

A questo scopo devono essere impiegati vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

Per l'isolamento acustico di facciata dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Infine, al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

ALLEGATO A –SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI ED IL SIG.
....., PROPRIETARIO/I DEL SUOLO IN CATASTO
AL FOGLIO PARTICELLA PER LA REALIZZAZIONE E
GESTIONE DI UNA ATTREZZATURA DI INTERESSE COMUNE.

Con la presente convenzione, da valere ad ogni effetto di legge, il giorno
..... del mese didell'anno, il
Comune di, cod. fisc., rappresentato in
questo atto dal Sig., nella qualità di
....., di seguito denominato “Comune”, e i Sig./ri
....., nato ail residente in
..... alla viacod. fisc....., di
seguito chiamato “Proprietari”.

Si premette:

- che il sig./ri è proprietario di un suolo sito in
..... alla via, distinto in catasto al foglio
..... particella per una estensione di mq
- che detto suolo ricade nella zona F1del PRG vigente;
- che il proprietario/i intendono realizzare, a loro cura e spese, una struttura da
destinare ad attrezzature di interesse comune sul suolo in oggetto, da adibire a
attrezzature sportive e ricreative secondo il PUA redatto dall'Ufficio tecnico
comunale giusta delibera di Giunta Comunale in data
- che la delibera su menzionata stabilisce che le attrezzature di interesse comune
possono essere realizzate anche di iniziativa privata, e le NTA stabiliscono all'art.10
che l'attuazione del PUA relative ad ogni singolo intervento edilizio è affidata
attraverso l'inoltro di SCIA al Comune didagli aventi titolo;
- che il sopraindicato intervenuto proprietario dichiara di avere la piena disponibilità
delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve
gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, il sopraindicato intervenuto
proprietario dichiara che sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale,
paesaggistica, storico architettonica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano
alla realizzazione dell'opera in epigrafe o che la subordini ad autorizzazioni di altre
autorità;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STABILISCE QUANTO SEGUE:

Art. 1

La premessa costituisce parte integrante della presente e forma patto primo.

Art. 2

Il proprietario/ri si impegna a realizzare, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a
sue cure e spese, una struttura da destinare a sul suolo
di sua proprietà sito nel comune di distinto in catasto al foglio
particella dell'estensione di mq

Art. 3

La struttura da destinare a facendo parte del Comparto n.°...”
stralcio n.°...: dovrà essere realizzata secondo il P.U.A. e trasmessa a questo Comune sotto
forma di SCIA e con elaborati in triplice copia previsti dal Regolamento Edilizio.

Il progetto dovrà essere completo in modo da determinare univocamente l'opera in ogni sua
parte.

Art.4

Il Comune, dopo la adozione del PUA da parte della Giunta, è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. La Giunta comunale approva il PUA entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui dopo valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione. Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il PUA all'amministrazione provinciale per eventuali osservazioni da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del PUA. Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel BURC e sul sito web del Comune ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione. L'approvazione del PUA, provvisto di elaborati progettuali, di pareri e di autorizzazioni obbligatori sui singoli progetti facenti parte del PUA, richiesti prima dell'approvazione, può produrre gli effetti previsti all'articolo 2 della legge regionale n. 28 novembre 2001 n.19 .

La stipula della convenzione avverrà nei successivi trenta giorni. Il proprietario, nel termine di 90 giorni dalla stipula, dovrà consegnare al Comune il progetto esecutivo SCIA del singolo comparto di sua proprietà con i relativi stralci di intervento.

Art.5

Eventuali varianti si richiama l'art.11 "Varianti non essenziali" del N.T.A.

Art.6

Le opere eseguite devono rispettare tutte le norme vigenti ed in particolare le norme igienico-sanitarie, sismiche, urbanistico-edilizie e di sicurezza.

Spazi pubblici attrezzati

a. Gli oneri ed obblighi a carico del proprietario/i sono i seguenti:

Utilizzo gratuito da parte delle scuole pubbliche di ogni ordine e grado ricadenti sul territorio comunale per almeno 12 giorni all'anno delle strutture sportive e ricreative da realizzare. Le modalità ed i tempi di utilizzo saranno 1 volta al mese dalle ore 9,00 alle ore 14,00 e sarà cura da parte del Comune comunicare ai proprietari almeno sette giorni prima (per iscritto) la data dell'utilizzo , le scuole che saranno impegnate nonché i nominativi delle persone addette alla sorveglianza.

b. Gli oneri ed obblighi a carico del Comune sono i seguenti:

- Responsabilità esclusiva per danni causati dalle scolaresche alle strutture esistenti e consequenziale risarcimento dei danni ai proprietari;
- Sorveglianza con personale specializzato per il periodo dell'uso della struttura.

Art. 7

Il proprietario/ri si impegna ad iniziare l'intervento entro un anno dalla presentazione delle SCIA ed ultimarla nel termine massimo di anni tre dal rilascio questo per ogni singolo stralcio facente parte del Comparto.

Trascorso tale termine senza che sia stato ultimato l'intervento, per il completamento della parte non realizzata l'interessato/i dovrà richiedere nuovo titolo abilitativo.

L'interessato potrà richiedere, prima della scadenza del titolo, una proroga per un termine massimo di un anno della SCIA , per la parte non completata.

I lavori dovranno essere eseguiti con la direzione tecnica di un ingegnere o architetto iscritto all'Ordine di appartenenza, il quale dovrà rilasciare, a lavori ultimati, un certificato di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti.

Art. 8

Qualora il proprietario/i proceda all'alienazione dei terreni interessati dalla presente convenzione, dovrà trasferire agli acquirenti tutti gli oneri derivanti dall'attuazione di quanto previsto dalla presente convenzione, dandone tempestiva comunicazione al Comune.

Art. 9

Senza pregiudizio di poteri che possono spettare ad altre autorità, al Comune compete di vigilare sul rispetto da parte del proprietario/i delle clausole derivanti dalla presente convenzione.

Art.10

Con la sottoscrizione della presente il proprietario/ri solleva il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità nei riguardi di terzi per danni cagionati dalla realizzazione o dalla gestione della struttura oggetto della presente.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura del Proprietario/ri e l'immobile sarà vincolato a destinazione specifica e per uso pubblico.

Le spese e gli oneri derivanti dalla stipula della presente saranno a totale carico del proprietario/ri.

Le parti convengono che per qualsiasi controversia derivante dalla presente convenzione è competente il Foro di Napoli.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Proprietario/i

Il Comune

ALLEGATO B – QUADRO RIEPILOGATIVO

DATI ZONA OMOGENEA F1 DEL P.R.G.

- I ft (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,4 mc/mq;
- parcheggi = 0,2 mq/mc di costruzione;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha

DATI DI PROGETTO

- I ft (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,364 mc/mq;
- parcheggi = 0,2 mq/mc di costruzione;
 - Comparto 1 mc 6924,00 x0,20 mc/mq=1385,00 mq
 - Comparto 6 mc 1284,50 x0,20 mc/mq=256,90 mq
 - **Totale 1641,90 mq**

PARCHEGGI DI PROGETTO

- Comparto 1 1660,00 mq
- Comparto 6 400,00 mq
- **Totale parcheggi di progetto 2060,00 mq**

N.B.

L' If territoriale 0,40 mc/mq coincide con If fondiario in quanto non sono presenti viabilità di piano.

CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila__ , addì _____ del mese di _____
(__/__/20__),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori:

_____ nat__ a _____ il _____ cod. _____ fisc. _____

_____ nat__ a _____ il _____ cod. _____ fisc. _____

residente__ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolare__ della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Frattamaggiore (provincia di Napoli), individuata a__ mappale__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

_____ nat__ a _____ il _____ cod. _____ fisc. _____

_____ nat__ a _____ il _____ cod. _____ fisc. _____

residente__ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolare__ della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Frattamaggiore (provincia di Napoli), individuata a__ mappale__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

_____ nat__ a _____ il _____ in qualità di _____

_____ della _____ società/ditta _____ cod. _____ fisc. _____

con sede__ in _____ (_____), via _____, _____, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Frattamaggiore (provincia di Napoli), individuata a__ mappale__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proprietari delle aree edificabili», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di _____,

che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

PREMESSO

che con delibera di Giunta Comunale n° 102 del 18/09/2014 è stato stabilito di redigere il Piano Urbanistico Esecutivo nel comparto nord della zona F1 destinando tale area alla esecuzione delle attrezzature sportive;

che con la stessa delibera n° 102/2014 è stato incaricato l'UTC di redigere detto Piano che le norme di attuazione del Piano Attuativo prevedono la realizzazione delle attrezzature sportive ad iniziativa privata, dando valore di Permesso a Costruire nell'approvazione del PUA;

che il progetto di PUA prevede altresì la realizzazione delle infrastrutture primarie a servizio del comparto nord (rete gas, potenziamento pubblica illuminazione, riqualificazione e messa a norma viabilità principale ecc.), determinando il costo delle opere a farsi;

che pertanto per l'attuazione dell'intervento urbanistico occorre prioritariamente realizzare le opere di urbanizzazione primaria secondo il progetto di Piano;

che i sopraindicati intervenuti proprietari dei lotti edificabili dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, finalizzati all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria;

che le aree ricadenti nel comparto nord della zona F1 hanno una superficie totale di mq 45.447,00 e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.C.P. n.884 del 07/11/2001, sono classificate come zona omogenea «F1 - Parco urbano Integrato - sport - tempo libero - attività congressuali. Attrezzature di Interesse Pubblico»;

quanto dinanzi 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.

che sull'area grava il vincolo di zona sismica ed idrogeologico in relazione ai quali è stato ottenuto il parere favorevole, con prescrizioni, del C.T.R. e dell'Autorità di Bacino competente per territorio, in sede di avvenuta approvazione del suindicato P.R.G.;

che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- la domanda di autorizzazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- l'articolo 10 del Regolamento di Attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5
- l'articolo 26 e 27 della Legge Regionale 16/04;
- il DPR n.380/2001;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proprietari dei lotti edificabili di cui ai comparti delle NTA si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proprietari sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dai proprietari delle aree edificabili 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 dai proprietari delle aree edificabili 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 di sottoscrizione, in forma pubblica, della presente convenzione;
2. Le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di trentasei mesi.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno della zona omogenea F1, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 5.

3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal piano urbanistico attuativo o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna segnalazione certificata di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici e delle strutture sportive serviti dalle opere stesse.
5. La cessione della proprietà di eventuali aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con il favorevole collaudo delle opere eseguite. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proprietari è attribuita in forma gratuita al Comune.
6. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 5 si applicano alle eventuali aree per le urbanizzazioni e alle aree a standard per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 17.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai proprietari delle aree edificabili, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto, dando atto che l'approvazione del progetto costituisce permesso di costruire per le opere di urbanizzazione;
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proprietari delle aree edificabili; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.
3. Le spese tecniche per la redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e cedono a totale carico dei proprietari delle aree edificabili.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proprietari delle aree edificabili assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, e di seguito descritte:
 - A.1. miglioramento e messa a norma delle strade veicolari previste dal piano urbanistico;
 - A.2. marciapiedi;
 - B.1 allacci alle fognature per acque nere;
 - C.1 allacci alle Fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.2. almeno n. 2 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. opere edili relative alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
 - F.3. opere edili relative alla cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità adeguata alle utenze da servire;
 - G.1. opere edili relativi alla rete telefonica fissa.
2. 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).
3. 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.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti E1, F1,F3 e G1 dell'articolo 5, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti E1, ,F1,F3 e G1 dell'articolo 5, i proprietari delle aree edificabili provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di

predisposizione. I proprietari delle aree edificabili provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui al comma precedente sia già stato corrisposto e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 9 sono ridotte di conseguenza.

5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

6. Restano in ogni caso a carico dei proprietari delle aree edificabili, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa, di qualunque causa ivi compreso i ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proprietari delle aree edificabili ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

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

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei proprietari delle aree edificabili e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro 515.000,00 (quattrocentomila/00), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al PUA, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, imprevisti)
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proprietari delle aree edificabili prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza 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; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proprietari delle aree edificabili, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proprietari delle aree edificabili, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. 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 proprietari delle aree edificabili 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.
6. 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 proprietari delle aree edificabili di cui all'articolo 18, 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.
7. 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. Qualora tale costo sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, 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 i proprietari delle aree edificabili possono presentare segnalazione certificata di inizio attività per l'edificazione in conformità al vigente strumento urbanistico attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia del permesso di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. A totale o parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, saranno detratti i costi delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario del lotto edificabile. Per la determinazione della quota di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente il contributo degli oneri di urbanizzazione stabiliti con delibera consiliare si farà riferimento alle disposizioni emanate ed emanante dalla Regione Campania.

4. Per le costruzioni assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 9, comma 7.

ART. 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i proprietari delle aree edificabili presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proprietari delle aree edificabili che ne devono 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 tre 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.
3. I lavori sono eseguiti sotto la sorveglianza dei tecnici comunali.
4. Il comune rilascia l'autorizzazione di agibilità solamente quando siano state realizzate, ad opera e spese dell'interessato, la rete stradale, le fognature e gli impianti tecnologici di pertinenza ai singoli fabbricati costruiti.
5. Il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, in sostituzione dei proprietari delle aree edificabili ed a spese del medesimo, qualora vi sia inadempienza totale o parziale da parte dei proprietari delle aree edificabili, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti quando egli non vi abbia provveduto tempestivamente e nel modo migliore ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a mesi tre.
7. Il proprietario del lotto edificabile si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo, entro i termini fissati dal comune.
8. In caso di inadempienza del proprietario del lotto edificabile, scaduti i termini, il comune provvede a spese del proprietario del lotto edificabile stesso.

ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune (*ed eventualmente aggiungere* «o già asservite all'uso pubblico»), resta a carico dei proprietari delle aree edificabili sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 12, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 12, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

ART. 15 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto del PUA è composto da:

Elaborati descrittivi:

R1_Relazione descrittiva

R2_Norme tecniche di attuazione

Elaborati di rilievo:

| | | |
|--------|---|----------|
| TAV_01 | Inquadramento generale | 1:10.000 |
| TAV_02 | Stralcio zonizzazione P.R.G. | 1:2000 |
| TAV_03 | Regime vincolistico: Analisi compatibilità territoriale per lo Stabilimento della VESUVIOGAS Srl (ARIR) | |
| TAV_04 | Stralcio planimetrico dell'area d'intervento: morfologia e punti quotati. Profili altimetrici dell'area d'intervento _ Documentazione fotografica | 1:500 |
| TAV_05 | Accessibilità e viabilità dell'area di intervento | 1:1000 |
| TAV_06 | Piano particellare grafico e descrittivo , individuazione dei lotti di intervento su base catastale | 1:1000 |

Elaborati di progetto:

| | | |
|--------|---|-------|
| TAV_07 | Planovolumetrico | 1:500 |
| TAV_08 | Planimetria dell'area di progetto inserita nel contesto, con indicazione delle destinazioni d'uso | 1:500 |
| TAV_09 | Planimetria dei piani terra con sezioni significative di insieme | 1:500 |

Schede di progetto:

| | | |
|------|---|-------|
| S_01 | <i>Blocco hall di ingresso, bar e ristorante.</i> Pianta piano interrato, pianta primo livello, pianta secondo livello, sezioni e prospetti. | 1:200 |
| S_02 | <i>Ludoteca e centro ricreativo per anziani.</i> Pianta, sezioni e prospetti. | 1:200 |
| S_03 | <i>Palestra, centro fitness e centro benessere.</i> Pianta piano interrato, pianta primo livello, pianta secondo livello, sezioni e prospetti. | 1:200 |

| | | |
|------|---|-------|
| S_04 | <i>Spogliatoio calcio a cinque , tennis, basket e minivolley.</i> Pianta, sezioni e prospetti. | 1:200 |
| S_05 | <i>Centro ricreativo giovani.</i> Pianta, sezioni e prospetti. | 1:100 |

2. Il progetto del PUA è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proprietari delle aree edificabili, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti 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.

3. Per tutta la durata della convenzione i proprietari delle aree edificabili si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune, da depositare ai fini istituzionali.

ART. 16 - 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 dei proprietari delle aree edificabili.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proprietari delle aree edificabili rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proprietari delle aree edificabili autorizzano 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 Urbanistico Attuativo.

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

I Proprietari delle aree edificabili

per il Comune