



# COMUNE DI AGNOSINE COMUNE DI ODOLO



## PIANO DI LOTTIZZAZIONE ampliamento impianto produttivo Raffmetal s.p.a. in variante al PGT vigente ai sensi dell'art. 14, comma 5, LR 12/2005

<b>COMMITTENTE</b>	<p><b>RAFFMETAL S.p.a.</b> Via Malpaga, 82 25070, Casto (BS) tel. 0365 89011- fax 0365 888700, 0365 888 702 sito web: <a href="http://www.raffmetal.it">http://www.raffmetal.it</a></p> <p><b>RAFFMETAL spa</b> 25070 CASTO (Brescia) Italia Via Malpaga, 82 P.I. 0085370088 C.F. 0085430179</p> <p><i>Renzo</i></p>
<b>PROGETTISTA</b>   <b>Silvano Buzzi &amp; Associati srl</b>  Soci fondatori: Arch. Silvano Buzzi Geom. Bernardo Tonni  Associati: Arch. Armando Casella Arch. Pietro Bianchi Ing. Cesare Bertocchi  Partners: Pian. Alessio Loda Arch. Renato Simoni Arch. Andrea Solazzi Arch. Andrea Venturelli	<p>Arch. Silvano Buzzi di</p> <p><b>SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI SRL</b> 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: <a href="mailto:info@buzziassociati.it">info@buzziassociati.it</a> pec: <a href="mailto:info@pec.buzziassociati.it">info@pec.buzziassociati.it</a> C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00</p>  Certificate No. 12074/04/S   Socio ordinario del GBC Italia  
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	

<b>DOCUMENTO</b>	<h3>SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA</h3>			
<b>A04 PA</b>				
01 - VAS				
r02				
<b>COMMESSA</b>	<b>EMISSIONE</b>	<b>CLIENTE</b>	<b>INCARICO</b>	<b>REDAZIONE</b>
<b>U 676</b>	DICEMBRE 2015	S 494	GIUGNO 2014	VERIFICATO REDATTO

REPERTORIO N.-----

RACCOLTA N. -----

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**Piano Attuativo in Variante al PGT**

**Ampliamento complesso produttivo sito in via Brescia n.60**

in variante al P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 14 c. 5, L.R. 12/2005

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del  
mese di \_\_\_\_\_, alle ore \_\_.

( \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ )

in \_\_\_\_\_, presso il mio studio in via  
\_\_\_\_\_, innanzi a me Dr.

\_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_,

iscritto al Collegio Notarile del Distretto di

\_\_\_\_\_, sono presenti i signori:

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ ( ) il  
--.--.19--, domiciliato/a per la carica rivestita presso la  
Casa Comunale, il/la quale interviene al presente atto,  
nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del  
Comune di AGNOSINE nominata con provvedimento del Sindaco di  
AGNOSINE n. -- del --/--/20-- e pertanto in legale  
rappresentanza del "Comune di AGNOSINE" - Cod. Fisc. -----  
-----,

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ ( ) il  
--.--.19--, domiciliato/a per la carica rivestita presso la  
Casa Comunale, il/la quale interviene al presente atto,  
nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del  
Comune di ODOLO nominata con provvedimento del Sindaco di  
ODOLO n. -- del --/--/20-- e pertanto in legale  
rappresentanza del "Comune di ODOLO" - Cod. Fisc. -----  
-----,

in forza delle delibere di Consiglio Comunale per il  
Comune di AGNOSINE n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e per il  
Comune di ODOLO n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e in forza

del Protocollo d'intesa stipulato tra il Comune di AGNOSINE e il Comune di ODOLO in data \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ ( ) il --.---.19--, il quale interviene in nome e per conto della società **Soc. RAFFMETAL S.P.A.** con sede in Via Malpaga, 82 - 25070 Casto (Brescia), partita I.V.A. 00583790985 (di seguito "Soggetto Attuatore"), domiciliato per la carica presso la sede sociale;

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo, rinunciano d'accordo tra loro e con il mio consenso alla assistenza dei testimoni e con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

#### **PREMESSO**

- che la Soc. RAFFMETAL S.P.A. ha presentato in data \_\_\_\_\_ domanda, registrata al numero \_\_\_\_\_ di protocollo generale e al numero \_\_\_\_\_ di pratica edilizia, tendente ad ottenere l'approvazione della variante al PGT mediante Piano Attuativo in variante (in seguito Pavar) agli atti del Piano di Governo del Territorio dei Comuni di Agnosine e di Odolo ex art. 14 c. 5 della L.R. 12/2005 per la collocazione di fabbricati aventi la finalità di costituire ampliamento della struttura oggi esistente, inerente i terreni ed i fabbricati siti in via Brescia n.60 - Odolo (BS), identificati nel Catasto di AGNOSINE dalle seguenti particelle:

**Fg. 12, mapp. 3032, 2485, 4634, 666, 2330, 633, 667, 3558, 4666, 4667, 4665, 3557, 2147, 2486, 673, 668, 2487, 641, 672, 644, 671, 2795, 1327, 1750, 670 (parte), di proprietà RAFFMETAL S.P.A.;**

e identificati nel Catasto di ODOLO dalle seguenti particelle:

**Fg. 04, mapp. 3311 di proprietà RAFFMETAL S.P.A.;**

- che la Superficie Territoriale (ST) complessiva del comparto pari a 38.241,00 mq è stata calcolata mediante misura planimetrica diretta su supporto informatico del rilievo strumentale effettuato in loco; di tale superficie 34.748,00

mq ricadono in Comune di Agnosine e su essi si applicano gli indici di edificabilità, mentre 3.493,00 mq ricadono in Comune di Odolo e sono privi di volumetria.

- che i terreni sui quali è proposto il PAVar sono nella quasi totalità in Comune di AGNOSINE e solo in minima parte in Comune di ODOLO; il coinvolgimento del PGT di ODOLO si rende necessario in quanto da una esatta ricognizione dei confini amministrativi catastali dei due comuni, il PGT di AGNOSINE ha posto in essere previsioni urbanistiche su mappali che di fatto appartengono al Comune di ODOLO;
- che i terreni ricadono, nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente di AGNOSINE, parte in "Aree Agricole di Salvaguardia" e parte in "Verde Urbano di Salvaguardia";
- che i terreni ricadono, nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente di ODOLO, in "Ambito di valore paesistico ambientale ed ecologico";
- che la proposta di PAVar redatta da Arch. Silvano Buzzi iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 375, di SILVANO BUZZI & ASSOCIATI Srl, con studio in Roè Volciano, via Bellini n.9, tel. 0365/59581, C.F. - P.I. - Reg. Imp. 03533880179, comporta una variante ai PGT vigenti, redatta ai sensi dell'art 14 c. 5 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12;
- che il PAVar consiste nell'ampliamento di attività economica già esistente ai sensi dell'articolo 5, comma 4 della LR n.31 del 28/11/2014 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*;
- che, riscontrata la differenza di perimetrazione dei confini amministrativi dei PGT di AGNOSINE e ODOLO, si è provveduto con la variante a coerenza i confini rettificando il limite amministrativo sugli elaborati del PGT di AGNOSINE in adeguamento all'effettivo perimetro catastale, eliminando le previsioni sul territorio di AGNOSINE e fornendo nuove previsioni;
- che la variazione al Documento di Piano vigente sia del Comune di AGNOSINE che del Comune di ODOLO, introdotta a

- seguito di approvazione del PAVar, è volta ad inserire tale area tra gli Ambiti definiti dai PGT come "Ambito di Trasformazione"; l'Ambito di Trasformazione non induce alcun incremento del peso insediativo sul Comune di ODOLO;
- che la variazione al Documento di Piano comporta recepimento della stessa e, conformemente, modifica anche del Piano delle Regole del PGT di ciascun Comune;
  - che il comparto è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 R.D. 30 gennaio 1923, n.3267;
  - che il comparto è sottoposto parzialmente al vincolo paesaggistico di cui all'art.142, comma 1, lettera c del D.lgs n.42/2004 e s.m.i., fascia di tutela di 150 m dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua legata alla presenza del torrente Vrenda;
  - che il progetto è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del
    - Comune di AGNOSINE del \_\_\_\_\_;
    - Comune di ODOLO del \_\_\_\_\_;
  - che il Consiglio Comunale di AGNOSINE ha adottato il PAVar con deliberazione n. ----- in data -----;
  - che il Consiglio Comunale di ODOLO ha adottato il PAVar con deliberazione n. ----- in data -----;
  - che a seguito del deposito degli atti non sono/sono pervenute n. \_\_ osservazioni in merito;
  - che il PAVar ha ottenuto il parere di compatibilità al PTCP con Provvedimento di ----- n. ----- del -----;
  - che il Consiglio Comunale di AGNOSINE ha approvato in via definitiva il PAVar con delibera di Consiglio Comunale n. ----- in data -----;
  - che il Consiglio Comunale di ODOLO ha approvato in via definitiva il PAVar con delibera di Consiglio Comunale n. ----- in data -----;
  - che il PAVar è stato sottoposto alla procedura di VAS conclusasi con la formulazione del Parere Motivato e della Dichiarazione di Sintesi Finale da parte dell'autorità procedente d'intesa con l'autorità competente in data -----;

- che il Soggetto Attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere senza riserva tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

**Tutto ciò premesso**

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

**Articolo 1 - PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**Articolo 2 - OBBLIGO GENERALE**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di AGNOSINE ai sensi della presente convenzione.

**Articolo 3 - AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE LA VARIANTE AL PGT MEDIANTE Piano Attuativo in variante denominato RAFFMETAL**

I Comuni di AGNOSINE e ODOLO autorizzano il Soggetto Attuatore ad attuare la variante al PGT secondo quanto contenuto nella proposta di PAvvar ex art 14 c. 5 della LR 12/2005 e smi e secondo quanto meglio indicato negli elaborati approvati ed allegati alle deliberazioni di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per il Comune di AGNOSINE e n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per il Comune di ODOLO:

1. A01 VA Valutazione Ambientale Strategica - Documento di scoping
2. A02 VA Valutazione Ambientale Strategica - Documento di scoping: ALLEGATI
3. A03 VA Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale
4. A04 VA Valutazione Ambientale Strategica - Sintesi Non Tecnica

5. A01 PA Relazione Tecnico Urbanistica
6. A02 PA Documentazione fotografica Stato di fatto e fotoinserimenti
7. A03 PA Dichiarazioni
8. A04 PA Schema di convenzione urbanistica
9. A05 PA Relazione paesistica e Piano Paesistico di Contesto
10. T01 PA Estratti - Inquadramento
11. T02 PA Stato di fatto - Rilievo strumentale dell'area
12. T03 PA Stato di fatto - Sezioni e Profili ambientali
13. T04 PA Progetto - Planivolumetrico
14. T05 PA Progetto - Lotto privato, parcheggi privati, verde drenante
15. T06 PA Progetto - Sezioni e Profili ambientali
16. T07 PA Sottoservizi
17. Relazione geologica, caratterizzazione geotecnica e pericolosità sismica
18. Allegati alla relazione: prove geotecniche in sito e in laboratorio, indagini geofisiche
19. T 01 Planimetria con ubicazione delle indagini, sezioni interpretative e schema riassuntivo indagini e prove
20. T 02 Sezioni litologiche con modello geotecnico e ubicazione delle indagini
21. Attestazioni a firma del geologo per i Comuni di Agnosine e Odolo
22. Valutazione previsionale di Impatto Acustico.

#### **Articolo 4 - DATI DELL'INTERVENTO**

Il progetto proposto con il PAVar prevede la possibilità di realizzazione di superfici a destinazione produttiva in ampliamento rispetto agli attuali fabbricati, ricadenti sul Comune di AGNOSINE e interessanti il Comune di ODOLO per la realizzazione della viabilità di accesso.

La Superficie Territoriale (ST) complessiva è pari a 38.241,00 mq, di cui:

- 34.748,00 mq ST ricadenti in Comune di Agnosine su cui si applicano gli indici di edificabilità: **Rapporto di Copertura**

**massimo pari a 0.35 mq/mq; Utilizzazione territoriale di 0,50 mq/mq;** altezza massima (quota 0,00 di riferimento indicata nelle tavole grafiche di progetto) di 15,00 m, da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio o della trave di copertura.

- 3.493,00 mq di ST ricadenti in Comune di Odolo su cui sono previsti **viabilità e parcheggi privati pertinenziali al produttivo per una superficie massima pari al 70% del lotto.**

• Dotazione di Standard: il nuovo Ambito di Trasformazione proposto non induce alcun incremento del peso insediativo sul Comune di ODOLO, pertanto la dotazione di Standard è a favore del Comune di AGNOSINE;

per il calcolo degli standard legati all'attuazione del PAVAR si applica la normativa di cui al PGT di AGNOSINE, in particolare ai sensi dell'Art. 17, comma 3, lett. g) delle NTA DdP del PGT vigente, per la destinazione produttiva è previsto il reperimento di una dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici del 20% della Sup. Lorda Pavimentata (di cui almeno il 50% a parcheggi) corrispondente a 2.400 mq (calcolati in riferimento al Rapporto di Copertura massimo).

Per tutti gli altri dati dimensionali dell'intervento si rimanda agli elaborati di progetto del PAVAR, richiamati al precedente Articolo 3, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **Articolo 5 - MONETIZZAZIONE AREE DI STANDARD**

È prevista la completa monetizzazione di aree di standard per una superficie complessiva di 2.400 mq al prezzo di €/mq 25,00 per un totale di € 60.000,00 a favore del Comune di AGNOSINE.

L'importo è versato secondo le seguenti modalità: un acconto pari al 50% all'adozione del PAVAR e il saldo pari al 50% alla sottoscrizione della presente convenzione.

Qualora, per qualsiasi motivo, l'iter procedurale del PAVAR non giunga a termine l'Amministrazione Comunale si impegna a restituire l'acconto versato.



#### **Articolo 6 - STANDARD DI QUALITÀ**

È previsto il reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità pari al 40% della s.l.p. in ampliamento, completamente monetizzabili al prezzo di €/mq 25,00 per un totale di € 120.000,00 (calcolati in riferimento al Rapporto di Copertura massimo) a favore del Comune di AGNOSINE.

L'importo è versato secondo le seguenti modalità: un acconto pari al 50% all'adozione del PAvAr e il saldo pari al 50% alla sottoscrizione della presente convenzione.

La società proponente riconosce una quota forfettaria di servizi pubblici al Comune di ODOLO determinata in € 20.000,00 da corrisondersi secondo le seguenti modalità: un acconto pari al 50% all'adozione del PAvAr e il saldo pari al 50% alla sottoscrizione della presente convenzione.

Qualora, per qualsiasi motivo, l'iter procedurale del PAvAr non giunga a termine le Amministrazioni Comunali si impegnano a restituire gli acconti versati.

#### **Articolo 7 - ATTUAZIONE DEL PAvAr "RAFFMETAL"**

L'attuazione del PAvAr denominato "RAFFMETAL" avverrà in conformità alle prescrizioni contenute nella presente convenzione nonché agli elaborati a firma dell'Arch. Silvano Buzzi costituenti il progetto di PAvAr stesso, approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale di AGNOSINE n° \_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_ e del Consiglio Comunale di ODOLO n° \_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_.

Potranno essere consentite modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico. In particolare, la configurazione planivolumetrica del PAvAr relativa all'ingombro degli edifici, viabilità e spazi privati di servizio potrà essere suscettibile di modifiche nel rispetto dei parametri stereometrici di cui alla scheda d'ambito delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, senza che ciò comporti variante al PA e di conseguenza senza costituire variante urbanistica.

#### **Articolo 8 - DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso di progetto, che ha determinato anche la dotazione degli standard urbanistici, è produttiva.

#### **Articolo 9 - AREE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Non è prevista la cessione di aree né l'esecuzione di gara per l'urbanizzazione.

#### **Articolo 10 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

L'area è già allacciata alle reti di smaltimento reflui, acquedotto, gas, telefoniche e dell'energia elettrica; non saranno proposti altri allacciamenti e l'intervento garantisce la sufficienza urbanizzativa senza la necessità di allacciamento agli altri pubblici servizi.

Le parti concordano che, qualora necessitassero integrazioni agli allacciamenti proposti, il costo per il collegamento ai terminali oggi esistenti rimarrà a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Articolo 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti, gli stessi saranno versati in favore del Comune di AGNOSINE al ritiro del Permesso di Costruire secondo le tariffe vigenti al momento.

#### **Articolo 12 - ALTRI OBBLIGHI**

La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro il termine di 6 mesi dalla data di pubblicazione sul BURL del PAVar ai sensi dell'art. 13 comma 11 della LR 11 marzo 2005 n. 12.

Nel caso di alienazione degli immobili, il Soggetto Attuatore si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la presente convenzione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al committente nell'assunzione degli oneri e degli obblighi citati. In ogni caso il Soggetto Attuatore rimarrà solidalmente

responsabile con l'acquirente per gli eventuali oneri non soddisfatti.

**Articolo 13 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore. In particolare saranno a suo carico le eventuali spese relative a frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali. La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovrà essere fatta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

**Articolo 14 - DISPOSIZIONI CONCLUSIVE**

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti in materia.

Si richiamano in particolare, la legge 17/08/1942, n° 1150, la legge regionale 11/03/2005, n° 12, la legge 28/01/1977, n° 10, il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e la Legge 28/02/1985, n° 47, nonché tutte le modifiche ed integrazione alle citate leggi.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE DI AGNOSINE

IL SOGGETTO ATTUATORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_