

PROT. 19235 del 30/11/17

12_NUOVA PROPOSTA

PROPONENTE: SELBAGRICOLA 2 SOC. SEMPLICE - FINACOOOP SOC. COP.

AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE:

Foglio 28 p.lle 1651, 1653, 1636, 1661 e Foglio 29 p.la 134

St da scheda PSC = 62.000 MQ

St dichiarata reale = 72.602 MQ (da catasto)

POTENZIALITA' EDIFICATORIA ATTESA:

| Potenzialità edificatoria | SL residenziale | SL residenziale | SL residenziale |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Richiesta | Assegnata | Indice |
| | 4387 mq | 4387 mq | 0,07 mq/mq |
| Totale | 4387 mq | 4387 mq | |

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

Idonea per illustrare la proposta per il bando, successivamente da integrare con la documentazione prevista all'art. 38 c. 3 let. a), b), c), d) della L.R. 24/2017 per la presentazione dell'Accordo Operativo. Dovrà essere presentata in allegato alla proposta di Accordo Operativo, idonea relazione geologica/sismica e specifica relazione di Valsat (con approfondimento relativo al sistema idrico integrato).

RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME (ai sensi del RUE vigente art. 4.9) :

| DOTAZIONI TERRITORIALI | USO | PARAMETRO STANDARD | RICHIESTI | PROGETTO |
|--|----------------|--|------------|-------------------------------|
| | A1 – Residenza | Per PUA | Su 4387 mq | |
| Verde | | V= 16mq ogni 100 mq di SL | 701,92 mq | 13.390 mq |
| Parcheggi | | P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 16 mq ogni 100 mq di SL | 877,4 mq | 940 mq Da realizzare tutti |
| Aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione dell'obbligo | | 19mq ogni 100 mq di SL + 9mq ogni 100 mq di SL | 1228,36 mq | Da definire |
| Pista ciclabile | | 6m ogni 100 mq di SL | 263,22 ml | Da quantificare |
| Rete ecologica | | | | 29.120 mq |
| Viabilità | | | | |

ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE:

Ampia fascia di ricostituzione della rete ecologica che coincide in parte con la fascia di rispetto stradale della S.P. 37

Cessione all'A.C. di un Lotto 0 di superficie pari a 625 mq del 1° stralcio

OSSERVAZIONI PRELIMINARI:

- Area compresa all'interno dell'Ambito da riqualificare a destinazione residenziale A11-15, la proposta non risulta conforme a quanto previsto nella scheda specifica;
- Elementi di partecipazione al bando sufficienti;
- Sono soggetti a contributo di sostenibilità quantificato in *60 euro/mq pari a 4387x60=263.220 euro* (ai sensi art. 16 comma 4 let. d-ter) DPR 380/01)
- Cessione all'A.C. di un Lotto 0 di superficie pari a circa 625 mq del 1° stralcio, da scontare dal contributo di sostenibilità (per un valore di 10 euro/mq come da Perizia di stima All. D Delibera di G.C. n. 104/2008)
- Ricostituzione rete ecologica in quanto opera extra standard, da scontare dal contributo di sostenibilità (per un valore di 5 euro/mq come da Perizia di stima All. D Delibera di G.C. n. 104/2008 + allestimento valore concordato in €. 1,37 a mq come da perizia di stima del Dott. Grappeggia)
- **La proposta non è stata integrata con il consenso dei proprietari del 2° Stralcio, come da richiesta integrazioni del 03/05/2018 prot. 7512;**

VALUTAZIONE:

La presente proposta anche se pertinente al bando presenta notevoli criticità rilevate dalla commissione tecnica, in particolare lo schema progettuale proposto risulta non conforme allo schema individuato dalla scheda di PSC A11-15, inoltre la viabilità principale di progetto coinvolge terreni di altra proprietà, la quale non ha prestato il proprio consenso alla proposta, pertanto la proposta allo stato attuale non è realizzabile;

Si evidenziano inoltre le seguenti condizioni e prescrizioni:

- **Verificare allacci reti sotto servizi e stato quali/quantitativo (fogne, gas, acqua...)**
- **Verificare tracciato Rete Enel**
- **L'assetto progettuale definitivo delle opere pubbliche da realizzare e cedere all'A.C. dovrà essere redatto ai sensi del nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione nonché concordato con il Settore LL.PP.**
- **Verificare fasce di rispetto per vicinanza nuovo asse stradale S.P. 37**
- **Individuare e quantificare il percorso ciclabile**
- **Prevedere opere di contenimento acustico finalizzate al rispetto della relativa classe acustica prevista anche dalla vicinanza della nuova S.P. 37.**
- **Ricondurre la proposta progettuale all'interno del perimetro dell'ambito così definito dal PSC, escludendo pertanto le aree che interessano la p.lla 1653 del Foglio 28 e la p.lla 134 del Foglio 29;**
- **Si richiama lo schema progettuale della viabilità come riportato nella Scheda di PSC ambito A11-15, nonché lo sviluppo progettuale vicino all'edificato.**
- **Si prescrive la necessità di individuare alcuni lotti da destinare all'edilizia agevolata (canone calmierato) per rispondere all'esigenza di pubblica utilità; (raggiungere una qualità progettuale in linea con quanto previsto all'art. 8 c.1 let. f) della L.R. 24/17 quali ad esempio *“..la realizzazione di insediamenti abitativi di cohousing e altri interventi residenziali innovativi per rispondere al disagio abitativo di categorie sociali deboli”.*)**

- I permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere redatti ai sensi della normativa edilizia regionale vigente (LR 15/17), utilizzando le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR N. 922 del 28/06/2017 e s.m. e i.
- Frazionamento e cessione immediata delle aree destinate alla realizzazione degli standard a stipula della convenzione urbanistica.

TEMPI DI ATTUAZIONE:

- I tempi della presentazione dell'Accordo Operativo nonché quelli di stipula della convenzione urbanistica, dovranno rientrare in quelli previsti dalla nuova legge urbanistica LR 24/2017 :
 - *L'art. 3 comma 1 della stessa prevede l'avvio del processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente con il nuovo PUG, entro il termine perentorio di tre anni dalla data di entrata in vigore della legge (cioè entro il 01/01/2021). Successivamente a tale data ai sensi dell'art. 4 comma 7 della LR 24/2017 non sarà più possibile dare attuazione alle previsioni in espansione.*
 - *L'art. 4 comma 5 "La stipula della convenzione urbanisticadeve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi"*

NOTE:

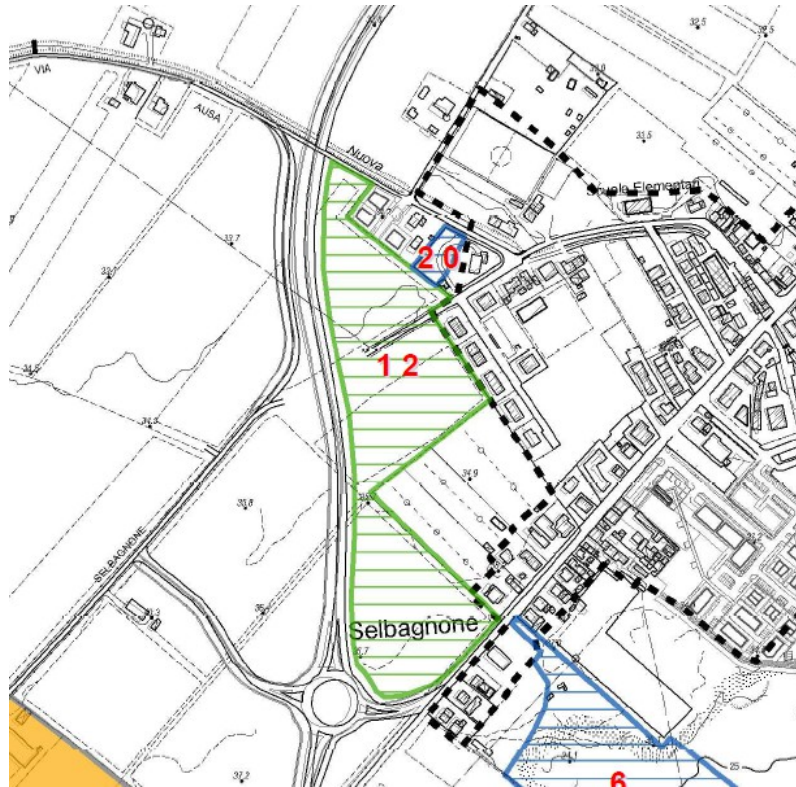
Durante la fase di istruttoria della proposta di Accordo Operativo, potranno essere apportate delle modifiche progettuali di assetto urbanistico che non alterino i fondamentali/contenuti in modo sostanziale della proposta presentata.

| VALUTAZIONE PROPOSTA | |
|--|-----------|
| 1) Criteri di qualità urbana e ambientale / infrastrutturale (max punti 35) | 15 |
| 2) Criteri socio-economici (max punti 25) | 13 |
| 3) Coerenza con Indirizzi e Obiettivi dell'AC, criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica (max punti 45) | 12 |
| TOTALE | 41 |

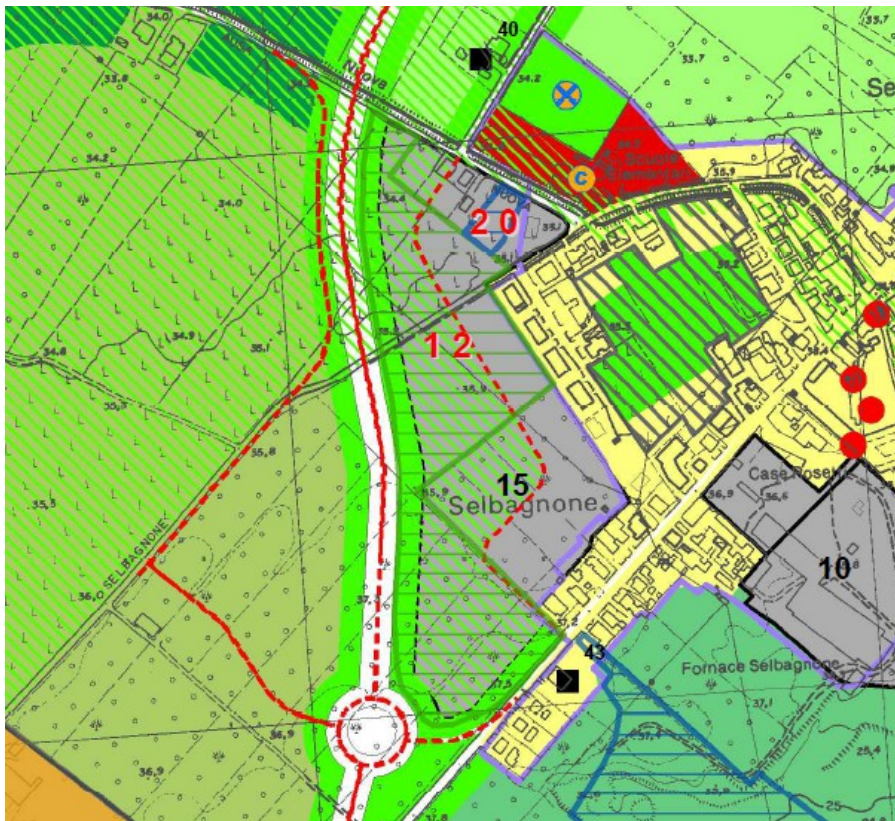
PROPOSTA N. 12



STRALCIO SCHEMA DI MASSIMA DELLA PROPOSTA



SU BASE CTR



SU BASE PSC (approvato con Atto C.C. N. 74 Del 31/07/2006)



SU BASE 3 VAR RUE (approvata con atto C.C. n. 45 del 20/09/2017)

