

PROT. 18726 del 23/11/17

3_NUOVA PROPOSTA

PROPONENTE: CAMPORESI MAURIZIO LEG. RAP. SOC. IMMOBILIARE DI CAMPORESI MAURIZIO & C.

AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE:

Foglio 23 mappali 1612

Foglio 23 mappali 1799 porzione (di proprietà comunale)

St mq. 1020 + 1200 (proprietà comunale)

POTENZIALITA' EDIFICATORIA ATTESA:

Potenzialità edificatoria	SL non residenziale	SL non residenziale	SL non residenziale
	Richiesta	Assegnata	Indice
500 mq (di cui 100mq oggetto di cessione all'AC)	500 mq (di cui 100 mq oggetto di cessione all'AC)	500 mq (di cui 100 mq oggetto di cessione all'AC)	0,46 mq/mq (senza i 100 mq oggetto di cessione all'AC)
75 mq esistente	75 mq esistente	75 mq esistente	
Totale	575	575	

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
	D1 – Edificio uso terziario (usi legati per i servizi al cittadino)	Per PUA	(su 400 mq)	
Verde		V= 60mq ogni 100 mq di SL	240 mq	Da monetizzare
Parcheggi		P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 40 mq ogni 100 mq di SL	176 mq	Da realizzare tutto lo standard
Pista ciclabile		6m ogni 100 mq di SL	24 ml	Da realizzare
Viabilità				

ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE:

Modifica della pista ciclabile esistente con realizzazione invito sulla carreggiata stradale per la fermata dell'autobus, che si dovrà coordinare con il progetto approvato dal settore LLPP con Delibera di G.C. n. 98 del 04/09/2018.

Realizzazione di 100 mq di SUL da cedere al grezzo per la sede della Polizia Municipale o altri usi da definire dall'A.C. in alternativa altra opera compensativa di pari valore economico.

OSSERVAZIONI PRELIMINARI:

- Area classificata come A10a Sub ambiti residenziali di completamento, posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- Elementi di partecipazione al bando buoni;
- Verificare Art. 3 del PAI-PGRA;
- Per poter realizzare l'intervento necessitano della cessione di 1200 mq di terreno di proprietà comunale (porzione p.lla 1799 fg 23), il terreno è valutato in 20 euro/mq (come da tabella allegata alla delibera di approvazione), il valore economico dato dall'acquisizione del terreno e dal mancato standard è compensato dalla realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale o altri usi da definire dall'A.C.;
- I 100 mq destinati a sede della PM o altri usi da definire dall'A.C., oggetto di cessione all'A.C. non concorrono alla formazione delle dotazioni territoriali (no standard, no contributo di costruzione);
- **Sconto U2 pari al 7% a fronte della realizzazione e cessione della sede della PM + ulteriore sconto pari a 7% per la realizzazione parcheggi pubblici P2 di livello urbano (se li realizzano);**
- Non sono soggetti a contributo di sostenibilità ai sensi della nuova legge urbanistica LR n. 24/2017 art. 8 comma 1;

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI:

- **Verificare allacci reti sotto servizi e stato quali/quantitativo (fogne, gas, acqua...);**
- **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.**
- **Realizzazione e cessione di 100 mq di SL allo stato grezzo per la sede della Polizia Municipale o altri usi da definire dall'A.C., oppure in alternativa altra opera compensativa di pari valore economico.**
- **Valutato che l'opera compensativa proposta di cui al punto precedente ammonta a circa 50.000 euro, considerato che il Settore LL.PP. ha stimato la stessa opera a mq pari a 620 euro, si prevede una parametrizzazione del valore economico riducendo la SL realizzata dal soggetto in funzione del valore stimato dal Settore LL.PP. (il valore economico di cui sopra dovrà coprire il costo dell'acquisizione del terreno a verde pubblico e il residuo mancato standard);**
- **La presente proposta è vincolata a mantenere come uso prevalente del fabbricato quello destinato ai servizi al cittadino (attività terziaria);**
- **La realizzazione dell'invito sulla carreggiata stradale per la fermata dell'autobus, dovrà rispettare i requisiti previsti per l'accessibilità di cui al DM 236/1989;¹**
- **Il permesso di costruire del fabbricato dovrà essere redatto 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 a carico del soggetto attuatore.**

¹ Richiesta formulata dalla Commissione Consiliare del 19/11/2018

- Visto il rilevante interesse pubblico dell'intervento, si modifica la consistenza del patrimonio comunale, inserendo la p.lla 1799 del fg 23 come patrimonio disponibile, con contestuale atto di sdemanializzazione;

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:

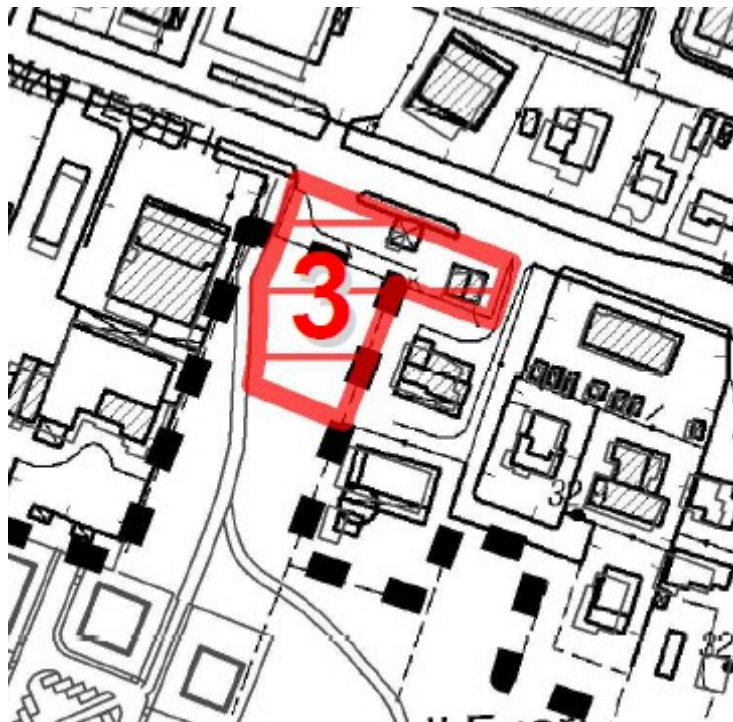
Durante la fase di istruttoria della proposta di Accordo Operativo, potranno essere apportate delle modifiche progettuali di assetto urbanistico che non alterino i fondamentali/contenuti in modo sostanziale della proposta presentata.

VALUTAZIONE PROPOSTA	
1) Criteri di qualità urbana e ambientale / infrastrutturale (max punti 35)	25
2) Criteri socio-economici (max punti 25)	5
3) Coerenza con Indirizzi e Obiettivi dell'AC, criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica (max punti 45)	45
TOTALE	75

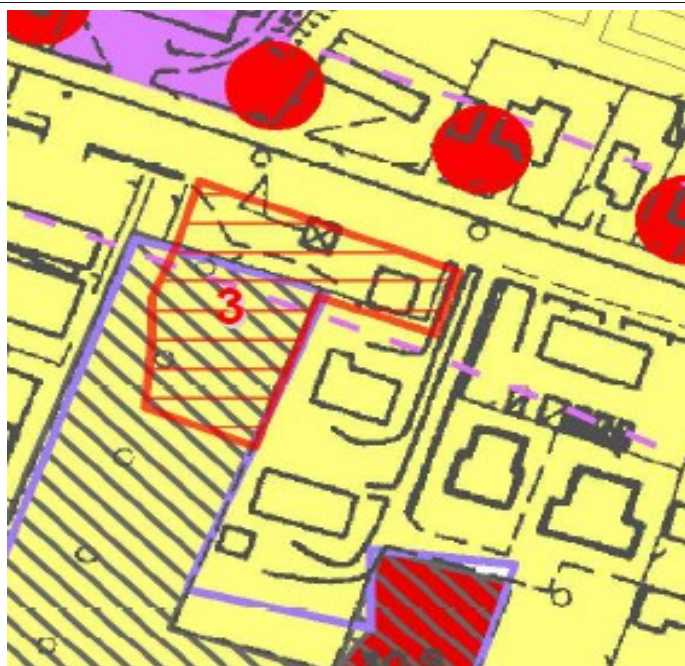
PROPOSTA N. 3



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)