

COMUNE DI BORGONOVO V.T.
Provincia Piacenza

Scheda Ambito - Area "2AO.R.1" in Localita' Castelnuovo

ACCORDO OPERATIVO

RELAZIONE DI PROGETTO PRELIMINARE

Vista Google Maps



Committente: **LOPS Francesco**

Tecnico Ing. Matteo Costa
Geom. Mattia Pilla

data 18/07/2022

PREMESSA:

- Accordo Operativo prot. 15168 del 28/12/2021 - titolare sig. Francesco Lops;
- Richiesta Comunale di documentazione integrativa prot. 559 del 18/01/2022;
- Documentazione di Progetto preliminare:
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Relazione economico-finanziaria
 - Bozza Convenzione
 - Valsat documento preliminare
 - Valsat sintesi non tecnica
 - Planivolumetrico di sintesi

DA ACCORDO OPERATIVO:

ART. 3 - Oggetto dell'accordo

1. Il presente accordo regola le modalità attuativa e i contenuti dell'intervento urbanistico avente ad oggetto l'attuazione del comparto classificato come Zona "Ambiti per i nuovi Insediamenti Prevalentemente Residenziali - AO.R.1"

2. Con il presente accordo si intende, pertanto, concordare una variazione agli strumenti urbanistici vigenti al fine di riportare la funzione urbanistica dell'area in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore, in ossequio alle esigenze del Comune.

ART. 4 - Oneri ed obblighi del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si impegna

a) AL contributo straordinario di € 7.500,00 corrispondente al 50 % del maggior valore generato da interventi su aree o immobili al di fuori del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 8, comma 4 della L.R. 24/2017 e dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001

b) a monetizzare parzialmente o totalmente le aree per dotazioni territoriali, in alternativa a quanto stabilito dalla precedente lettera a), secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente e dagli atti del Comune di Borgonovo Val Tidone

c) ad attuare le obbligazioni specificate nella scheda tecnico-normativa del RUE quali "Prescrizioni" relative al comparto in oggetto;

d) L'assetto urbanistico del comparto dovrà essere definito da un progetto unitario per la realizzazione di edifici a basso impatto ambientale e non più di due piani fuori terra.

e) Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso dei materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali; Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50 % della superficie territoriale o laminazione idraulica equivalente) da sistemare a verde alberato. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano.

2. il soggetto attuatore si impegna inoltre a sostenere tutti i costi di progettazione, analisi e valutazione urbanistica e ambiente necessari per giungere all'inserimento della previsione in oggetto all'interno del POC. In particolare si impegna a versare- vista fattura - la somma di € al netto di i.va, e di eventuale contributo previdenziale, a copertura di costi da sostenere per la redazione del POC.

3. Tutti gli impegni del soggetto attuatore sono sottoposti alla condizione sospensiva del recepimento del presente accordo nel contenuto del piano approvato.

DA RELAZIONE DI ACCORDO OPERATIVO:

L'Area oggetto di trasformazione è classificata nella seguente scheda:

Area Identificata nell'Allegato B - Schede Normative di indirizzo per la presentazione degli Accordi Operativi

Scheda dell'Area numero "2AO.R.1"

Funzioni insediabili (rif. NTA RUE -Parte II)

Residenza, Attrezzature pubbliche

Superficie territoriale (St) mq 1.340 definita da linee catastali, salvo verifica reale

Modalità di intervento

Progetto urbanistico unitario su tutto il comparto mediante Accordo Operativo (AO)

Indice di utilizzazione territoriale CUt) 0,40 mq/mq

Superficie utile realizzabile (Su) mq 536 salvo verifica St reale

Altezza massima CH) ml 7,50

Aree da cedere Come indicato dall'Acc. Operativo

Opere pubbliche da realizzare a carico del soggetto attuatore:

Riqualificazione della strada di accesso al comparto, per l'intera estensione del comparto.

Realizzazione di tutte le reti di servizio primario pubbliche mancanti. L'Accordo Operativo dovrà esaminare la situazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e definire le modalità e le caratteristiche per la loro attuazione.

Oneri (U2 + Costo di Costruzione)

Come da tabelle parametriche contenute nel RUE

Contributo straordinario

€ 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00), corrispondente al 50 per cento del maggior valore generato da interventi su aree o immobili al di fuori del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 8, comma 4 della L.R. 24/2017 e dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001.

Il contributo straordinario è destinato alla realizzazione dell'opera pubblica fuori comparto "Lavori di manutenzione straordinaria della viabilità stradale nella frazione di Castelnuovo, rientranti nelle categorie di opere generali OG 3 e opere specializzate OS 10", da inserire nella convenzione urbanistica dell'Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 3, lettera b) della L.R. 24/2017.

Indicazioni specifiche

L'assetto urbanistico del comparto dovrà essere definito da un progetto

RELAZIONE illustrativa DI PROGETTO PRELIMINARE:

Il Progetto preliminare da risposte e attuazione alle indicazioni insediative riportate nell'Accordo e nei documenti tecnici presentati in data 28/12/2021 prot. 15168.

Le specifiche dell'area di intervento sono:

Classificazione catastale	Foglio 38 mappale 446 del Comune di Borgonovo V.T
Sperficie Terr. e Fondiara	mq. 1280
Classificazione urbanistica	Scheda Area numero "2AO.R.1" Funzioni insediabili residenziali (rif. NTA RUE -Parte II)

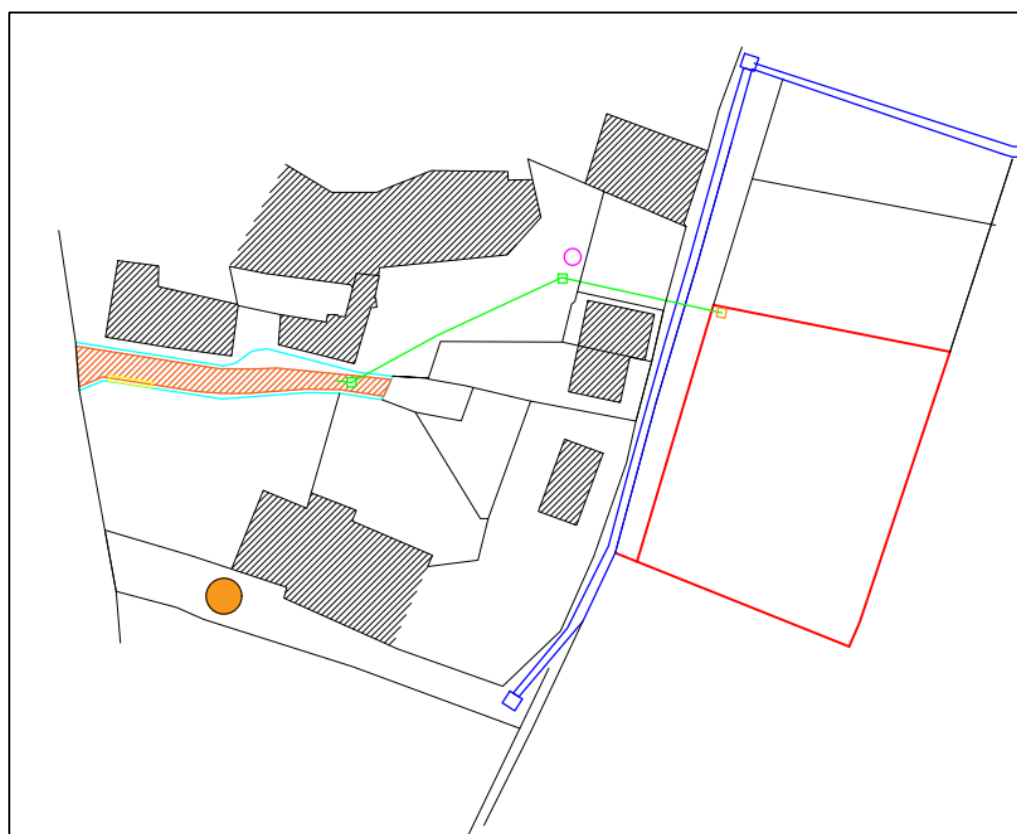
In particolare il Progetto ha concentrato l'attenzione sulla situazione Strutturale/Organizzativa del comparto, relativamente alle infrastrutture di carattere primario e alla situazione urbanizzativa dell'area di intervento.

La tavola di progetto analizza, in dettaglio, le infrastrutture primarie presenti nella zona e l'accessibilità, ad esse, da parte dell'area di intervento.

In particolare evidenza:

- 1) La strada pubblica di accesso
- 2) La rete di fognatura pubblica
- 3) La rete di acquedotto pubblico
- 4) La rete del gas
- 5) La rete di fornitura dell'energia
- 6) La rete di raccolta dei rifiuti urbani.

Stralcio da Planovolumetrico



Dettaglio legenda



Come si può notare l'area si trova in un contesto ben servito da infrastrutture di carattere primario e pertanto ben organizzata ai fini di un suo possibile intervento edificatorio. Il collegamento alle reti è di facile e semplice realizzazione, come risulta dalla tavola di Progetto.

Va sottolineato che il progetto attuativo avrà una cura particolare all'inserimento dei fabbricati nel contesto territoriale ed ambientale, nonché alla sostenibilità nell'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.



Proprio sulle fonti energetiche rinnovabili si sottolinea che, sia per quanto concerne l'utilizzo della rete gas, quanto per la fornitura di energia, i fabbricati saranno interamente ed integralmente autonomi facendo uso di tecnologie che utilizzano e sfruttano le fonti rinnovabili.

Alto valore, quindi, sia ambientale quanto energetico, in particolare in questo momento di difficile congiuntura per le fonti energetiche.

Altro aspetto su cui il Progetto si è concentrato è la situazione e la valorizzazione delle attrezzature primarie di funzione e di organizzazione del territorio. Le strade pubbliche, quindi, e la loro funzionalità rispetto alle esigenze del comparto.

La tavola di Progetto ha indicato la strada pubblica di accesso del comparto (localizzata fuori comparto) e della stessa area di intervento. Ha rilevato, inoltre, le carenze presenti e le necessità al fine di garantire sicurezza e funzionalità alla rete viabilistica.

Nel progetto si è rilevato:

- 1) La mancanza della rete di scarico delle acque piovane
- 2) La mancanza di un fondo stradale adeguato
- 3) La mancanza del piano viario bitumato
- 4) La mancanza di segnaletica stradale
- 5) La mancanza delle aree di raccolta dei rifiuti urbani

A queste problematiche il progetto propone adeguate soluzioni. In proposito va ripreso quanto indicato nell'Accordo operativo presentato e nello specifico:

“Opere pubbliche da realizzare a carico del soggetto attuatore:

Riqualificazione della strada di accesso al comparto, per l'intera estensione del comparto.

Contributo straordinario

€ 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00), corrispondente al 50 per cento del maggior valore generato da interventi su aree o immobili al di fuori del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 8, comma 4 della L.R. 24/2017 e dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001.

Il contributo straordinario è destinato alla realizzazione dell'opera pubblica fuori comparto "Lavori di manutenzione straordinaria della viabilità stradale nella frazione di Castelnuovo, rientranti nelle categorie di opere generali OG 3 e opere specializzate OS 10", da inserire nella convenzione urbanistica dell'Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 3, lettera b) della L.R. 24/2017.

Il Progetto e la convenzione di intervento danno riscontro e tale disposizione attuativa. In particolare la convenzione dispone:

“A compensazione degli oneri dovuti nonché del “contributo straordinario” di cui al punto a), “ il contributo straordinario, di cui all' articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, non trova applicazione all'interno del territorio urbanizzato,

.....”” nonché’ di quanto contenuto nella relazione e nell’accordo operativo sottoscritto, il Soggetto attuatore, al fine di dare visibilità, consolidamento e attuazione al territorio urbanizzato di cui al citato art. 16, si impegna a dare sistemazione al tratto di strada comunale pubblica, (fuori comparto) come indicata nella tavola di Progetto preliminare. In particolare individuata come” Nuova strada pubblica oggetto di compensazione””. Su tale opera il Soggetto attuatore si impegna ad effettuare:

- 1) La delimitazione della sede stradale
- 2) La sagomatura della sede e del fondo stradale
- 3) La realizzazione del sistema di scarico delle acque piovane con inserimento di n. 2 griglie trasversali da posizionare sulla sede stradale
- 4) La realizzazione delle condotte di scarico con tubazioni di PVC
- 5) La sistemazione del piano di posa bitumabile
- 6) La bitumatura della sede stradale
- 7) La segnaletica stradale
- 8) La realizzazione, con delimitazione segnaletica, della piazzola bitumata per il punto di raccolta dei rifiuti urbani relativi al comparto.

Tali opere saranno parte di un progetto dettagliato che verrà presentato contestualmente al progetto di edificazione dell’area oggetto della presente convenzione, e saranno ultimate prima della comunicazione di fine lavori “di uno o di entrambi i fabbricati” .

L’importo presunto complessivo dei lavori sopra riportati e’ pari a circa euro 15.000, come saranno dettagliatamente quantificati in sede di progetto e di computo metrico esecutivo. Qualora l’importo di computo metrico dovesse superare il valore indicato all’Art. 4 dell’Accordo Operativo, lettere a), il Comune procederà ad una compensazione, nei termini e nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, con lo scomputo parziale o totale degli oneri di costruzione dovuti per la realizzazione dei fabbricati oggetto dell’accordo.

Al riguardo la convenzione dispone:

Qualora le opere, indicate ai precedenti commi, fossero realizzate direttamente dal Comune, all’interno della propria programmazione di lavori pubblici, il Soggetto attuatore verserà il “contributo straordinario” e gli oneri di costruzione come previsti dalla legislazione e dalla normativa vigenti. Qualora il Soggetto attuatore ritenesse di versare interamente il “contributo

straordinario” e gli oneri di costruzione, come previsti dalla legislazione vigente, decadrà, nei suoi confronti, l’impegno per la realizzazione delle opere riportate in precedenza.