



COMUNE DI BORBONA

PROVINCIA DI RIETI

VIA VALLICINE 2 – 02010 BORBONA
Tel. 0746/940037 – Fax 0746/940285 P.I. C.F. 00113410575
E-Mail: borbona@comune.borbona.rieti.it Indirizzo URL : www.comune.borbona.rieti.it

Rif
Prot
Data

Oggetto Richiesta di PDC convenzionato art. 28 bis DPR 380/2001 da parte di Mancini Alessandro, prot. 5922/2020.
Verifiche urbanistiche

Con la presente la scrivente Maria Antonietta Di Gaspare, resp. Area Urbanistica, rappresenta la sintesi delle verifiche effettuate (istruttore Geom. Giuseppe Gregori) in relazione all'applicazione dello schema di convenzione delle e linee guida approvate con delibera GC 20/2019:

Voce Linee Guida	Proposta progettuale	Note
Casistiche di applicabilità : trascorsi almeno 5 anni da approvazione Pdf	--	Conforme
Area intervento osta in prossimità ed entro 50 metri dalle strade comunali o pubbliche	Area confinante con strada comunale	Conforme
L'area oggetto di intervento sia dotata , nel medesimo raggio, dei seguenti servizi di urbanizzazione primaria : acquedotto comunale; pubblica illuminazione; fognatura comunale	L'area è dotata di fognatura (che è interna al lotto), di acquedotto e di pubblica illuminazione	Conforme
Intervento garantisce riqualificazione area	--	Competenza della Giunta
superficie oggetto di ciascun intervento convenzionato non superi i 3.000 mq.	Superficie 1530 mq. in zona C2	Conforme
Il progetto dovrà rispettare gli indici territoriale (It) e fondiario (If), previsti dallo strumento urbanistico vigente per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento, ridotti del 10%. Dovrà, altresì, rispettare tal quale gli altri parametri urbanistici	Lo strumento urbanistico prevede un IF di 0.50 mc./mq. che ridotto del 10%, equivale a mc. 0.45 per mq. Gli altri paarmetri di riferimento sono : distanza confini ml. 6.00, altezza massima ml. 7.50 , distanza da strade ml. 10.00.	Conforme

previsti per la zona urbanistica nella quale ricade l'area d'intervento, quali le distanze dai confini, dalle strade, nonché le dimensioni del lotto minimo	Detti parametri sono rispettati nel progetto	
Cessione di aree a standard	E' stata correttamente dimensionata la superficie da cedere a standard (99 mq) , ma la proprietà richiede la monetizzazione in luogo della cessione stessa: su tale tema deve esprimersi la Giunta Comunale secondo quanto previsto nella Delibera CC 11/2020	Conforme salvo giudizio Giunta
Presenza di relazione nella quale si descrivano le ragioni per le quali si procede all'intervento diretto, in luogo dell'intervento previsto dalla normativa vigente, nonché l'analisi delle implicazioni sui lotti residui del comparto con particolare riferimento alla valutazione dell'accessibilità sia dei lotti interessati che delle aree residue con graficizzazione di una tavola nella quale si dettagliano le modalità di accesso ovvero le opere finalizzate a garantire l'accessibilità, dei lotti residui del comparto , ovvero quelle necessarie ad impedire la creazione di lotti interclusi	Nel fascicolo progettuale sono presenti un elaborato denominato "Relazione intervento diretto" nella quale si esplicano i motivi per cui si opta per tale casistica , e si assevera la ricorrenza dei presupposti di cui alla Delibera di Giunta Comunale 20/2019, e la mancanza di problematiche afferenti l'accessibilità dei lotti residui del comparto (che sono tutti accessibili da strada pubblica) . Il giudizio su tale proposat spetta alla Giunta.	Conforme (documentazione presente, giudizio di competenza della Giunta)
Presenza di schema di convenzione conforme a Delibera di Giunta Comunale 20/2019	Presente	Conforme
Monetizzazione aree da cedere (delibera CC 11/2020)	Richiesta in schema convenzione	
Presupposti monetizzazione	Elementi cognitivi	
Il ricorso alla monetizzazione deve essere applicato solo a fronte di specifiche e circostanziate condizioni e quindi motivato sulla scorta dei uno o più seguenti criteri: l'area non risulti adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato; la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area, la sua frammentazione o la superficie limitata non ne garantiscano una corretta fruizione e funzionalità; la localizzazione non adeguata, qualora l'area risulti interclusa in aree private o non sia adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche;	Il progetto dimensiona l'area a parcheggio in mq. 66,60, verde pubblico a mq. 32,40, per un totale di mq. 99 in conformità a quanto approvato con Delibera di Giunta Comunale 20/2019. Le aree possono essere disposte solo lungo la Via Cavalieri di Vittorio Veneto. In ordine al parcheggio , lo stesso avrebbe una capienza di ipotetica di 4/5 posti auto, siti a circa 100 metri dal campo di bocce e a circa 250 dal Cimitero, e sarebbe scarsamente utile per i pubblici fruitori , mentre l'area verde di è di piccole dimensioni sita in un ambiente non particolarmente e tutto sommato prossima al campo	Spetta alla Giunta Valutare l'opportunità di consentire la monetizzazione.

<p>la presenza di servitù, impianti (elettródotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo; la presenza di una adeguata dotazione di servizi all'intorno dell'area di intervento tale per cui la localizzazione e cessione dei suoli possa essere ritenuta superflua; qualora risulti più vantaggiosa per la popolazione la collocazione della medesima presso altre aree del territorio;</p>	<p>da calcio e al parco giochi. La monetizzazione , secondo le previsioni della Delibera CC , ammonta a € . 24,00xmq. 99= € . 2.376,00. Spetta alla Giunta valutare l'opportunità di monetizzare la cessione a standard.</p>	
<p>Oneri concessori</p>	<p>Gli oneri concessori ammontano, salvo l'esecuzione diretta di opere di u.p. (stima) a € . 3.876,00 (costo costruz.) € . 2.814,05 (urb. prim. e sec.). Sommano 6.690,22 Poichè la parte deve operare a lo spostamento della fognatura comunale che impedisce la realizzazione del fabbricato , chiede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e quindi l'applicazione del solo costo di costruzione stimato in € . 3.876,00. Il Responsabile Ufficio Tecnico valuterà se la richiesta è accoglibile</p>	<p>Da valutare da parte del Responsabile Ufficio Tecnico</p>

Tanto dovevasi.

il Responsabile Ufficio Tecnico (Istruttore)
Geom. Giuseppe Gregori



il Responsabile Area Urbanistica
Maria Antonietta Di Gaspare