

via pec protocollo@pec.comune.fabriano.an.it

Al Signor Sindaco Comune di Fabriano

e.p.c. via email p.bartolini@comune.fabriano.an.it

Dott.ssa Paola Bartolini

Oggetto: proposta preliminare di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990, così come modificata dalla L. n. 15/2005. Piano di lottizzazione in variante agli strumenti urbanistici e donazione al comune di un'area attrezzata. **Integrazioni riferimento verbale incontro del 3.3.2005.**

Il sottoscritto arch. Simone Smargiassi, in nome e per conto della Smargiassi Costruzioni s.r.l. con sede in Fabriano (AN) viale Martiri della Libertà n. 44/a , attualmente proprietaria delle aree censite al catasto terreni del Comune di Fabriano al foglio 135 con i mappali 35, 881/p, 844/p e 30/p, 997, 993, **in relazione all'incontro di cui al verbale in oggetto aggiorna la propria proposta secondo le indicazioni di cui al verbale stesso.**

Premesso

Che i comuni possono concludere accordi con soggetti privati per l'assunzione nell'attività di pianificazione, di proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico relative anche ad atti di pianificazione territoriale ed urbanistica (nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi), da concretizzarsi attraverso la conclusione di accordi procedimentali con soggetti privati (ex art. 11 della L. n. 241/1990, così come modificata dalla L. n. 15/2005).

Considerato

Che le aree oggetto della presente richiesta sono individuate nell'attuale strumento urbanistico generale del comune di Fabriano con la seguente destinazione urbanistica:

foglio	particelle	Destinazione urbanistica
135	35, 625/p, 881/p, 844/p e 30/p	ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI TIPO "C" – C3 Si applicano i seguenti indici : IF = SP / SL = 0.45 IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra H max = 11.00 ml
135	997, 993	ART. 25.3.2 - Gioco e sport – F2GS IF = SP/SL = 0,65 IK = SC/SL = 0,60 DS min: = 10.00 ml. DC = 10.00 ml. DE = 10,00

Alla luce di quanto premesso e considerato

Per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, viene proposta l'iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dalla società scrivente di interesse pubblico.

La società scrivente è proprietaria di un'area edificabile "residenziale semintensiva tipo C3" per mq 5.066,50 che potenzialmente sviluppa una capacità edificatoria IF pari a mq 2.279,92 ed è altresì proprietaria delle particelle 997 e 993 del foglio n. 135 con destinazione "F2GS Gioco e Sport", anch'esse edificabili a specifica destinazione.

La presente proposta prevede lo spostamento dell'area edificabile dalla zona "residenziale semintensiva tipo C3" alla zona con destinazione "F2GS Gioco e Sport" e lo spostamento della zona "F2GS Gioco e Sport" alla zona "residenziale semintensiva tipo C4" (vedi tavola n. 01 allegata alla presente).

Inoltre al fine di diminuire la densità edilizia della zona si propone di trasformare l'area edificabile da semintensiva ad estensiva con la conseguente riduzione dell'indice "IF" da 0.30 a 0.30.

135	<p>ART. 17.1 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO C4</p> <p>Si applicano i seguenti indici :</p> <p>IF = SP / SL = 0.30</p> <p>IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra</p> <p>SL Min. = 600 mq.</p> <p>H max = 7.50 ml.</p>
-----	--

La proposta è motivata dal fatto che l'attuale posizione dell'area edificabile ricade in una zona già densamente edificata all'interno della quale sarebbe auspicabile trovare degli spazi verdi attrezzati, mentre il nuovo posizionamento, oltre che mirare a ridurre sostanzialmente la densità edilizia passando dagli attuali mq 2.279,92 mq sviluppati dall'attuale IF ai previsti potenziali 1.342,30 mq, andrebbe ad occupare un'area che per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo del contesto già edificato.

Si propone, inoltre, nello spirito della reciproca collaborazione e ai fini della conclusione dell'accordo tra pubblico e privato, che la sottoscritta società doni al comune di Fabriano una porzione dell'area destinata a verde gioco e sport, di sua proprietà, sulla quale realizzare a propria cura e spese un'attrezzatura polivalente come indicato nell'allegato 1 alla presente (planimetria con individuazione dell'area da donare al comune di Fabriano).

L'iniziativa proposta non ha ricadute negative sul comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione, ma al contrario comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella

dotazione di opere di urbanizzazione secondaria e, più in generale, appare sostenibile in relazione al prevedibile impatto sulla viabilità e sulle infrastrutture esistenti.

E' opinione della scrivente società, pertanto, che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle buone prassi per il governo del territorio.

L'esatta articolazione e modulazione delle destinazioni e delle opere proposte, per l'area da cedere al comune, sarà compiutamente definita in una successiva fase di progettazione esecutiva, una volta che si siano create le condizioni urbanistiche minime atte a consentire lo sviluppo dell'iniziativa e a giustificare gli ulteriori investimenti necessari per la progettazione urbanistico-edilizia e funzionale dell'intero complesso, con gli opportuni approfondimenti di dettaglio e con le scelte operative.

Con la presente proposta di accordo procedimentale, quindi, l'istante propone al comune di prevedere, per le aree in esame, una destinazione urbanistica compatibile con la realizzazione dell'iniziativa proposta, nei termini meglio precisati nell'allegata tavola di proposta.

La proposta qui formulata dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi.

Descrizione preliminare del piano di lottizzazione proposto.

Il terreno interessato dal progetto è situato lungo via Martiri di Kindù ed è individuato al catasto terreni al foglio n. 135, con la particelle n. 993 e 997; il progetto interessa parte delle citate particelle per una superficie pari a 6.193,69 metri quadrati.

L'area è individuata attualmente dal vigente P.R.G. come "F2GS Gioco e Sport", che a seguito del presente accordo dovrà diventare "zona residenziale di tipo estensivo" alla quale applicare i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.30

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml.

La superficie totale prevista dei lotti è di 4.384,27 metri quadrati (in dettaglio vedi tabella n. 1 e tavola 01 di progetto).

Il piano di attuazione proposto prevede la realizzazione di 7 lotti edificabili, la realizzazione della viabilità di accesso, la realizzazione dell'area destinata a parcheggi e a verde attrezzato, mentre si propone la monetizzazione degli standard relativi alle attrezzature secondarie.

	Lotto n. 1 mq	Lotto n. 2 mq	Lotto n. 3 mq	Lotto n. 4 mq	Lotto n. 5 mq	Lotto n. 6 mq	Lotto n. 7 mq	totale mq
Superficie del lotto	602,19	603,14	603,66	610,06	635,69	709,80	709,80	4.280,43
Superficie di piano	180,66	180,94	181,10	183,02	190,71	212,94	212,94	1342,30
Superficie coperta	180,66	180,94	181,10	183,02	190,71	212,94	212,94	1342,30

Tabella n. 1

Le superfici minime da destinare agli standard e quelle previste in progetto sono indicate nella tabella seguente:

mq totali lotti	I.F.	n. abitanti
4.384,27	0,3	54

standard	n. abitanti	indice	sup. min.	sup. prog.
verde pubblico	54	12	648,00	649,38
parking	54	2,5	216,00	235,75
area per attrezzature	54	6,5	351,00	332,00*

*da monetizzare

Il progetto prevede la realizzazione della strada interna di distribuzione, comprensiva di marciapiedi e parcheggi, la realizzazione delle infrastrutture a rete (rete Enel, Telecom, gas metano, acquedotto, fognature bianche e nere, pubblica illuminazione) e la realizzazione dell'area destinata a verde pubblico; il progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione verrà prodotto a seguito dell'approvazione dell'accordo procedimentale o, eventualmente, in fase istruttoria.

Nell'ambito del presente accordo procedimentale, si chiede la revoca dell'autorizzazione alla lottizzazione "Le Ginestre" approvata con Vostro DCC 141 del 16/09/2008.

Descrizione del Campo sportivo polivalente e determinazione del suo costo di costruzione.

Nell'area donata al comune sarà realizzato un campo sportivo polivalente con le seguenti caratteristiche:

dimensioni del campo: 28 x 15 metri;

dimensioni dell'area pavimentata e recintata: 30 x 17 metri;

La superficie del campo sarà realizzata mediante primo strato in misto di cava per uno spessore di 40 cm. Oltre a 10 cm di misto stabilizzato a cui vengono date le pendenze necessarie. Successiva realizzazione di

due superfici in asfalto, di cui la prima di tipo "Binder" e la seconda, più fine, di tipo "Tappetino", per uno spessore medio di 8/10 cm. A chiusura si userà una miscela di asfalti liquidi speciali. Il manto di finitura sarà realizzato con speciali resine addittivate con plastificanti, cariche minerali e pigmenti resistenti ai raggi UV. Tali pigmenti potranno assumere diversi colori e tonalità, a seconda della richiesta.

L'impianto sarà completo di illuminazione con pali dell'altezza di 11 metri composto da n. 4 pali e da n. 4 proiettori JMT da 400W, impianto di terra, cavidotti, condutture, collegamenti al quadro generale QE 1.

Tutta l'area del campo polivalente sarà recintata con paletti metallici e rete.

L'importo per la realizzazione dei lavori è stimato in € 43.664,00 oltre all'IVA di legge, facendo riferimento al Prezziario regionale Marche 2013.

Stima dell'area da cedere al comune di Fabriano

L'area che sarà ceduta al Comune di Fabriano ha una superficie pari a mq 5.071,63 metri quadrati; la stima è stata effettuata tenendo conto dei valori IMU, per le aree a verde gioco e sport, e pertanto il valore è pari a: **mq 5.071,63 * €/mq 14,00 = € 71.002,82**

manutenzione del campo polivalente e dell'area verde ceduta

Il sottoscritto proponente assume l'impegno di provvedere alla gratuita manutenzione ordinaria e straordinaria sia del campo polivalente sia dell'area ceduta per la durata di 10 anni a partire dal collaudo delle opere realizzate.

Si chiede pertanto

che il comune di Fabriano in merito alla proposta, nell'ambito della propria attività di pianificazione, valuti l'opportunità di stipulare uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 11 della L. n. 241/1990 così come modificata dalla L. n. 15/2005, in quanto costituisce valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Che l'analisi della proposta relativa al progetto di cui alla presente iniziativa, qualora rilevato l'interesse pubblico, al pari della successiva stipulazione del suddetto accordo avvenga in un quadro di massima trasparenza amministrativa.

Restano sin d'ora a completa disposizione dell'amministrazione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, in attesa di una celere risposta si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

in allegato:

- *evidenziazione grafica della proposta: TAVOLA 1;*
- *planimetria con individuazione dell'area da donare al comune di Fabriano con la localizzazione dell'attrezzatura polivalente (campetto sportivo): ALLEGATO 1*
- *computo metrico estimativo per la realizzazione del campo polivalente*

Fabriano, 6 febbraio 2015

Il richiedente

SMARGIASSI COS.
via Martiri della Libertà
60044 FABRIANO (AN)

