

PROT. 19355 del 01/12/17

35_NUOVA PROPOSTA

PROPONENTE: PRATI BRUNO

AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE:

Foglio 7 mappali 430, 429, 28, 51

St area intervento mq. 2968,10

POTENZIALITA' EDIFICATORIA ATTESA:

Potenzialità edificatoria	SL residenziale		SL residenziale		SL residenziale
	Richiesta		Assegnata		Indice
Lotto 1	320 mq	Lotto 1	360 mq	0,12 mq/mq	
Lotto 2	320 mq				
Totale	640 mq	360 mq ¹			

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 360 mq SL	
Verde		V= 16mq ogni 100 mq di SL	57,6 mq	Da realizzare o monetizzare
Parcheggi		P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 16 mq ogni 100 mq di SL	72 mq	Da realizzare
Aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione dell'obbligo		19mq ogni 100 mq di SL + 9mq ogni 100 mq di SL	100,8 mq	Da realizzare o monetizzare
Pista ciclabile		6m ogni 100 mq di SL	21,6 ml	Da realizzare o monetizzare
Viabilità				

¹ SL 360 mq - 110 mq SL esistente (conversione da SL produttiva a residenziale) = 250 mq SL assegnata

ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE:

Incrementano la dotazione di parcheggi pubblici sulla Via S. Leonardo
Cessione area di circa 1582,95 mq davanti la Via Mattei per realizzazione rotonda e parcheggi pubblici al servizio del bar;

OSSERVAZIONI PRELIMINARI:

- Area classificata come A20 Ambito agricolo periurbano, confinante con l'edificato si configura come una ricucitura funzionale;
 - Elementi di partecipazione al bando sufficienti;
 - Sono soggetti a contributo di sostenibilità quantificato in *100 euro/mq x 250 mq* (ai sensi art. 16 comma 4 let. d-ter) DPR 380/01)
 - La cessione del terreno agricolo davanti la Via Mattei, necessario per la realizzazione del nuovo parcheggi pubblico al servizio delle attività economiche e degli edifici residenziali limitrofi da scontare dal contributo di sostenibilità è stato valutato in 5 euro/mq (come da tabella allegata alla delibera di approvazione);
-

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.
- Verificare distanza fascia di rispetto stradale;
- Verificare la presenza di reti infrastrutturali, quali pozzi, rete gas SNAM, rete elettrica terna semplice media tensione, infrastrutture acquedottistiche;
- In particolare come da nota pervenuta recentemente da Romagna Acque, si evince la presenza di due aree di salvaguardia circoscritte al pozzo 54 (distinto al Foglio 7 particella 46) facente parte del complesso dell'area pozzi di Villa Selva, la prima Zona di Tutela Assoluta per un raggio di 10,00 m rispetto al punto di captazione e l'altra Zona di Rispetto Allargata per un raggio di 200,00 m dal pozzo. Pertanto vista la vicinanza con il pozzo in questione è necessario verificare quanto previsto all'art. 2.9 delle Norme di RUE.
- Demolizione del fabbricato (ormai rudere di cui alla Licenza n. 54/1965, fabbricato per allevamento avicolo) ad uso produttivo dismesso sito nella p.lla 430 e ripristino terreno ad uso agricolo;
- Trasferimento della potenzialità edificatoria del fabbricato produttivo esistente ($38*10=380mq*0,29 = 110,2$ mq potenzialità residenziale convertita) nell'area oggetto di nuova urbanizzazione; la presente superficie di trasferimento non è soggetta a contributo di sostenibilità;
- Si ammette la possibilità di realizzare solo il primo lotto di espansione inerente la proposta, cercando di allineare il progetto con l'edificato limitrofo. Lo standard relativo al parcheggio dovrà essere realizzato tutto.
- Frazionamento e cessione area davanti la Via Mattei, individuata dal Settore LL.PP. di circa 3100 mq, che sarà oggetto di scomputo dal contributo di sostenibilità (valore stimato 5 euro/mq, come da tabella allegata alla delibera di approvazione);
- 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.

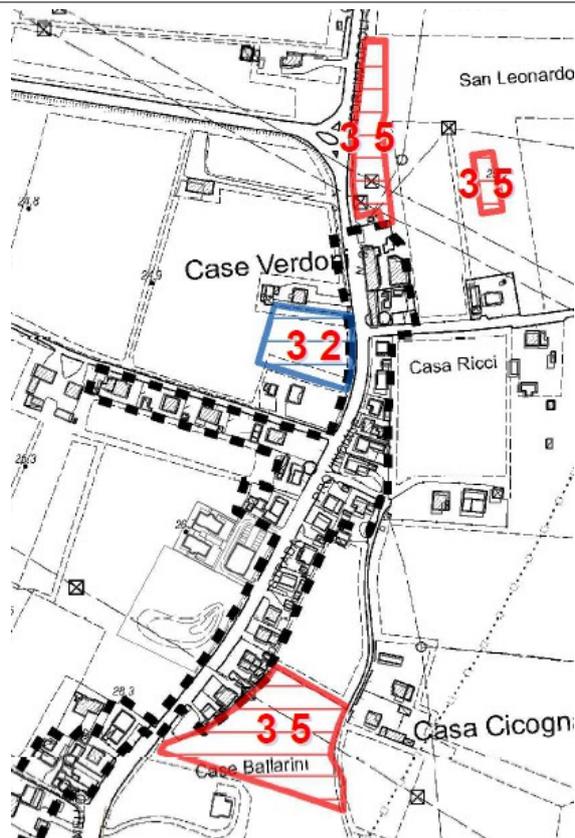
VALUTAZIONE PROPOSTA	
1) Criteri di qualità urbana e ambientale / infrastrutturale (max punti 35)	10
2) Criteri socio-economici (max punti 25)	3
3) Coerenza con Indirizzi e Obiettivi dell'AC, criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica (max punti 45)	15
TOTALE	28

PROPOSTA N. 35

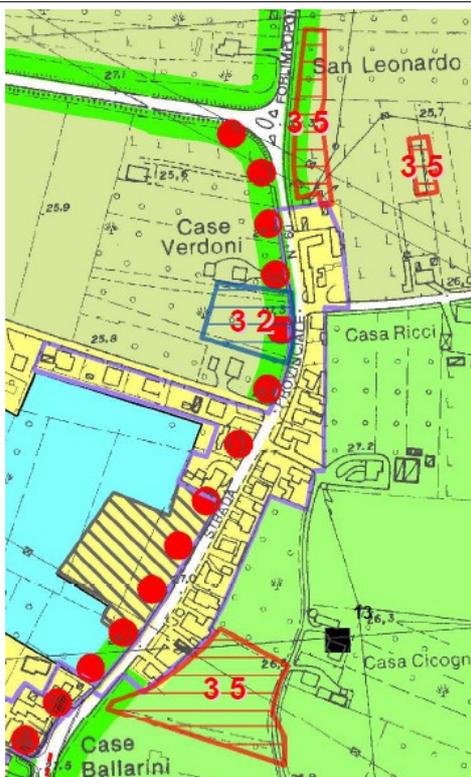


--- Limite edificabile --- Limite area da cedere

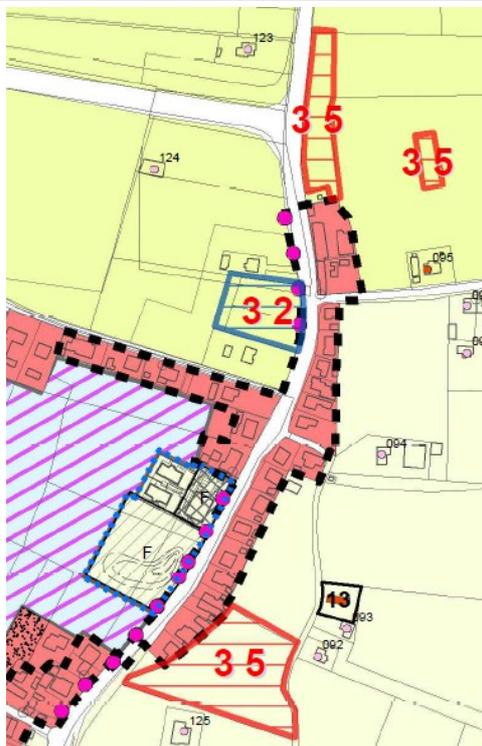
STRALCIO SCHEMA DI MASSIMA DELLA PROPOSTA



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)