

PROT. 19319 del 01/12/17

**23\_NUOVA PROPOSTA**

**PROPONENTE: BENAZZI PASQUALE, BENAZZI ALVARO,**

**BENAZZI PAOLO**

**AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE:**

Foglio 22 mappali 101, 17

**Sf mq. 6000 (da verificare)**

**POTENZIALITA' EDIFICATORIA ATTESA:**

Potenzialità edificatoria	SL residenziale	SL residenziale	SL residenziale
	Richiesta	Assegnata	Indice
	1050 mq	800 mq	0,13 mq/mq
Totale	1050 mq	800 mq	

**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 800 mq	
Verde		V= 16mq ogni 100 mq di SL	128 mq	Da monetizzare
Parcheggi		P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 16 mq ogni 100 mq di SL	160 mq	Da realizzare
Pista ciclabile		6m ogni 100 mq di SL	48 ml	Da realizzare o monetizzare
Viabilità				

**ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE: /**

**OSSERVAZIONI PRELIMINARI:**

- Area classificata come A20 Ambito agricolo periurbano, confinante con l'edificato si configura come una ricucitura funzionale, compresa in parte all'interno delle previsioni inerenti la Scheda di RUE previgente 14;
- Elementi di partecipazione al bando sufficienti;
- Verificare Art. 4 del PAI-PGRA;
- Sono soggetti a contributo di sostenibilità quantificato in *60 euro/mq pari a 800x60=48.000 euro* (ai sensi art. 16 comma 4 let. d-ter) DPR 380/01) *(il contributo di sostenibilità sarà vincolato alla realizzazione di parte del tratto della fogna nera necessario alla nuova urbanizzazione)*

---

**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.**
- **Si segnala una forte criticità nella zona in quanto risulta non presente la fogna nera su Via Meldola, pertanto la realizzazione dei fabbricati è vincolata alla realizzazione del tratto di fogna nera necessario *(la realizzazione della fogna nera resta in carico all'AC)*;**
- **Verificare la presenza di vincoli, quali ad esempio reti sotto-servizi esistenti Enel , canale di bonifica e relative fasce di rispetto da rispettare nella progettazione;**
- **Si prescrive che la nuova superficie interessata dai lotti edificabili venga ridotta, in particolare i lotti edificabili dovranno essere distribuiti verso l'edificato circostante e l'area adibita a parcheggio pubblico dovrà essere sviluppata sul retro dell'urbanizzazione verso la zona agricola;**
- **Lo standard relativo al parcheggio pubblico dovrà essere realizzato tutto.**
- **Si prescrive di prevedere tipologie edilizie di modeste dimensioni in relazione all'edificato circostante e comunque con un massimo di 3 piani fuori terra;**
- **I permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere redatti 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.**

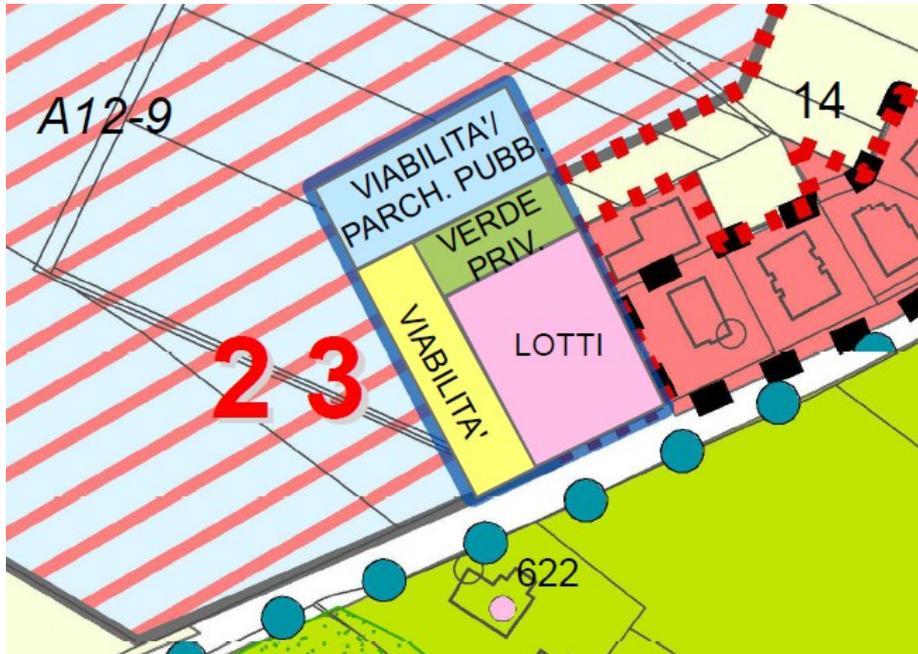
**TEMPI DI ATTUAZIONE:**

- **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 urbanistica .....deve 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.



**SCHEMA GRAFICO INDICATIVO SULLO SVILUPPO DELL'AREA INTERESSATA DALLA PROPOSTA**

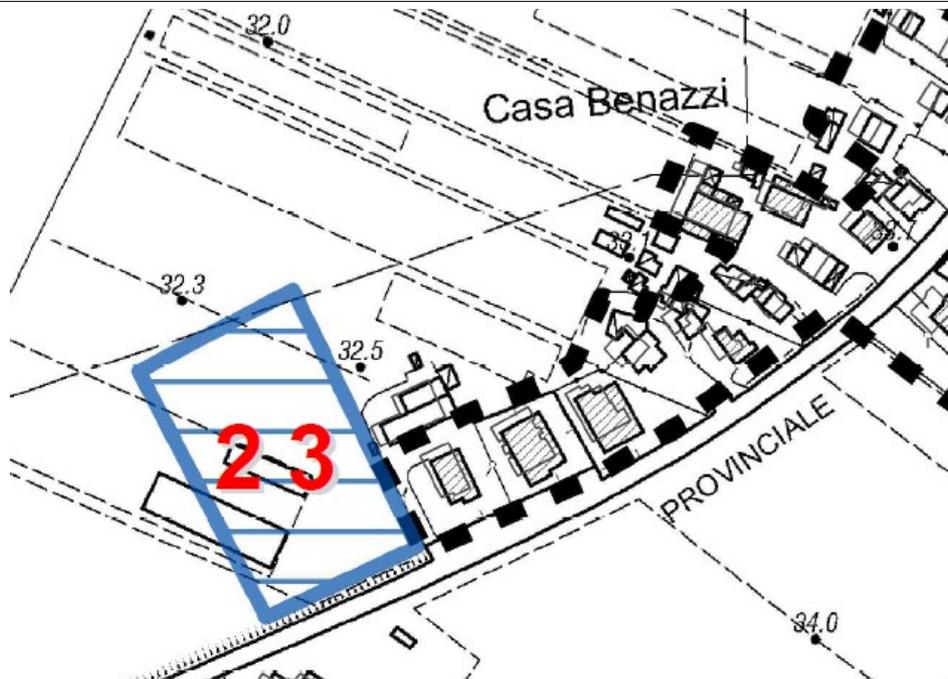
<b>VALUTAZIONE PROPOSTA</b>	
1) <i>1) Criteri di qualità urbana e ambientale / infrastrutturale (max punti 35)</i>	<b>5</b>
2) <i>2) Criteri socio-economici (max punti 25)</i>	<b>3</b>
3) <i>3) Coerenza con Indirizzi e Obiettivi dell'AC, criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica (max punti 45)</i>	<b>13</b>
<b>TOTALE</b>	<b>21</b>

**PROPOSTA N. 23**

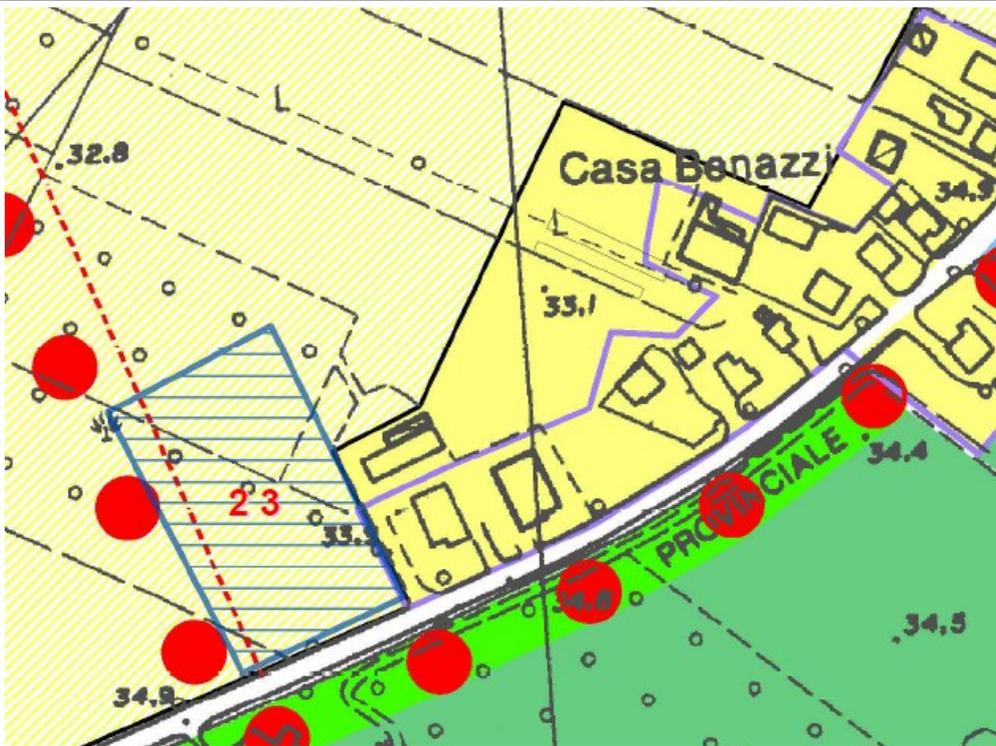


--- Limite sviluppo nuovi lotti    --- Area parcheggio pubblico

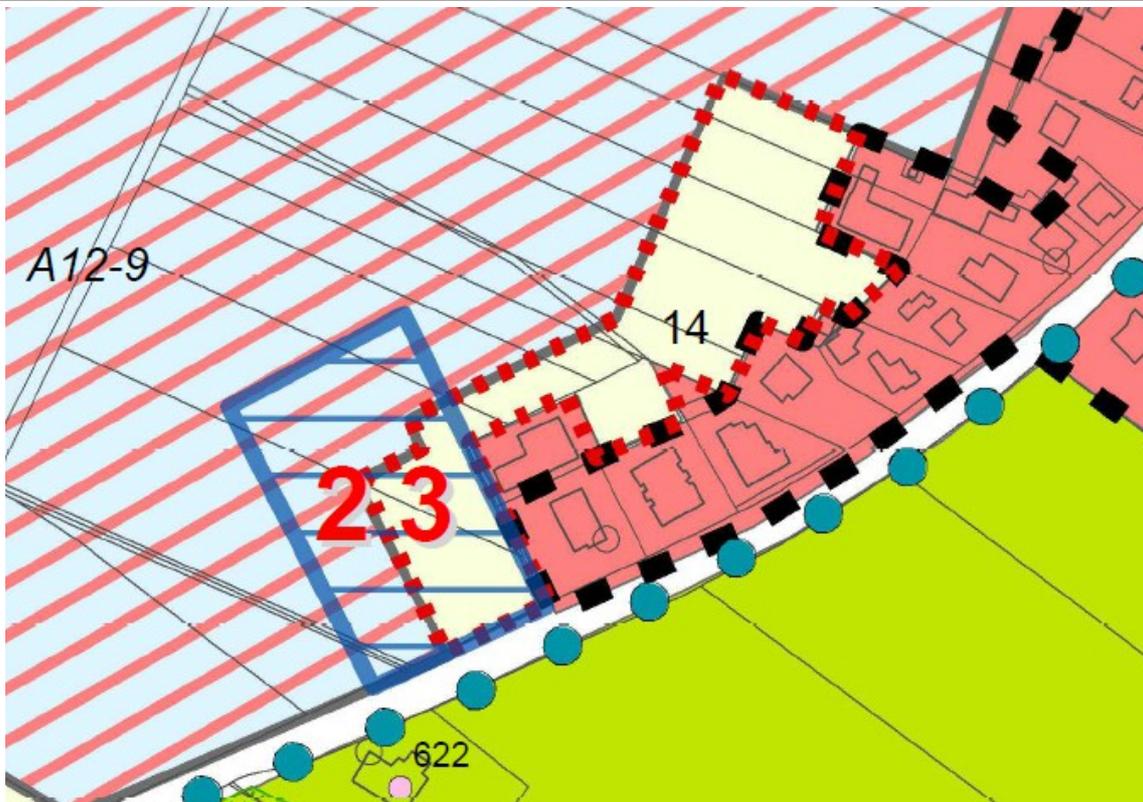
**STRALCIO SCHEMA DI MASSIMA DELLA PROPOSTA**



**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)

