

PROT. 19287 del 30/11/17

17_NUOVA PROPOSTA

PROPONENTE: Dott. Giorgio Dall'Ara liquidatore SFIR Spa

AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE:

Foglio 12 p.lle 2298, 20, 2092, 2301, 2093

Foglio 13 p.la 2397, 2399, 2398, 2396, 2236, 2235, 696, 12

St Area SFIR = 119.600 MQ

St Area Ex-Orbat = 105.675 MQ

Stabilimento SFIR 29.988 MQ (non compreso)

POTENZIALITA' EDIFICATORIA ATTESA:

Potenzialità edificatoria	SL residenziale Area ex Orbat	SL non residenziale Area SFIR	SL non residenziale	SL residenziale e non
	Richiesta	Richiesta	Indice scheda PSC Area SFIR (adottata) Ut= 0,35 mq/mq comprensivo esistente	Indice scheda PSC Area ex Orbat
	20.000 mq + 20.000 mq (housing sociale)	46.000 mq	0,38 mq/mq (come da proposta che non comprende l'esistente) ¹	Residenziale 20.000 mq Produttiva/terziaria 20.000 mq
Totale	40.000 mq	46.000 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
Verde	A1 – Residenza 20.000 mq + 20.000 mq (housing sociale)	Per PUA V= 16mq ogni 100 mq di SL	6400 mq	Da realizzare
Parcheggi		P1= 4mq ogni 100 mq di SL +	8000 mq	Da realizzare

¹ L'aumento dell'indice fino a 0,40 mq/mq (comprensivo dell'esistente) è considerato accoglibile in quanto coerente con le valutazioni della variante al PSC di recente adozione e della relativa VALSAT

		P2= 16 mq ogni 100 mq di SL		
Aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione dell'obbligo		19mq ogni 100 mq di SL + 9mq ogni 100 mq di SL	11.200 MQ	30.000 MQ
Pista ciclabile		6m ogni 100 mq di SL	2400 ml	Da realizzare
Verde		V= 60mq ogni 100 mq di SL	27600 mq	Da realizzare
Parcheggi	Terziario/Direzionale/Commerciale <u>46.000 mq SFIR</u>	P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 40 mq ogni 100 mq di SL	20240 mq	Da realizzare
Pista ciclabile		6m ogni 100 mq di SL	2760 ml	Da realizzare
Viabilità				Da quantificare

ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE:

- Cessione area all'A.C. per la realizzazione del nuovo Istituto Alberghiero (30.000 mq)
- Cessione Lagoni SFIR lungo il fiume Ronco e relativo impianto di canalizzazione
- Collegamento ciclo-pedonale Via Palmiro Togliatti
- Cessione porzione strada Via Giorgio Amendola, di cui alla Convenzione Urbanistica Rep. 75526/1990 (Fg. 12 p.lle 2093)

OSSERVAZIONI PRELIMINARI:

- Area compresa all'interno del Sub-Ambito per attività produttive e terziarie da riconvertire A13b (ex SFIR) del RUE (nuova scheda variante specifica al PSC A11-18 adottata) e Ambiti da riqualificare disciplinati dal PSC A11-1 Area ex Orbat;
- Elementi di partecipazione al bando buoni;
- **Ai sensi dell'art. 8 comma 1 lettera b) della nuova legge urbanistica LR 24/2017, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana all'interno del territorio urbanizzato, il contributo di costruzione è ridotto nella misura percentuale pari al 50% stabilita dal Consiglio Comunale nella Delibera di approvazione delle proposte;**
- **Non sono soggetti a contributo di sostenibilità ai sensi della nuova legge urbanistica LR n. 24/2017 art. 8 comma 1;**

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI:

- **L'intervento proposto rappresenta un masterplan di riferimento dell'intera area ex-Sfir-Orbat suddiviso in quadranti e pertanto tutti gli elementi in esso contenuti sono da considerarsi indicativi. Vista la complessità dovuta all'ampiezza dell'area e alla strategicità degli interventi previsti, ogni Accordo Operativo è condizionato alla verifica di contesto rispetto al quadrante di riferimento nonché al masterplan**

generale, al fine di garantire la coerenza e meglio definire le quote di standard e compensazioni dovute;

- 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.
- Quantificare le dotazioni territoriali (verde, parcheggi, pista ciclabile) che verranno realizzate e cedute all'A.C.;
- Verificare la SL esistente;
- Il quadrante n. 4 riportato nello schema grafico allegato alla proposta, dovrà essere destinato alla realizzazione del nuovo Istituto Alberghiero da parte dell'Amministrazione e pertanto il terreno verrà ceduto all'A.C. come standard;
- Risulta necessaria la cessione delle aree interessate dalla Via Meldola, in esecuzione della Convenzione urbanistica del 10/08/1990 Rep. 75526, come da note pregresse inviate da parte dell'A.C. (Fg. 12 p.lle 2093);
- Si prescrive la cessione di un Lotto ad indice zero e/o è necessario individuare alcuni lotti da destinare all'edilizia agevolata (canone calmierato) per rispondere all'esigenza di pubblica utilità; (raggiungere una qualità progettuale in linea con quanto previsto all'art. 8 c.1 let. f) della L.R. 24/17 quali ad esempio “..la realizzazione di insediamenti abitativi di cohousing e altri interventi residenziali innovativi per rispondere al disagio abitativo di categorie sociali deboli”.)
- Si chiede di inserire tra le funzioni ammesse l'uso residenziale specialistico a campus scolastico/universitario;²
- 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, compresa quella per la realizzazione del nuovo 'Istituto alberghiero.
- Salvaguardia attuazione fino all'approvazione della variante al PSC adottata;

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”*

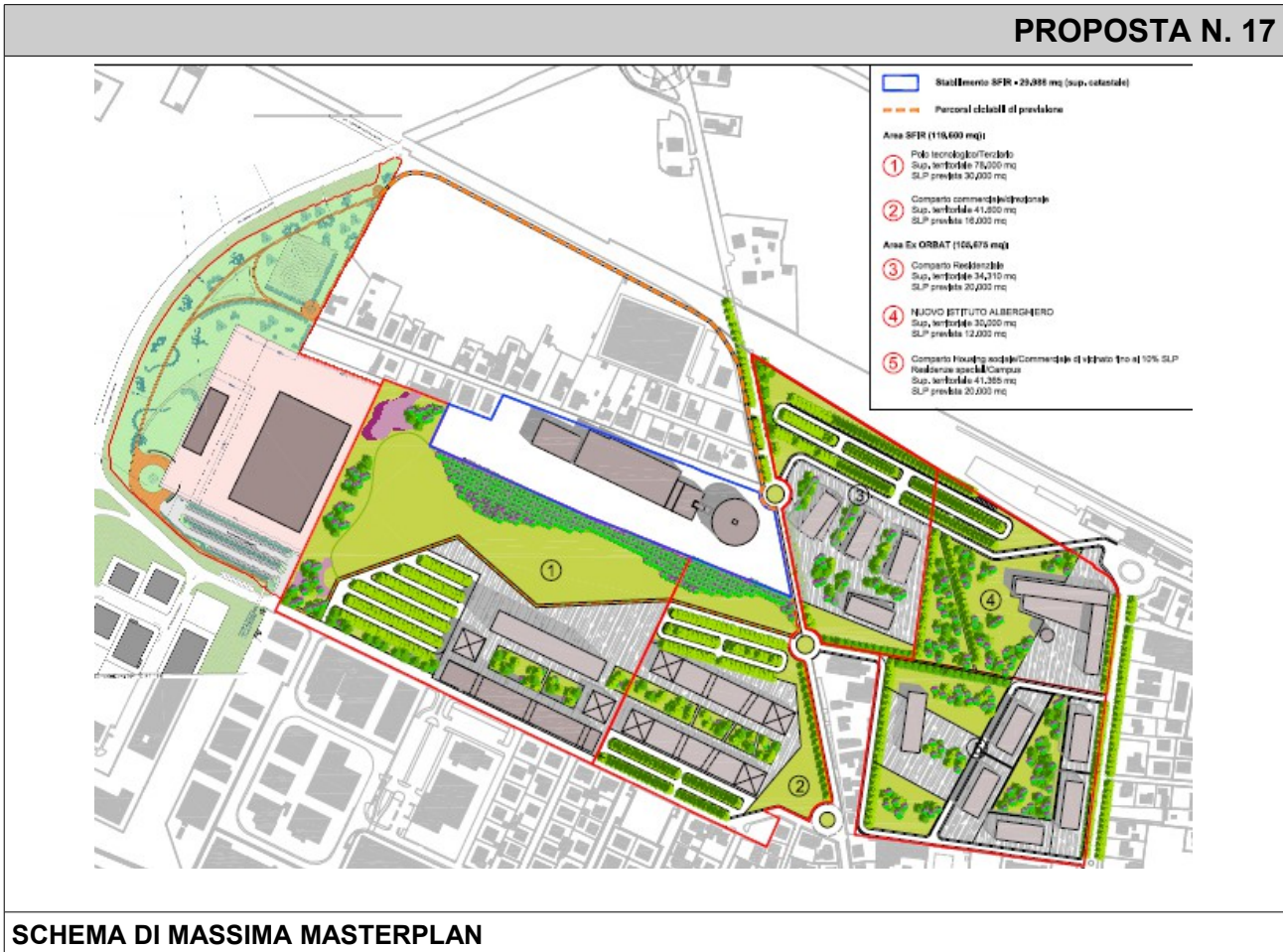
NOTE:

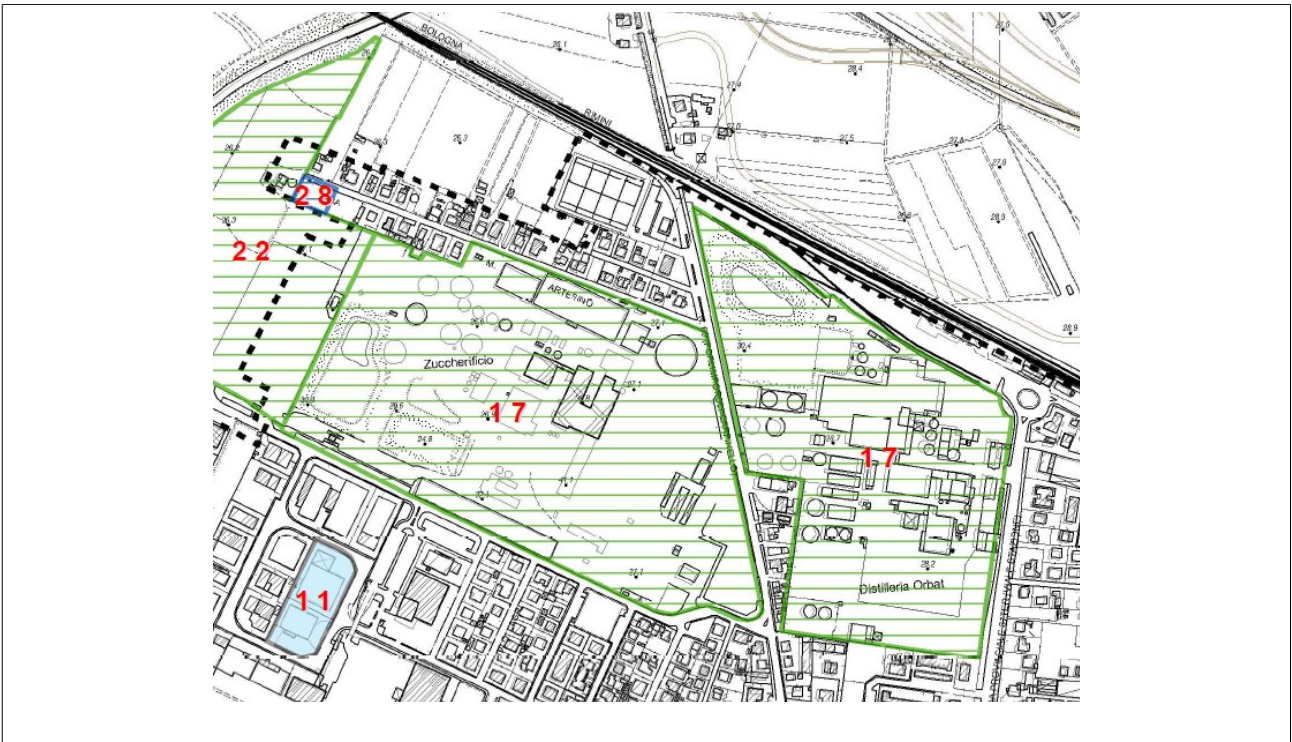
² Richiesta formulata dalla Commissione Consiliare del 19/11/2018

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.

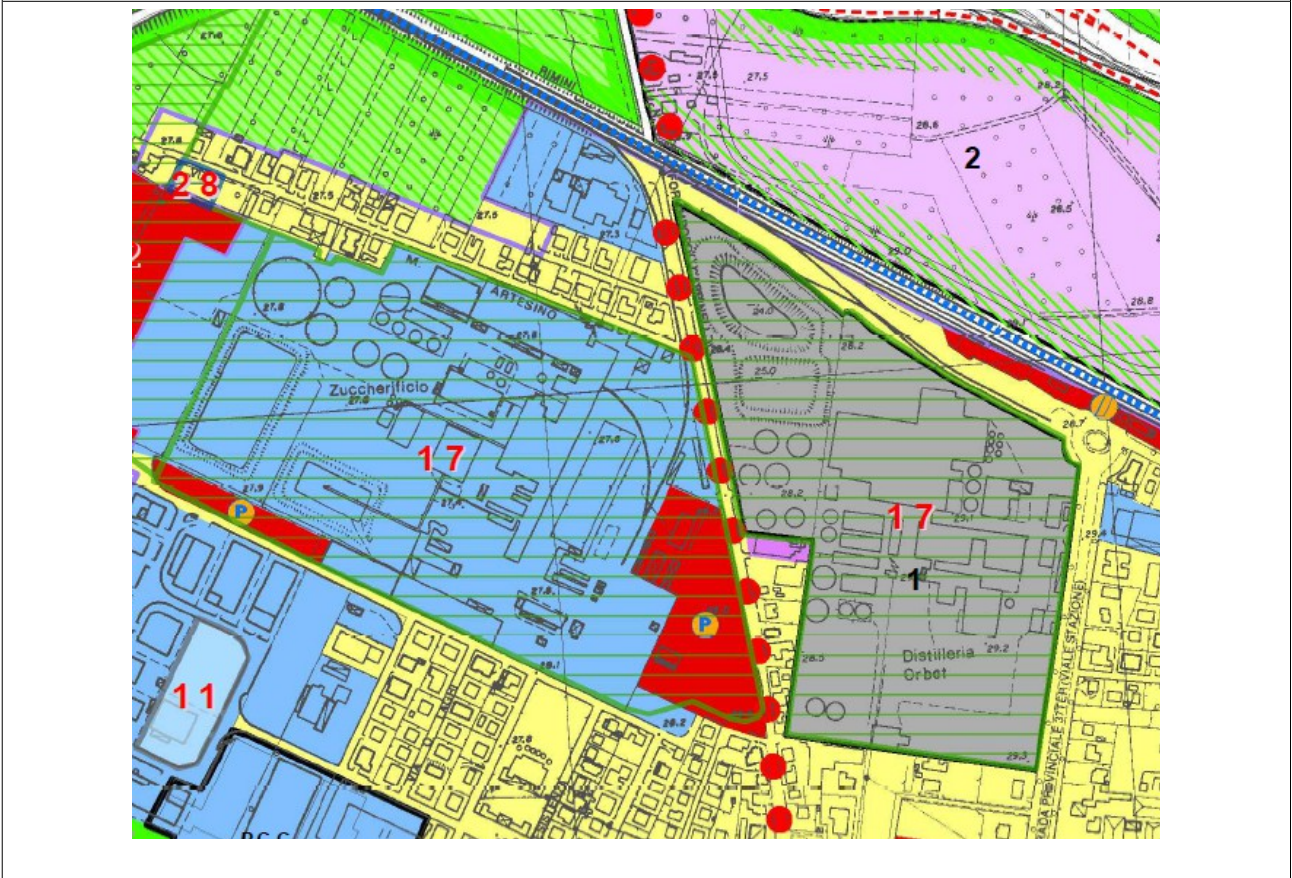
VALUTAZIONE PROPOSTA	
<i>1) Criteri di qualità urbana e ambientale / infrastrutturale (max punti 35)</i>	30
<i>2) Criteri socio-economici (max punti 25)</i>	18
<i>3) Coerenza con Indirizzi e Obiettivi dell'AC, criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica (max punti 45)</i>	40
TOTALE	88

PROPOSTA N. 17





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)