

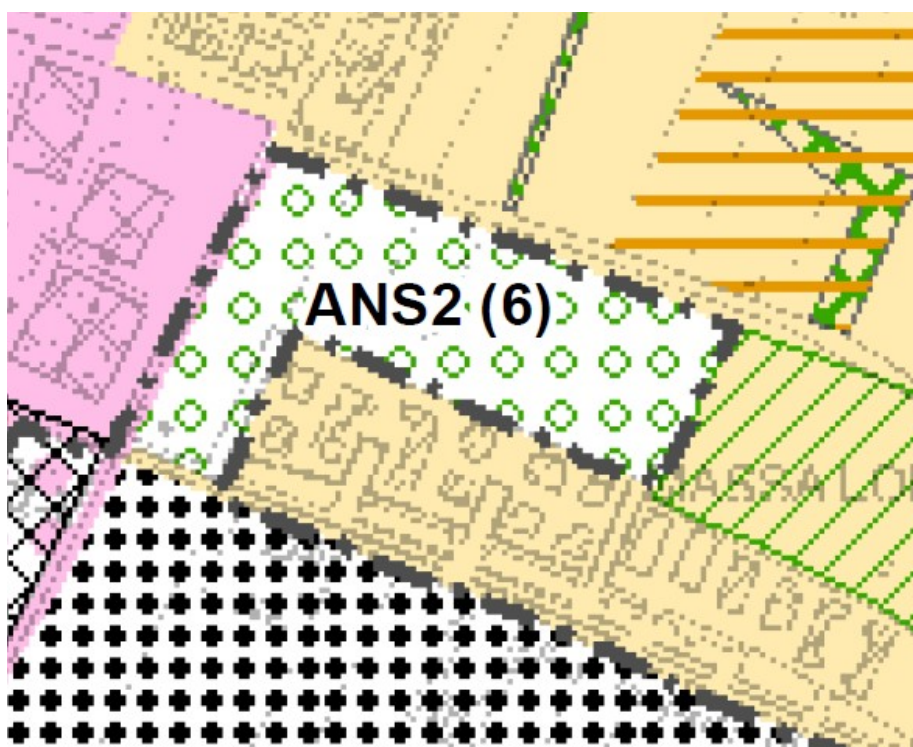
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA allegata all'Accordo Operativo

Il presente progetto esecutivo viene presentato dalla ditta proponente MAR.FIN srl come Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale 24/2017.

1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto della presente proposta è classificata nel POC Piano Strutturale Comunale approvato come area ANS 2.

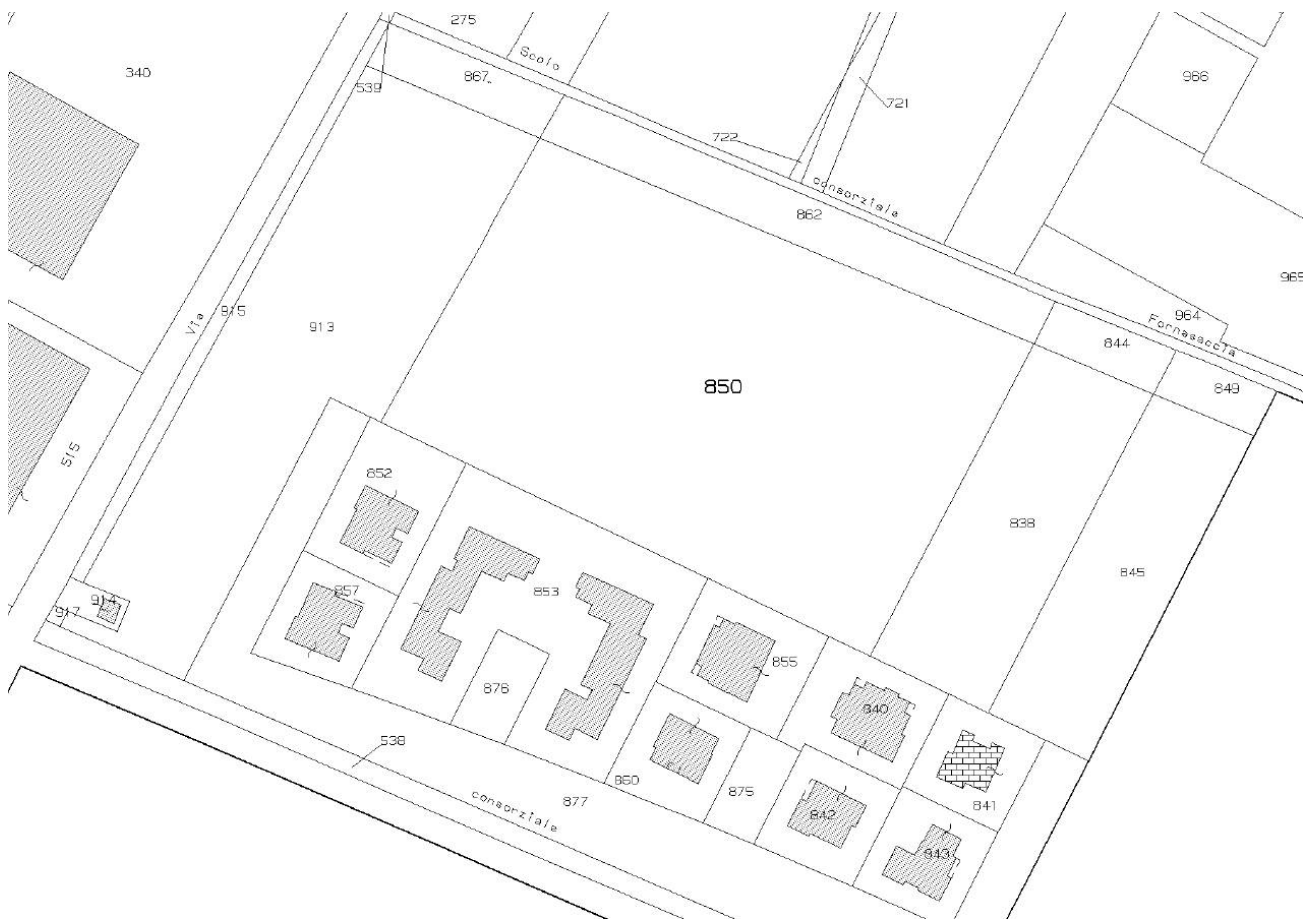
Si riporta di seguito un estratto di PSC Tavola 4 MA 2



L'area in proprietà dei richiedenti è individuata al Catasto Terreni con le seguenti particelle: foglio 31 mappali 915, 917, 913, 850, 838, 845 di proprietà della ditta MAR.FIN. srl per una superficie complessiva pari a 21.288 mq

Le aree individuate con i mappali 915, 917 sono attualmente occupate dalla sede stradale di Via Morini, le rimanenti aree sono libere con l'eccezione di porzioni di mappali 850, 838, 845 che sono parzialmente occupato dagli orti comunali, su terreno concesso in uso gratuito dalla proprietà all'Amministrazione Comunale.

Si riporta di seguito l'estratto catastale



Sull'area non sono presenti vincoli all'edificazione derivanti da disposizioni legislative o regolamenti sovraordinati oppure afferenti al PSC stesso.

L'area è collocata a ridosso del limite del territorio urbanizzato, delimitato a sud dalla Via Castelletto, a nord dalla Via Rabin, a ovest dalla Via Morini e ad est da un'area precedentemente urbanizzata e dall'area individuata come Parco Urbano di Massa Lombarda.

L'intervento proposto si configura quindi in parte come completamento del tessuto urbanizzato esistente lungo il proseguimento della Via della Ginestra e in parte come completamento del Parco Urbano.

2 DATI URBANISTICI DI PSC

La superficie territoriale (St) interessata è pari a 21.288 mq

Le norme di PSC al paragrafo 4.6.5 punto B1) prevedono per suddetta area un Indice perequativo (Ip) pari a 0.12 mq/mq

In ambiti individuati come ANS 2 le aree da destinare ad usi diversi dalla residenza devono essere almeno il 51% della superficie territoriale interessata dall'urbanizzazione.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici minimi da cedere all'Amministrazione Comunale sono indicati nel RUE al paragrafo 3.1.6 punto 5) comma a) che individua per ogni 100 mq di Superficie Complessiva (Sc) da edificarsi, aree di urbanizzazione P1 + U pari a 70 mq di cui non meno di 20 mq per P1 (parcheggio pubblico).

Le distanze minime previste per l'edificazione dei fabbricati all'interno dei lotti sono pari a 5 m dai confini e di 7,5 m dalla strada.

La superficie dei lotti ERS da cedere dovranno avere superficie maggiore al 20 % dei lotti privati che si andranno a realizzare.

3 DATI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie Territoriale (St) = 21.288 mq

Aree da cedere gratuitamente > 51% St = 10.856 mq

Indice Perequativo (Ip) = 0.12 mq/mq

Superficie Complessiva (Sc) = 21.288 x 0.12 = 2.554 mq

Area lotti privati residenziali = 4.465 mq

Area lotti pubblici ERS = 1.176 mq

Rispetto alla Sc massima ammissibile si sceglie di limitarne l'utilizzo ad una sola parte, al fine di avere un indice fondiario pari a 0.5 mq/mq su ogni lotto privato; pertanto:

Superficie Complessiva di progetto (Sc) = 2.232 mq

Indice fondiario lotti privati = 2.232/4.465 = 0.50 mq/mq

Standard minimi (U+P1) = 2.232 x 0.7 = 1.562 mq

di cui:

Aree parcheggio pubblico P1 = 2.232 x 0.2 = 446 mq pari a 18 posti auto

Aree U = 2.232 x 0.5 = 1.116 mq

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di lotti residenziali in fregio alla via Morini ed alcuni anche alla Via della Ginestra, con la cessione di un'area ad uso orti comunali.

L'accessibilità all'area avverrà dalla Via della Ginestra realizzando un'area di manovra con spazi adibiti a parcheggio pubblico, gli altri spazi a parcheggio saranno collocati nei pressi della cabina elettrica in fregio alla via castelletto con accesso da via della Ginestra.

I lotti privati inoltre saranno accessibili dalla Via della Ginestra con un marciapiede che si congiungerà con Via Rabin sul confine nord della lottizzazione.

Inoltre in fregio alla Via Morini il proponente cede una fascia di terreno che attualmente risulta già occupata dalla strada e dal fosso stradale.

Vista la presenza dello scolo Consorziale Fornasaccia, la realizzazione dei fabbricati e relative recinzioni avverrà secondo le prescrizioni del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.

L'altra area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, sarà quella attualmente parzialmente occupata dagli orti comunali, pari a 11.515 mq ed inoltre altre aree di urbanizzazione U; a ridosso di queste sarà ceduta anche l'area adibita a vasca di laminazione.

La vasca di laminazione sarà completamente recintata ed adibita anche ad area sgambamento cani rientrando quindi come attrezzatura collettiva; è previsto inoltre l'arredo dell'area verde in cessione.

Standard in progetto da cedere:

Area da cedere gratuitamente = 11.515 mq

Aree parcheggio pubblico P1 = 466 mq pari a 18 posti auto (comprensivo di posta disabili)

Aree U = 1.128 mq

Abitanti equivalenti:

La capacità insediativa teorica è pari a 51 abitanti equivalenti (2.232 mq di SC / 44 mq ab eq teorico)

Si riporta l'ortofoto dell'area attuale a cucitura e completamento dell'area urbanizzata esistente.

