

(*) Elementi progettuali invariati

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Don Giovanni Verità - Via San Martino	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 21.000 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(-) Intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda con possibilità di successivi interventi edilizi diretti riguardanti gli edifici.
------------------	--

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.
-------------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa per servizi agricoli è pari a 2.000 mq, con la possibilità di realizzare una tettoia collegata all'edificio della superficie coperta (Sq) massima pari a 400 mq, seguendo il filo edilizio come indicato in scheda grafica. (*) Previa demolizione e recupero del volume esistente dell'edificio contrassegnato con la lettera A è possibile edificare un ulteriore servizio agricolo, con volume pari all'edificio da demolire -incrementabile di 50 mq di Sul- in accorpamento paesaggistico con l'edificio esistente di valore culturale e testimoniale contrassegnato con la lettera B, così come rappresentato nella scheda grafica. (*) Non sono consentiti ampliamenti per l'edificio contrassegnato con la lettera B.
-----------------------------	--

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) Realizzazione e cessione gratuita al Comune di un'area in fregio a via Verità, attrezzata a pista ciclopedonale con relative pertinenze, stallo fermata autobus ed area per la raccolta rifiuti, come indicato nella scheda grafica e nell'allegato 1 alla Variante PRG n. 50. (*) Cessione gratuita dell'area non attrezzata lungo la via San Martino, complanare alla sede stradale con larghezza minima di 1,50 m, come indicato nella scheda grafica. (*) Realizzazione dell'attraversamento stradale di via Verità con opere accessorie (segnaletica sia orizzontale che verticale e spartitraffico in rilievo).
Attrezzature e spazi collettivi	(*) Realizzazione di parcheggio privato di uso pubblico con minimo n. 22 posti auto, prospiciente via Verità con ingresso dal nuovo accesso carrabile dalla stessa viabilità, come indicato nella scheda grafica.
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

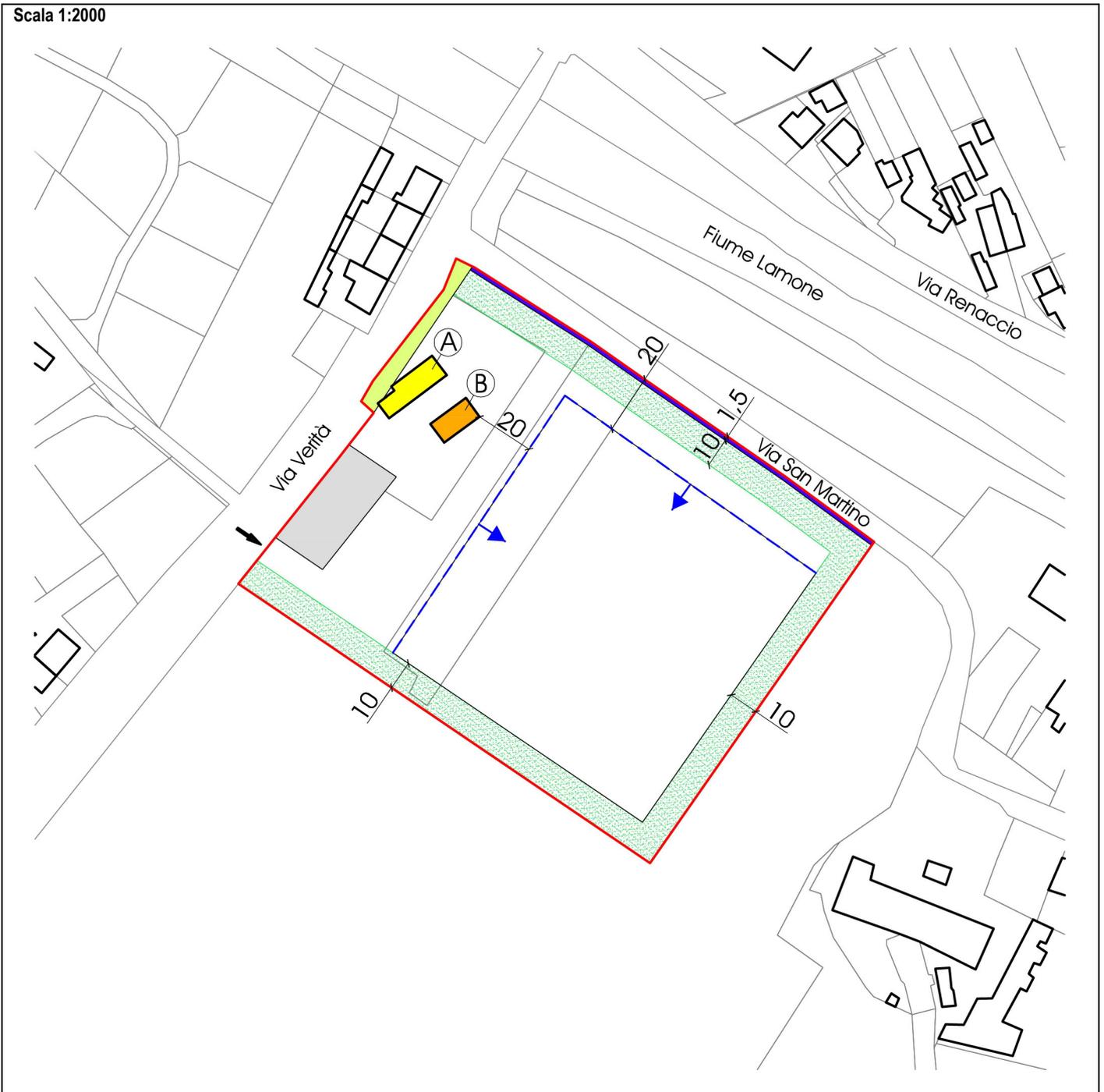
Prestazione sicurezza	Acqua (*) In sostituzione alle prestazioni riguardanti il trattenimento dell'acqua di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera a, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione di un sistema di laminazione adeguato per la raccolta delle acque meteoriche in conformità a quanto previsto dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli. Mobilità (*) Accesso carrabile al comparto da via Verità, con apertura di un nuovo accesso carrabile in sostituzione di quello esistente.
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione alle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alberato, di larghezza indicativa di 10 m come da scheda. Fermo restando la consistenza di tali fasce, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione. (*) Qualsiasi superficie verticale in cemento armato a vista fuori terra dovrà essere provvista di copertura vegetale, prevedendo il ricorso ad idonee specie rampicanti.

<p>Prestazione identità</p>	<p>Edifici</p> <p>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici con funzioni agricole è pari a 7,50 m.</p> <p>(*) I tamponamenti dovranno escludere tassativamente soluzioni prefabbricate; si dovrà privilegiare, in relazione alle tipologie adottate, l'uso di intonaco, mattoni a vista e/o altri materiali naturali.</p> <p>(*) Per l'edificio con Sul max. pari a 2.000 mq, da realizzarsi con filo edilizio rappresentato nella parte grafica della scheda, si deve rispondere ai seguenti requisiti architettonici minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I 2.000 mq massimi di Sul dovranno essere scomposti in più parti (almeno a livello di copertura e dettagli nelle finiture) al fine di non fare percepire la configurazione di un unico corpo di fabbrica. - l'edificio dovrà richiamarsi, a livello tipologico, alle tradizionali forme dell'edilizia rurale (con funzioni di servizio/magazzino) ed in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - gli eventuali muri di sostegno andranno realizzati in muratura di mattoni a vista; - le coperture a falde dovranno essere in coppi e avere una pendenza fra il 25% e il 30%; - eventuali pannelli solari o fotovoltaici dovranno essere completamente integrati nelle falde di copertura; - le finiture esterne, gronde e pluviali dovranno essere in rame; - le porte e i portoni dovranno essere in legno; - gli infissi delle finestre dovranno essere in ferro o legno; - i cornicioni esterni dovranno essere in legno (o comunque in materiali che richiamino soluzioni tradizionali). - Le tettoie esterne, da progettare in maniera tale da essere una estensione (e non una aggiunta) dell'edificio, dovranno essere lasciate a vista con struttura in legno. - Sono da escludere elementi puntuali esterni, quali pilastri in ferro o cemento. - L'altezza alla gronda della nuova costruzione non deve superare i 7,50 m, in riferimento alla quota esistente del marciapiede della casa colonica. - E' consentito attestare l'edificio di cui sopra ad una quota fino a 100 cm inferiore a quella del marciapiede della casa colonica. <p>(*) Corpo di fabbrica individuato con la lettera “A” nella scheda grafica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione e ricostruzione con recupero del volume esistente (proservizio) incrementabile con 50 m di Sul, da realizzarsi con le regole della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE “Attività edilizia e procedimenti”, secondo le forme tradizionali, quanto a materiali e tipologia dell'edilizia rurale. <p>(*) Corpo di fabbrica individuato con la lettera “B” nella scheda grafica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi sull' immobile indicato come edificio di valore culturale e testimoniale, devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]. <p>Paesaggio</p> <p>(*) Ogni aspetto relativo all'arredo degli spazi pubblici, delle architetture e delle aree di pertinenza, con riferimento anche alle strutture necessarie per risolvere i dislivelli del terreno, dovrà essere affrontato tenendo conto del contesto paesaggistico di inserimento.</p> <p>(*) Il progetto dovrà tenere nella massima considerazione gli aspetti attinenti alla valorizzazione ambientale-paesaggistica della zona.</p>
------------------------------------	--

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	<p>(*) Gli immobili dovranno essere utilizzati esclusivamente per gli usi agricoli e di servizio e il rilascio del permesso di costruire esaurisce totalmente la potenzialità edificatoria di tutta la proprietà.</p> <p>(*) L'edificazione è subordinata alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di inedificabilità esteso a tutta l'area di proprietà, la mancanza di questo requisito comporta la non edificabilità dell'area.</p> <p>(*) Il vincolo di inedificabilità, sull'area di proprietà adiacente, è riferito agli immobili destinati a servizi agricoli, precisando che l'eventuale edificazione a residenza, qualora possibile, andrà posta in adiacenza e accorpamento all'edilizia esistente.</p> <p>(*) È fatta salva ogni determinazione della Soprintendenza per i beni architettonici e ambientali in riferimento alla Autorizzazione paesaggistica.</p> <p>(*) Le condizioni relative alla sistemazione delle aree pubbliche (Cfr. sezione Infrastrutture per l'urbanizzazione, punti 1 e 3) decadono a seguito dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio da parte della Pubblica Amministrazione e Dichiarazione di pubblica utilità dell'opera secondo le procedure di legge.</p>
--	--

Scala 1:2000



Legenda

- Perimetro della scheda
- Edificio di valore culturale - testimoniale
- Edificio da demolire
- Filo edilizio e limite di edificabilità
- Parcheggio privato di uso pubblico
- Area da cedere attrezzata
- Area da cedere non attrezzata
- Accesso carrabile da via Verità
- Fascia da attrezzare a verde alberato

