



Comune di Cotignola

Relazione Norme Urbanistiche

Variante Sostanziale al PUA con Convenzione Registrata
in data 12/10/2020

Piano Urbanistico Attuativo Ambito Ans1(8) - 3 CT_Ans



COMMITTENTE - TITOLARE ATTIVITA' SANITARIA:

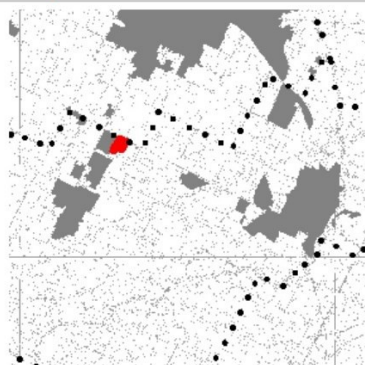
G.V.M. REAL ESTATE S.r.l.
Via Larga, 8 - 20122 Milano

PROPRIETA':

G.V.M. REAL ESTATE S.r.l.
Via Larga, 8 - 20122 Milano

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
3 CT_Ans	Barbiano Via Madonna di Genova	R	P	C	TR	D	S

Inquadramento Territoriale



LOCALIZZAZIONE

L'ambito si trova nel Comune di Cotingola a nord della Frazione di Barbiano a confine con il Comune di Lugo.



Localizzazione su ortofoto – Scala 1:10.000

DESCRIZIONE

L'intervento riguarda l'attuazione di una porzione dell'ambito ANS1(8) a destinazione non residenziale e specificatamente per l'ampliamento e completamento dei Servizi Sanitari privati e dei servizi ad esso connessi della struttura sanitaria adiacente denominata "Villa Maria".

ACCESSIBILITA'

L'accessibilità, dal punto di vista del trasporto su gomma privato, è molto buona per la localizzazione dell'ambito lungo uno dei principali assi di collegamento con il capoluogo su via Madonna di Genova.

La struttura sanitaria "Villa Maria" è collegata con il centro di Barbiano con una pista ciclabile lungo la Strada Provinciale 7.

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

In base all'art.5.5 delle norme PSC del Comune di Cotignola, le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito in oggetto 3CT_Ans identificate catastalmente al Foglio n.1 mappali n. 242, 271, 274, 275, 474 sono di tipo non residenziale e nello specifico, per attività sanitarie private e servizi correlati.

Nell'ambito di intervento, la superficie territoriale coinvolta (ST) è pari a mq. 34.430 con una superficie edificabile ammessa (SC) di mq. 12.050, derivante dall'originale indice IP = 0,28 che, in seguito all'accordo Rep.9771 del 14/07/2016, è stato elevato a IP = 0,35 come contropartita alla realizzazione di opere fuori comparto, per un importo stimato di €. 298.840, identificate nella rotatoria all'incrocio fra le provinciali Felisio – Madonna di Genova e la via Zagonara, con finalità di incremento del livello della sicurezza della circolazione stradale.

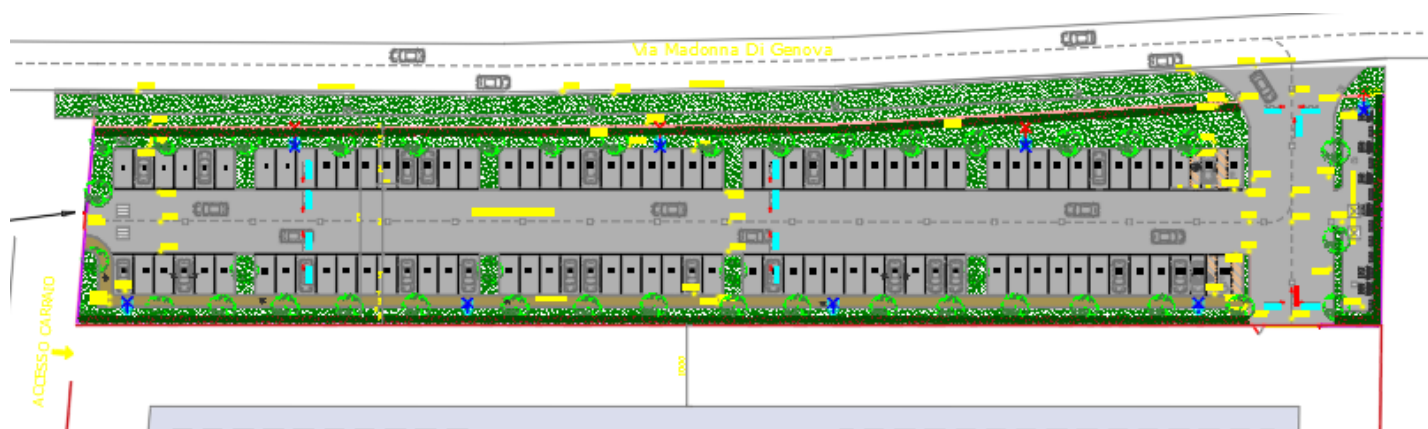
Disposizioni del PSC e del POC	
 <p>Estratto tav. PSC – TAV 4 CT Scala 1:10.000</p>	
Descrizione e destinazioni d'uso Attuazione parziale dell'ANS1 (8) per l'ampliamento dei Servizi Sanitari privati e dei Servizi connessi alla Vicina Struttura "Villa Maria". In merito alle dotazioni l'intervento propone di realizzare un parcheggio pubblico e di monetizzare il verde per la realizzazione di opere pubbliche ritenute prioritarie dall'Amministrazione (aree per attrezzature sportive e ambientali). Viene previsto anche un incremento dell'indice edificatorio, nel rispetto dei parametri edilizi previsti dal PSC, in cambio della realizzazione di ulteriori opere pubbliche cioè la realizzazione di una rotatoria all'incrocio fra le strade provinciali Felisio - Madonna di Genova e la Via Zagonara per innalzare il livello della sicurezza della circolazione stradale.	
Parametri Urbanistici	
Superficie Territoriale	3,443 ha
Superficie fondiaria	2,47 ha
Superficie complessiva edificabile	12.050 mq
Destinazioni d'uso ammesse	Attività sanitarie private e servizi connessi
Altezza massima	/
Opere pubbliche esterne	Realizzazione della "rotatoria" all'incrocio fra le strade Provinciali Felisio - Madonna di Genova e la Via Zagonara. cessione di circa 4.000 mq di parcheggio pubblico attrezzato.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Rispetto ai valori delle Dotazioni Territoriali espressi dal PUA e dal RUE, a seguito del frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 25/10/2019 prot. RA0061841 le superfici di progetto hanno subito le variazioni come da tabella di seguito riportata.

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI previsto da POC e dal RUE	DOTAZIONI PREVISTE da POC approvato con deliberazione di CC n.4 del 26/01/2017	DOTAZIONI PREVISTE di PROGETTO realizzate interamente con il 1° stralcio
		<ul style="list-style-type: none"> - ST = 34.430 mq - SF = 24.790 mq - SC = 9.640 + 2.410 (indice premiale) = 12.050 mq - indice = 0,28 + 0,07 (indice premiale) 	<ul style="list-style-type: none"> - ST = 34.290 mq - SF = 29.961 mq - SC = 9.601 + 2.400 (indice premiale) = 12.001 mq - indice = 0,28 + 0,07 (indice premiale) - IF = 12.001/19.961 = 0,406
ANS 1 indice 0,28+ indice premiale 0,07 = indice 0,35 da applicarsi sulla ST	VERDE (U comprensiva di P2) (60/100 di SC = 0,6 x 9.640 = 5.784)	Monetizzazione di mq 5.784	VERDE - DOTAZIONE U - MONETIZZAZIONE di mq 60/100 di SC = 0,6 x (34.290 x 0,28) = 5.760 mq
	PARCHEGGIO P1 - P2 (40/100 di SC = 0,4 x 9.640 = 3.856)	circa mq 4.000	PARCHEGGIO e VIABILITA' da CEDERE 40/100 di SC = 0,4 x (34.290 x 0,28) = 3.840,48 mq < di mq 4.329 di progetto comprensivi di area per accesso
	TOTALE		mq 4.329 da cedere
	Dotazioni Territoriali (Laminazione)	-----	mq 4.565
	ERS euro 5,00 x SF	ERS euro 5,00 x SF 24.790 = euro 123.800,00	Monetizzazione euro 5,00 x SF 29.96 = euro 149.805,00

Ai sensi dell'art 4 del Bando Pubblico POC pubblicato dall'Unione dei Comuni in data 09.08.2021, è stato versato un acconto del contributo ERS pari a €. 5/mq di SF, quindi mq. 29.960 x €. 5 = €. 149.805,00.

In base agli accordi sottoscritti è stato realizzato un parcheggio pubblico sul confine del lotto a ridosso di via Madonna di Genova, pari a mq. 4.329 mentre le superficie da destinare a verde pubblico, secondo le quantità derivate dall'intervento pari a mq. 5.760 sarà totalmente monetizzato, con successivo utilizzo delle somme ricavate per la realizzazione di opere di pubblico interesse.



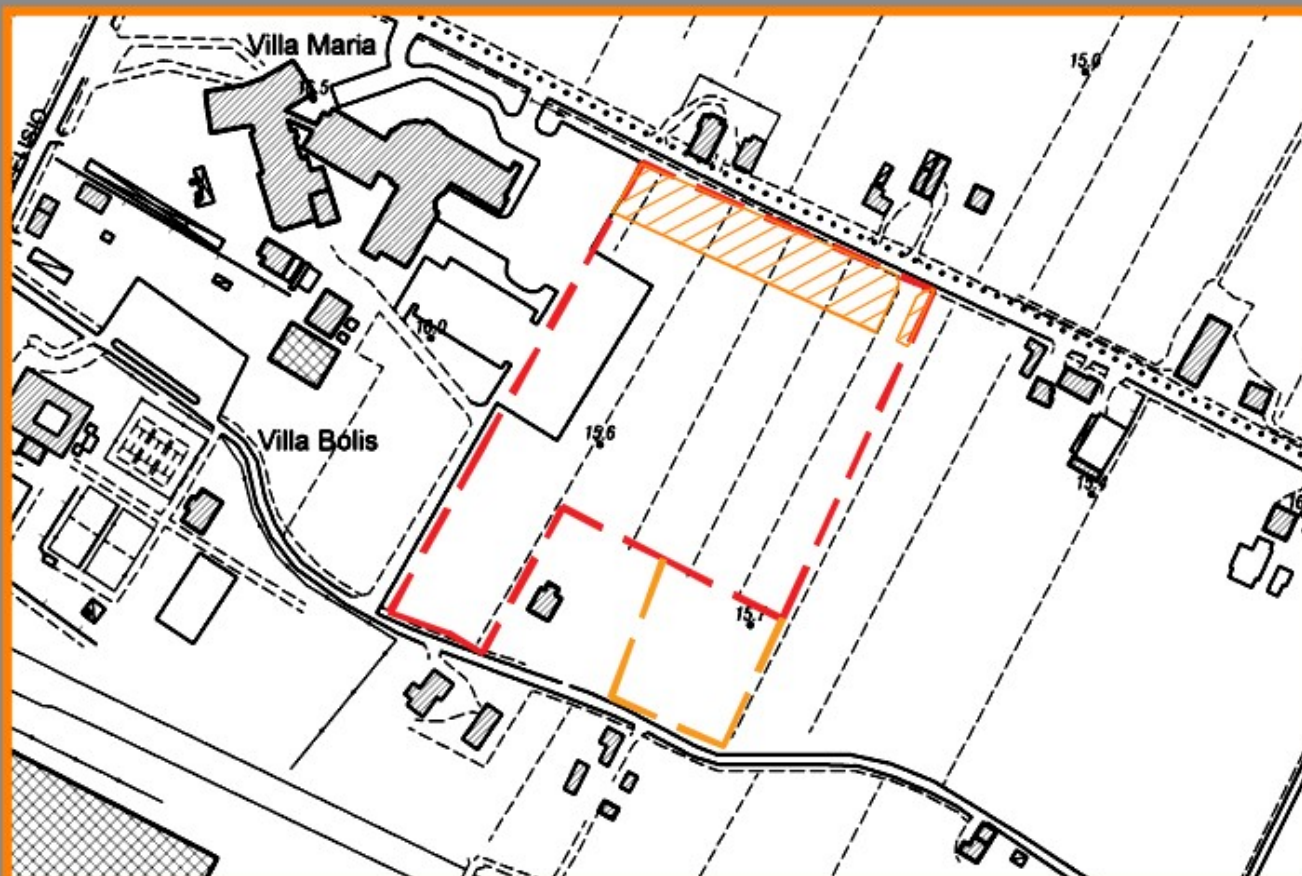
PARCHEGGIO PUBBLICO

La proposta progettuale è stata sviluppata ed integrata nel rispetto delle condizioni poste dalle norme:

- 1) con l'adeguamento alle prescrizioni esecutive disposte dal Servizio LL.PP in merito alla realizzazione delle opere pubbliche previste con l'attuazione dell'intervento,
- 2) con l'adozione di tutti i provvedimenti atti a che il sistema di laminazione dell'area non possa arrecare danni alle proprietà circostanti e limitrofe, con manutenzione pulizia e gestione a carico del soggetto attuatore/proprietario. La qualità insediativa e la sostenibilità ambientale dell'intervento sono riferiti alla VALSAT del POC, che assume gli indirizzi delle norme ambientali vigenti (Piano Aria Integrato Regionale, Piano di Indirizzo per il Contenimento del Carico Inquinante delle Acque di Prima Pioggia e Piano di Gestione Rischio Alluvioni), in coerenza con il PSC che ne costituisce il quadro di riferimento.

Come previsto dal RUE, sono state valutate compiutamente le analisi geologiche/geotecniche e gli approfondimenti necessari alla compatibilità dell'intervento con le normative e i requisiti tecnici e tipologici in esso previste.

Al fine di ottimizzare il sistema di laminazione dell'area, il proponente ha acquisito un'area agricola contigua all'ambito di intervento, catastalmente individuata al Foglio n.1 mappale n. 455 e con superficie di mq. 4.670.



AREA DI INTERVENTO



AREA AGRICOLA DESTINATA ALLA LAMINAZIONE

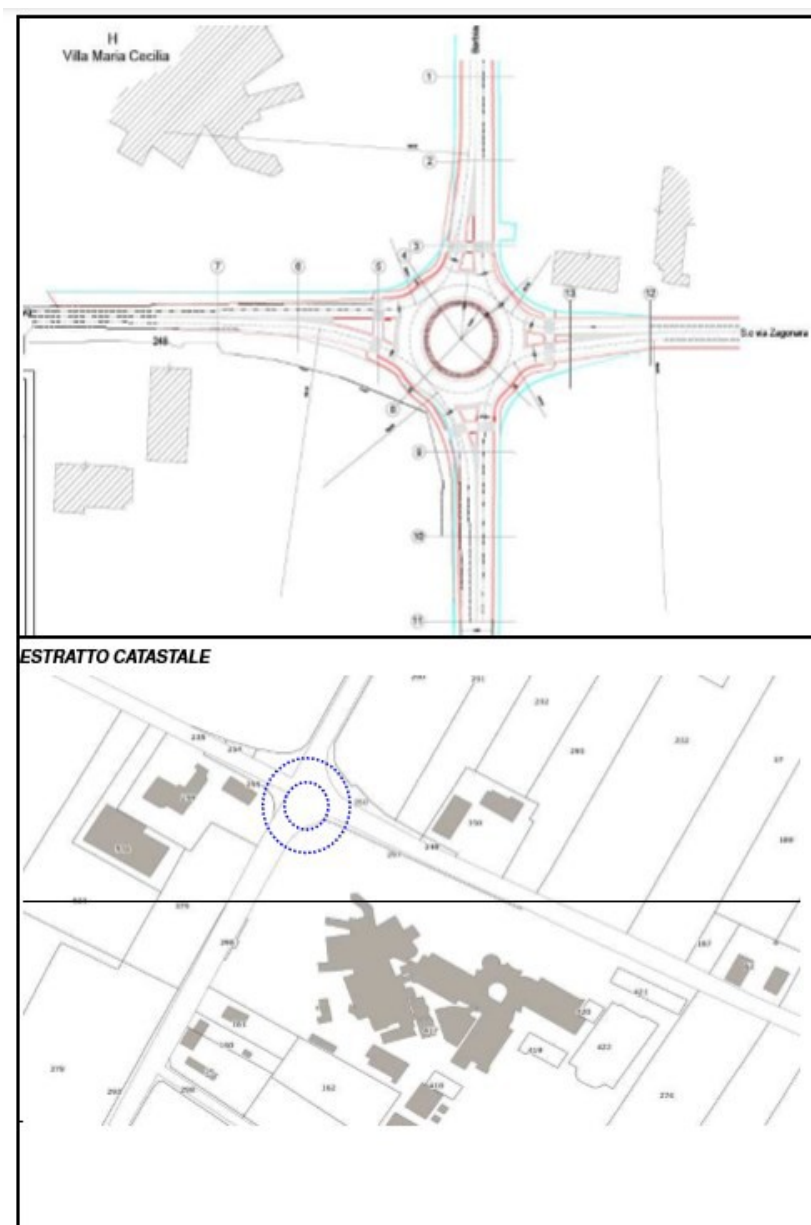


AREA da CEDERE

circa 4.000 mq di PARCHEGGIO PUBBLICO ATTREZZATO

In accordo con il Comune di Cotignola, la vasca di laminazione dell'ambito sarà realizzata su questo lotto sul quale, con atto di vincolo da parte dell'ente pubblico, sarà fissata la destinazione d'uso ammessa che la proprietà accetterà con un atto di sottomissione.

In base alla Convenzione stipulata tra le parti il GVM è impegnato a corrispondere all'amministrazione comunale, nelle modalità convenute, un corrispettivo di €. 298.840 circa a compensazione economica dell'incremento dell'indice perequativo premiale (0,28/0,35), quale contributo per le opere pubbliche viabilistiche esterne al comparto di intervento, corrispondenti alla "rotatoria" posta fra le intersezioni della provinciale n.7 di Felisio, della provinciale n.31 Madonna di Genova e via Zagonara, come definite dal progetto esecutivo redatto dal settore LLPP della Provincia di Ravenna, ente proprietari della strada.



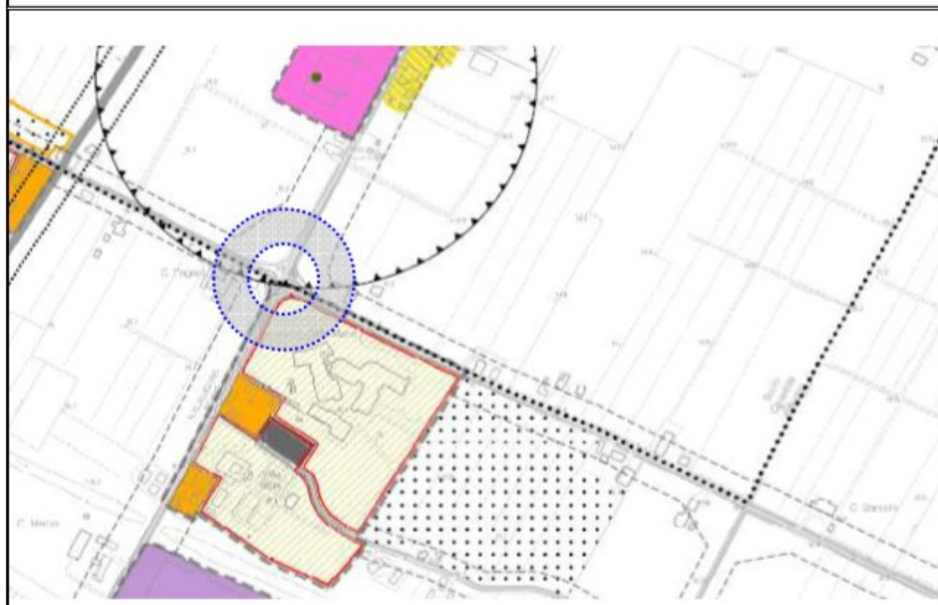
	<i>Realizzatore</i>	<i>localizzazione</i>	<i>Identificazione catastale</i>
1 OP	Provincia di Ravenna	Via Felisio Via Madonna di Genova	Foglio n. 1 mappale n. 417

DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA E AMBITO PSC

AMBITO PSC	SUPERFICE TERRITORIALE (totale interessato da esproprio)
RURALE – ANS 1	-

Realizzazione rotonda all'incrocio tra la SP 7 Felisio e la SP 31 Madonna di Genova, ai sensi della Convenzione tra la Provincia di Ravenna e il Comune di Cotignola, approvata insieme alla planimetria di progetto con D.C.C. n. 26 del 28/04/2016.

Il progetto non prevede l'esproprio di aree attualmente di proprietà privata, restando nell'area di sedime dell'attuale intersezione a raso.



COORDINAMENTO GENERALE PROGETTO

GVM.ENGINEERING S.r.l.

Corso Garibaldi 11 - Lugo (RA)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

FRANCESCO DAPPORTO
Ingegnere