



# Piano Strutturale Comunale

## PSC 4.2 - Ambiti soggetti a programmazione unitaria concertata \*

Elaborato prescrittivo

Non oggetto di accordo con i privati (ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n° 20/2000)

\* Modificato ed integrato in sede di controdeduzione e approvazione

ADOTTATO  
APPROVATO  
PUBBLICATO

Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005  
Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007  
BUR n. 57/2007

Del 23-06-2005  
Del 27-02-2007  
Del 26-04-2007

Sindaco  
Segretario Generale  
Assessore Urbanistica

Fabrizio Matteucci  
Dott. Amedeo Penserino  
Fabio Poggioli

### CONSULENTI

Consulente generale  
Collaboratori

Prof. Arch. Gianluigi Nigro  
Arch. Tiziana Altieri  
Arch. Giovanna Mathis  
Arch. Edoardo Preger  
Arch. Francesco Nigro

Consulente sostenibilita'  
ambientale  
Collaboratore

Prof. Enzo Tiezzi  
Arch. Marco Rosini

Consulente operativo  
Consulente paesaggio

### UNITA' DI PROGETTO

Responsabile  
Coordinatore  
Responsabile attivita'

Arch. Franco Stringa  
Arch. Alberto Mutti  
Arch. Francesca Proni  
Arch. Antonio Olivucci  
Arch. Leonardo Rossi  
Arch. Antonia Tassinari  
Dott.ssa Angela Vistoli  
Barbara Amadori  
Francesca Brusi  
Federica Proni

S.I.T.

Segreteria

Comunicazione

Ing. Giovanni Malkowski  
Dott. Alessandro Morini  
Silvia Casavecchia  
Arch. Elisa Giunchi  
Giovanna Galassi Minguzzi  
Franca Gordini  
Maurizia Pasi

Collaboratori

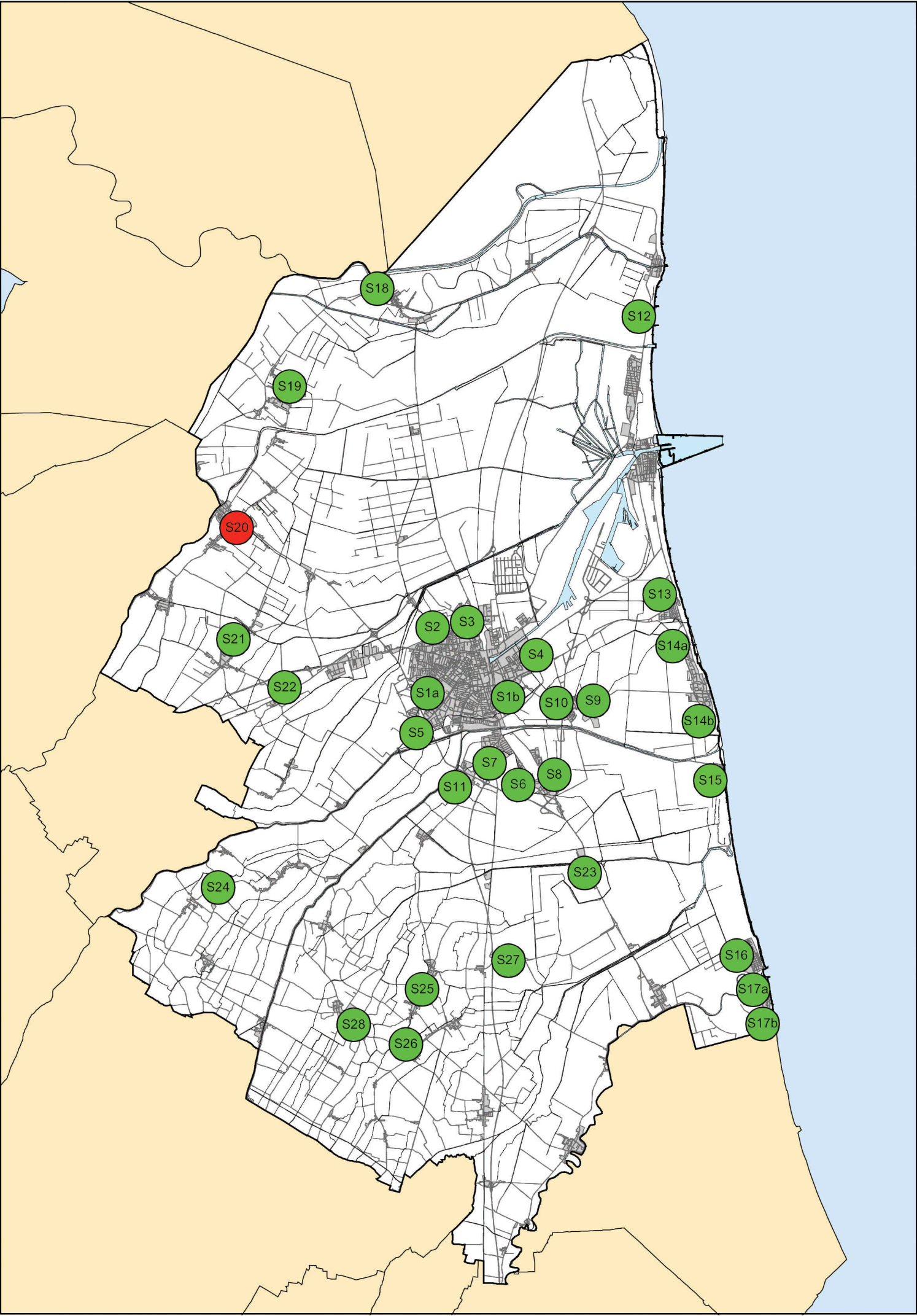
Arch. Raffaella Bendazzi  
Arch. Stefania Bertozzi  
Arch. Paola Billi  
Mauro Burnazzi  
Arch. Daniela Giunchi  
Arch. Caterina Gramantieri  
Arch. Luigi Liverani  
Arch. Elisa Marchi  
Paolo Minguzzi  
Mirko Venturelli



## AMBITI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E CONCERTATA

		CAPOLUOGO/FRANGIA	N. RICHIESTA ART. 18	USI PREVALENTI
●	S1	ANTICA MILIZIA- STRADONE – PARCO BARONIO - PARCO CESAREA	96	residenziale
●	S2	ROMEA – ANIC – AGRARIA	7 - 13	misto
●	S3	LOGISTICA – ROMEA - BASSETTE	2 – 5 – 45 – 46 - 116	produttivo
●	S4	DE ANDRE' – VIALE EUROPA	99	non residenziale
●	S5	IPERCOOP – BORGO MONTONE	-	non residenziale
●	S6	DISMANO – ROMEA SUD – PARCO ARCHEOLOGICO	10 – 21	non residenziale
●	S7	DISMANO OVEST – PONTE NUOVO	109	residenziale
●	S8	SPORTIVO – CLASSE	100	non residenziale
●	S9	PORTO FUORI EST	104	residenziale
●	S10	PORTO FUORI OVEST	134	residenziale
●	S11	MADONNA DELL'ALBERO	123	residenziale
		LITORALE		
●	S12	CASALBORSETTI – GOLF	103	misto
●	S13	PUNTA MARINA – RICETTIVO	79 – 95 - 126	turistico
●	S14	LIDO ADRIANO NORD - SUD	55	turistico
●	S15	LIDO DI DANTE	-	turistico
●	S16	LIDO DI CLASSE – STRADA USI URBANI	125	misto
●	S17	LIDO DI SAVIO NORD - SUD	75 – 117 - 127	turistico
		FORESE		
●	S18	S.ALBERTO – SERVIZI AL PARCO – IMPIANTI SPORTIVI	-	residenziale
●	S19	SAVARNA – IMPIANTI SPORTIVI	98	residenziale
●	S20	MEZZANO – IMPIANTI SPORTIVI	115	misto
●	S21	PIANGIPANE – IMPIANTI SPORTIVI	-	residenziale
●	S22	S.MICHELE - SONA PRODUTTIVA E VIABILITA'	61 – 105	produttivo
●	S23	FOSSO GHIAIA – VIABILITA'	84	residenziale
●	S24	PILASTRO – RICONVERSIONE AREA PRODUTTIVA	87	residenziale
●	S25	S.STEFANO/CARRAIE – PARCO URBANO	119	residenziale
●	S26	S.PIETRO IN CAMPIANO – ZONA PRODUTTIVA	-	produttivo
●	S27	E45 POLO TECNOLOGICO	1	non residenziale
●	S28	S.PIETRO IN VINCOLI – ZONA PRODUTTIVA – VIABILITA'	-	produttivo

- ACCORDO CONCLUSO  
● ACCORDO NON CONCLUSO



Per la scheda S20 “Mezzano – impianti sportivi”, preso atto della indisponibilità della "Agrisfera" vedi lettera PG. 78207 del 10.10.2005, che resta l’unico accordo non sottoscritto, la CCAT ha deciso di lasciare aperte più opzioni:

- sottoscrizione dell’accordo in sede di POC;
- rimodulazione dell’accordo in sede di POC, stralciando ma confermando l’impianto sportivo (con potenzialità edificatoria a distanza), e in alternativa individuando l’opportunità di acquisire aree e/o immobili con finalità pubblica da legare all’ambito, definendo gli obiettivi di interesse pubblico generale e precisando i contenuti già definiti dal PSC;
- monetizzazione degli oneri aggiuntivi in relazione ai criteri e parametri già fissati dal PSC.

**S<sub>20</sub>****FORESE****COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA E/O CONCERTATA  
MEZZANO – IMPIANTI SPORTIVI****ISTANZA PRESENTATA AI SENSI DELL'ART. 18****PG.**

49357/03 del 01/09/03 (rich. 115)

**RICHIEDENTE** Felicia srl - Arch. Minardi B.**PROPRIETA' DEL COMPARTO COME INDIVIDUATO NEL PSC**

Felicia srl – AGRISFERA Soc. Coop. arl

**OBIETTIVI – USI – QUANTITA'****OBIETTIVI**

Riqualificazione dell'ambito e ampliamento dell'area centrale per attività produttive, terziarie e per servizi privati in stretta relazione e connessione con le centralità urbane limitrofe e al depotenziamento della SS.16 da riqualificare ad uso urbano.

Rafforzamento e ampliamento dell'area sportiva

**USI**

Misto – servizi e impianti sportivi pubblici

**QUANTITA'**

ST totale 97.300 mq

ST1 54.300 mq (produttivo)

SU = ST1 x 0,30 = 16.290 mq (produttivo)

UT=0.30mq/mq

ST2 43.000 mq (usi misti urbani)

SU = ST2 x 0,15 = 6450 mq (proprietà di cui al max 30% residenziale)

2100 mq (ospitata – verde sportivo)

700 mq Premio 1/3 della SU ospitata

UT= 0,22 mq/mq

Tot 9.250 mq

ST3 35.000 mq (v sportivo)

SU = ST3 x 0,06 = 2.100 mq (superficie da ospitare nei comparti ad usi misti e/o produttivo)

UT= 0,06 mq/mq

Può essere prevista una Su aggiuntiva per usi produttivi a condizione che il 20% delle aree per tale uso sia ceduta gratuitamente al comune o in subordine si convenzioni il costo delle aree in caso di intervento diretto del Comune o di altro soggetto a partecipazione pubblica.

In sede di POC la SU è integrabile con una quota aggiuntiva di ERP pari a UT= 0,03 mq/mq.

S.S. di legge + area sportiva

N.B.: Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di POC che attesterà i valori reali. Si allega planimetria catastale indicativa con l'individuazione delle varie proprietà interessate.

**PRESCRIZIONI - PRESTAZIONI**

Adeguamento della viabilità di accesso (SP 96) e della S.S. Reale; favorire il suo attraversamento in sicurezza e la sua riconversione urbana ad avvenuta realizzazione della Variante SS.16.

Cessione gratuita delle aree per impianti sportivi

L'inserimento del comparto nel POC è subordinata ai tempi di realizzazione della Variante SS.16

Per usi ricettivi e strutture pubbliche, scolastiche e/o sociali di valenza pubblica, realizzate da privati si ha un premio del 50% da definire in sede di POC e/o PUA.

In sede di POC dovranno essere definite le quote massime di usi commerciali: eventuali quote commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato sono ammissibili solo se e nella misura consentita dalla programmazione comunale - provinciale di settore e dal PTCP.

Va realizzata sottostrada per l'accessibilità del subcomparto ad usi misti con contestuale verifica dell'innesto fra SS16 e via Zuccherificio.

Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP saranno definite in sede di POC d'intesa col Servizio Gestione Urbanistica.

In sede di POC devono essere valutate le criticità relative all'invarianza idraulica.



