

Comune di San Pietro in Casale

## P.U.A. IN VARIANTE AL POC

ambito per nuovi insediamenti  
su area libera (ANS-C n.3) sub comparto B

## Elaborato di variante al Piano Operativo Comunale POC

### proprietari:

Agena s.r.l.;  
Basis s.r.l.;  
Casamica s.r.l.;  
Cooperativa costruzioni;  
Sira s.r.l.;  
Rimondi costruzioni s.r.l.;

### progettisti urbanistica ed edilizia:

Simone Gheduzzi architetto  
Nicola Rimondi architetto  
Gabriele Sorichetti architetto  
Gianluca Gallerani ingegnere  
Gianni Gamberini architetto

### Impianti elettrici e illuminazione: Alberto Montanari p.i.

Ingegneria idraulica  
Ing. Marco Maglionico

Acustica  
ing. Enrico Reatti

Geologia  
Luca Tondi

## PSC - ambito ANS-C n.3 sub comparto B

gruppo	numero	data
I	01	<b>settembre 2018</b>
		aggiornamenti
		scala



## I01 Elaborato di variante al Piano Operativo Comunale POC

Il presente progetto richiede la modifica ai seguenti elaborati del POC vigente, approvato con delibera C.C. n.77 del 23.12.2013:

- Elab n. 1 – Relazione e allegati cartografici
- Elab n. 2 – Norme di attuazione del POC ed individuazione Ambiti e Sub Ambiti

Non sono previste modifiche agli elaborati grafici.

Tali modifiche si sono rese necessarie a seguito della sottoscrizione dell'atto integrativo all'accordo di pianificazione con privati, tipo ex art.18 l.20/2000, tra i proprietari dell'area e l'amministrazione comunale.

In considerazione del fatto che gli areali 3 e 9 sono legati da accordi ex art.18 l.20/2000 che li legano con trasferimenti di capacità edificatoria, si redige una modifica normativa al POC coordinata.

Le norme del POC vigente approvato con delibera C.C. n.77 del 23.12.2013, - **Elab n. 2 – Norme di attuazione** del POC ed individuazione Ambiti e Sub Ambiti in merito all'ambito riportano:

### **Sub Ambito 3 B**

*ST mq 43.174 circa*

*- Massima edificabilità prevista nell'Ambito 3 B = mq 6.628 di SU*

*- DE pubblico = 2.489 mq di SU (pari al 37,5%)*

*- DE privato = 4.139 mq di SU (pari al 62,5%)*

*Il Soggetto attuatore ha richiesto di ridurre l'edificabilità dell'Sub Ambito 3 B a 5.700 mq di SU, di cui mq 4.300 rimangono in loco e ~~1.400~~ mq vengono trasferiti nell'Ambito 9: i residui di mq. 928 mq di SU vengono acquisiti dal Comune come DE pubblico e trasferiti nell'Ambito 9: il DE dell'Ambito 3 B risulta essere così definito:*

*- DE privato = ~~4.300 mq~~ **5500 mq** di SU (sviluppati in loco)*

*- DE pubblico = 928 mq di SU (trasferiti nell'Ambito 9)*

*- DE privato = ~~1.400~~ **200** mq di SU (trasferiti nell'Ambito 9)*

*La differenza del DE pubblico (2.489-928=1561mq di SU) vengono monetizzati nelle opere perequative sotto descritte.*

**diverserigestudio srl**

bologna  
40127 via della torretta 47a  
cf + pi 03164671202  
t + f 0039 051 504269  
architetti@diverserigestudio.it  
www.diverserigestudio.it

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione dell'area di proprietà del proponente interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC pari a mq 8.000 circa
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata
- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA
- H altezza massima = non superiore a **2 3** piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a mq ~~3.816~~ **4.889** (oltre alla fascia boscata)
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno ~~954~~ **1.222** mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell' atto integrativo all'Art. 18 allegato al POC 2013-2017**
- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

### **Ambito 9 - Capoluogo**

ST = mq 65.650 circa

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito = mq 4.500 di SU residenziale e mq 4.000 di SU terziaria/direzionale

Il Soggetto attuatore ha richiesto un DE privato pari a ~~4.500~~ **4.000** mq di SU residenziale, a cui aggiungere mq 1.400 di SU residenziale trasferiti dal Sub Ambito 3 B, per un totale quindi di 5.900 mq di SU residenziale.

Il Soggetto attuatore trasferisce al Comune che accetta, tutti i 4.000 mq di SU terziaria/direzionale, oltre ad una superficie di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico; **Oltre a questi vengono trasferiti ulteriori 8.000 mq di superficie con un D.E. pubblico residenziale di 800 mq;** il DE dell'Ambito 9 risulta così definito:

- DE pubblico = ~~4.200~~ **2.000** mq di SU residenziale, **di cui 1200** derivante dal Sub Ambito 3 B, **e 800 mq dalla cessione della ulteriore area con relativa capacità edificatoria.**

- DE pubblico = 2.000 mq di SU terziaria/direzionale confermati nell'Ambito

- DE privato = ~~5.900~~ **5.400** mq di SU residenziale

- DE pubblico = 2.000 mq di SU terziaria/direzionale "congelati" da trasferire in altro Ambito con variante al POC. Tale superficie potrà essere trasferita o in prossimità della stazione ferroviaria al fine di qualificare l'area dotandola dei servizi necessari ad una più completa funzionalità della stazione stessa (indirizzo già previsto dal Piano commerciale provinciale – POIC), o in altro Ambito

**diverserigestudio srl**

bologna  
40127 via della torretta 47a  
cf + pi 03164671202  
t + f 0039 051 504269  
architetti@diverserigestudio.it  
www.diverserigestudio.it

resosi disponibile. Ugualmente a fronte di particolari ed importanti benefici pubblici, l'Amministrazione potrà comunque utilizzare, con la sottoscrizione di uno specifico Art. 18, la quota di SU all'interno dell'Ambito 9, o una sua quota parte, richiamando quanto il PSC prevede all'Art. 34, commi 9 e 10. Nel caso specifico si potrà procedere con un PUA esteso a tutto l'Ambito o un PUA esteso alla sola quota pubblica, mantenendo comunque un riferimento di massima al master plan già prodotto con l'Art. 18 originario. In tale evenienza le dotazioni urbanistiche (verde e parcheggi pubblici) andranno aggiornate.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione di un'area di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico

- **cessione di un'ulteriore area di circa 8.000 mq comprensiva di 800mq di D.E. pubblico residenziale**

~~- progettazione e realizzazione di una porzione della viabilità interna dell'Ambito 9 (affronto alle aree da cedere al comune)~~

- ~~asfaltatura sede stradale~~ **Ristrutturazione stradale e delle banchine di via Stangolini**

- **esecuzione di lavori di realizzazione di porzione di pista ciclabile in località Poggetto**

- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

- H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra per la funzione residenziale, 4 piani fuori terra per la funzione terziaria/direzionale

- Funzioni: residenziale e terziaria/direzionale

- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):

a) per la Funzione residenziale dimensionate su ~~7.400~~ **7.400** mq di SU:

▪ per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a ~~6.312~~ **6.578** mq

▪ per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a ~~1.578~~ **1.644** mq

b) per la Funzione terziaria/direzionale dimensionate su 2.000 mq di SU:

▪ per verde pubblico: 60 mq/100 mq di SU, pari ad almeno a 1.200 mq

▪ per parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq di SU, pari ad almeno a 800 mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017

- **rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'atto integrativo all'Art. 18 allegato al POC 2013-2017**

- rispettare gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.

Le norme del POC vigente approvato con delibera C.C. n.77 del 23.12.2013, - **Elab n. 1 – Relazione** e allegati cartografici, in merito all'ambito riportano:

A pag. 18:

Ambito 9

- cessione di un'area di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico

**diverserighestudio srl**

bologna

40127 via della torretta 47a

cf + pi 03164671202

t + f 0039 051 504269

architetti@diverserighestudio.it

www.diverserighestudio.it

- progettazione e realizzazione di una porzione della viabilità interna dell'Ambito 9 (affidente alle aree da cedere al comune)
- cessione del DE privato al Comune di 2.400 mq di SU terziaria/direzionale
- ~~asfaltatura sede stradale via Stangolini~~ **Ristrutturazione stradale e delle banchine di via Stangolini**
- **esecuzione di lavori di realizzazione di porzione di pista ciclabile in località Poggetto**

A pag. 41:

### **Sub-Ambito 3B**

Trattasi di un Sub Ambito che ha una Superficie territoriale di circa 4,3 ettari ed è posto sul lato ovest dell'Ambito. Per questo intervento è stato richiesto al Comune, che ha accettato, una modifica di perimetro dell'Ambito di PSC al fine di ricomprendere la quasi totalità di una proprietà per non lasciare mappali agricoli di scarso utilizzo. Accettando ciò, il perimetro ovest dell'Ambito di PSC sviluppa uno scalino verso ovest in ampliamento.

L'Accordo tra la proprietà ed il Comune prevede nell'ordine:

- una capacità edificatoria totale pari a = 6.628 mq di SU, + **ulteriori 1.200 mq**, così distinta:

- un beneficio privato, costituito da:

- DE privato = ~~4.300 mq~~ **5500 mq** di SU da edificare in loco

- DE privato = 1.400 mq di SU da trasferire nell'Ambito 9

- un beneficio pubblico, costituito da:

- DE pubblico = 928 mq di SU da trasferire nell'Ambito 9

Il beneficio pubblico sopradefinito deriva dalla monetizzazione della differenza tra il DE "dovuto" ed il DE "concesso", ovvero: DE dovuto da PSC = mq 2.489; DE concesso (che il comune poi trasferisce nell'Ambito 9) = mq 928: la differenza di mq 1.561 viene monetizzata con la realizzazione delle seguenti opere e cessioni:

- cessione gratuita dell'area di proprietà dei proponenti interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC pari a mq 8.000 circa

- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata

- acquisizione nella propria disponibilità di mq 928 di SU

Le dotazioni saranno definite dal PUA rispettando i seguenti minimi:

- Verde pubblico = 3.816 mq corrispondenti ad uno standard di 24 mq/ab

- Parcheggi pubblici = 954 mq corrispondenti ad uno standard di 6 mq/ab

L'edificazione di tipologia semiestensiva prevede edifici con altezza massima non superiore a **2-3 (tre)** piani fuori terra

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa, nella Valsat e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

**diverserigestudio srl**

bologna

40127 via della torretta 47a

cf + pi 03164671202

t + f 0039 051 504269

architetti@diverserigestudio.it

www.diverserigestudio.it