



COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Legge Regionale n° 20 del 24/03/2000, art. 30 e s.m.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME DI ATTUAZIONE DEI COMPARTI

Adozione: Delibera C.C. n° 46 del 04/11/2005

Approvazione: Delibera C.C. n° 58 del 31/07/2007

Il Sindaco

Epifani Dott. Paolo

L'Ass. Urbanistica

Geom. Bolzoni Gianpietro

Il Segretario

Regondi Dott.ssa Rosa

Progettista

Dott. Ing. Giovanni Zilli

PROVINCIA DI PIACENZA COMUNE DI CADEO

PIANO OPERATIVO COMUNALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il presente Piano Operativo Comunale (POC) è stato redatto secondo quanto previsto dalla L.R. 24 marzo 2000 n° 20 e con riferimento a tutti gli elementi interpretativi ed integrativi dettati dalla Delibera del Consiglio regionale del 4 aprile 2001 *“atto di indirizzo coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla Conferenza di Pianificazione”*.

Il POC è, secondo l'art. 30 della L.R. 24 marzo 2000 n° 20, lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

2. Il POC contiene, per gli ambiti di riqualificazione e per i nuovi insediamenti:

- a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.”

Elaborati costituenti il POC.

- Relazione Illustrativa - Norme di Attuazione dei Comparti
- Tav.01 - Progetto del territorio comunale – Saliceto (Scala 1:5000)
- Tav.02 - Progetto del territorio comunale - Cadeo - Roveleto - Fontana Fredda (Scala 1:5000)
- Tav.03 - Progetto del territorio comunale - Zona sud territorio comunale (Scala 1:5000)
- Tav.04 - Progetto Ambiti Urbani – Cadeo - Roveleto - Fontana Fredda (Scala 1:2000)
- Tav.05 - Progetto Ambiti Urbani – Saliceto (Scala 1:2000)

Processo di attivazione del POC

Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare, nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra quelli individuati nel PSC, l'amministrazione comunale non ha attivato un concorso pubblico ma ha dato seguito alle richieste formulate dai privati in sede di formazione del PSC confrontandole con i seguenti obiettivi e valutando politicamente i risultati ottenuti:

- miglioramento della qualità dell'ambiente e, strettamente dipendente, della qualità di vita della popolazione e della salubrità degli insediamenti
- mantenimento della linea di sviluppo per il territorio comunale incentrata sul produttivo e sull'offerta commerciale, consolidata per Cadeo e Roveleto lungo l'asse della via Emilia
- ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con la identità culturale del territorio;
- definizione di idonee strategie sia per la realizzazione sia di opere pubbliche sia di iniziative in ambito privato connesse ad altri obiettivi specifici del piano in risposta ai mutamenti della struttura demografica e sociale
- ampliamento delle aree produttive con soluzioni qualitativamente significative per ridurre l'impatto generato sul territorio
- Miglioramento della qualità urbanistica e architettonica anche attraverso l'utilizzo di criteri qualitativi nella progettazione di nuove aree residenziali
- Ricostruzione di un progetto delle nuove espansioni che cerchi di ridisegnare i margini sfrangiati e privi di un proprio ruolo con miglioramento della qualità urbana
- Individuazione della potenziale rete ecologica locale, costituita da sistema interconnesso degli ambienti naturali presenti, dagli elementi antropici naturalizzati (in ambito rurale) e integrato al sistema del verde urbano
- Creazione di aree di mix funzionale che permettano, in fase di gestione e realizzazione del piano, la costruzione di un tessuto funzionale

Al fine di dare una risposta a questi obiettivi specifici del POC la giunta comunale ha ritenuto di orientare le scelte del piano secondo i seguenti criteri/indirizzi:

- inserimento delle aree dei privati per la realizzazione della propria abitazione;
- inserimento di comparti residenziali o produttivi in contiguità con quelli in corso d'attuazione;
- inserimento di tutte le zone consolidate residenziali e produttive per l'edificazione dei lotti liberi o l'utilizzo di volumetrie ancora disponibili per l'ampliamento, il miglioramento e la

trasformazione di fabbricati esistenti o la realizzazione di nuovi fabbricati secondo criteri di valorizzazione qualitativa della progettazione;

- inserimento di strutture sportive per la rivitalizzazione delle frazioni;
- sviluppo di una grande struttura di vendita, già prevista dal PTCP
- sviluppo dei comparti produttivi con limitazione dei conflitti con aree urbane diverse legato a programmi di sviluppo di aziende locali;

Al fine di perseguire gli obiettivi sopra evidenziati sono stati inseriti nel POC i seguenti comparti in relazione agli ambiti di appartenenza che rispondono qualitativamente e quantitativamente ai criteri/indirizzi individuati dall'amministrazione comunale:

Ambiti a prevalente destinazione produttiva

- inserimento degli comparti espansione P1 e P2, per i quali sono previsti laghetti di laminazione per le acque meteoriche da utilizzarsi anche come aree umide;
- inserimento del comparto P3 per il quale è prevista la realizzazione di una pista ciclopedonale su tutto il fronte stradale da connettersi a quella in parte esistente ed in parte di futura realizzazione prevista nell'abitato di Fontana Fredda.
- inserimento dei comparti 1TP, 2TP e 3TP per il recupero e la trasformazione di fabbricati esistenti nonché nuove edificazioni;
- inserimento comparti in corso d'attuazione in cui l'edificazione residua è disciplinata dalle norme dei PUA approvati;

Polo Funzionale per il commercio

- inserimento del comparto PFC1 per la realizzazione di una grande struttura di vendita GEI prevista dal PTCP comprendente significativi interventi per la connessione con la SS.9 (realizzazione di sottopasso) nonché la connessione con la strada provinciale di Zena ;

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

- inserimento dei comparti residenziali 7R,8R,10R in Fontana Fredda per la realizzazione della propria abitazione da parte di privati
- inserimento dei comparti residenziali 1R,2R,3R,4R,5R,9R, in Saliceto, Cadeo, Roveleto e Fontana Fredda per il completamento del tessuto urbano
- inserimento dei comparti residenziali 1TR e 2TR misti con altre funzioni: commerciali terziarie ecc. che permettano la costruzione di un tessuto funzionale
- Inserimento di una zona urbana da riqualificare 1 PDR costituita da aree già edificate ove per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione senza ricostruzione, risanamento, di ristrutturazione o di nuova edificazione previa demolizione;

- Inserimento del comparto sportivo 1SN a Saliceto per la realizzazione di una pista per l'allenamento e le gare degli allievi ciclisti per rivitalizzare la frazione;
- Inserimento del comparto sportivo ippico per la realizzazione di box seminterrati per il ricovero dei cavalli primo stralcio di un più ampio progetto di ippodromo per gare pubbliche

Oltre agli interventi previsti per i privati l'amministrazione comunale ha programmato l'esecuzione degli interventi elencati nell'Allegato 1 di cui alcuni saranno realizzati dai privati come opere di compensazione dei loro interventi. In questi casi l'amministrazione comunale predisporrà il progetto preliminare per l'individuazione dei costi e degli obiettivi da perseguire.

Per cautelarsi circa l'attuazione degli interventi, l'amministrazione comunale ha attivato accordi con i privati stipulati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000. Gli accordi stipulati sono 7 e riguardano di massima la realizzazione di una pista di allenamento per allievi ciclisti a Saliceto, realizzazione di una passerella ciclopedonale sul Chiavenna, realizzazione di una strada in Rovereto nella zona posta a nord della Ferrovia sul confine del comparto 2P, cessione gratuita di area per rifiuti ingombranti/ stazione ecologica all'interno del comparto 2P, realizzazione di piste ciclopedonali previste nel POC, cessione gratuita di area per la realizzazione della piscina, cessione gratuita dell'area per la realizzazione del controviale in Fontana Fredda., cessione gratuita di parte della fascia di tutela dello scolo Ravacolla per interventi di recupero ambientale , cessione convenzionata dell'area per la realizzazione della in Saliceto.

Le opere previste nell'Allegato 1 spaziano dalla sistemazione della viabilità ed alla realizzazione di una nuova strada all'interno dell'abitato di Rovereto tra Viale della Liberazione e Strada della Ferrovia, alla realizzazione di una pista per allievi ciclisti a Saliceto ,alla manutenzione e ristrutturazione di diversi edifici pubblici,alla realizzazione di strutture per il deposito dei mezzi operativi dell'amministrazione,alla realizzazione di piste ciclabili,nonché alla realizzazione di un ponte ciclopedonale sul Chiavenna e la realizzazione di un sottopasso ferroviario sulla strada di Roncaglia. Le due ultime opere citate sono essenziali,in quanto permettono di superare evidenti strozzature, per la realizzazione dell'ampia rete di piste ciclopedonali previste nel PSC..

Tutti gli interventi che non sono espressamente normati nel POC saranno realizzati secondo le norme stabilite nel RUE. In caso di non omogeneità tra gli indici edilizi fissati nel POC e quelli individuati nel RUE prevalgono quelli fissati nelle schede/progetto dei comparti d'attuazione del POC.

ALLEGATO 1**Conto economico degli interventi previsti dal POC nel quinquennio 2007-2012****Interventi per la realizzazione di opere, attrezzature e servizi pubblici**

	OPERA	IMPORTO
1	Riqualificazione, riordino del verde esistente, sistemazione parcogiochi via Trento e zone limitrofe	€ 150 000,00
2	Riqualificazione, riordino del verde, realizzazione ed ampliamento rete di irrigazione	€ 50 000,00
3	Sistemazione marciapiedi in via Chiusa da ferrovia a strada Podesteria	€ 130 000,00
4	Manutenzione, tinteggiatura cimitero di Roveleto e rifacimento servizi igienici	€ 300 000,00
5	Sistemazione ponti sulle strade comunali	€ 70 000,00
6	Manutenzione strade	€ 480 000,00
7	Realizzazione nuovi impianti di illuminazione pubblica e potenziamento degli esistenti	€ 55 000,00
8	Rinnovo della segnaletica verticale nel territorio comunale	€ 80 000,00
9	Realizzazione opere urbanizzazione P.P.I.P. residenziale Cadeo	€ 180 000,00
10	Tinteggiatura esterna, verniciatura serramenti, sistemazione bagni e opere di manutenzione Municipio	€ 150 000,00
11	Realizzazione pista di ciclismo	€ 150 000,00
12	Ristrutturazione ex asilo	€ 800 000,00
13	Sistemazione spogliatoio campo calcio Roveleto	€ 170 000,00
14	Sistemazione Via Liberazione	€ 56 810,20
15	Sistemazione aiuole via Scuole	€ 35 000,00
16	Pista ciclabile da Saliceto a Roveleto in strada Ricetto	€ 400 000,00
17	Campo calcetto a Roveleto	€ 170 000,00
18	Realizzazione piazza zona Municipio	€ 210 000,00
19	Copertura scale di sicurezza presso scuola elementare Roveleto	€ 25 000,00
20	Scarificazione, asfaltatura, rifacimento marciapiede ed impianto illuminazione via Anguissola	€ 70 000,00
21	Viabilità via Emilia e controviale	€ 1 000 000,00
22	Parco Chiavenna – percorso salute	€ 167 000,00
23	Costruzione capannone comunale ad uso magazzino Cadeo	€ 130 000,00
24	Sistemazione area a verde sportivo Fontana Fredda	€ 31 000,00
25	Rifacimento copertura scuola materna Roveleto	€ 50 000,00
26	Sistemazione e adeguamento alle normative antincendio e impianti elettrici scuola media, scuola elementare, scuole materne di Roveleto e Fontana Fredda, palazzetto dello sport di Roveleto	€ 100 000,00
27	Ponte pedonale e ciclabile sul torrente Chiavenna attiguo alla S.S.9	€ 300 000,00
28	Realizzazione 4° Lotto loculi e cappelle cimiteriali	€ 300 000,00
29	Realizzazione ponticello e chiusura canale in via Toscana	€ 80 000,00
30	Realizzazione ponticello, pista ciclabile, area verde, zona canale Ravacolla a Fontana Fredda	€ 70 000,00
31	Realizzazione piste ciclabili di collegamento Est-Ovest-Nord-Sud del centro abitato di Roveleto	€ 700 000,00
32	Sistemazione copertura scuola elementare	€ 50 000,00
33	Sistemazione copertura scuola materna Saliceto	€ 50 000,00
34	Realizzazione scala sicurezza scuola materna Fontana Fredda	€ 25 000,00
35	Rifacimento copertura fabbricato Via D. Alighieri	€ 25 000,00
36	Costruzione sottopasso strada Roncaglia	€ 350 000,00
37	Ampliamento strada tra Viale della Liberazione e Strada della Ferrovia	€ 50 000,00
	SOMMANO	€ 7 209 810,20

COMPARTI DI ATTUAZIONE

Il POC, come strumento di attuazione del PSC, definisce, all'interno delle trasformazioni strutturali previste, quali debbano essere attuate nei prossimi 5 anni e ne definisce l'assetto urbanistico fondamentale.

Gli interventi previsti nel prossimo quinquennio sono:

A) Ambiti a prevalente destinazione residenziale

1. Comparti di espansione residenziale :

a. Comparto residenziale 1 R

Il comparto è collocato all'estremità Nord dell'edificato di Saliceto lungo Via Ricetto.

b. Comparto residenziale 2 R

Il comparto è collocato all'estremità Nord dell'edificato di Cadeo e confina ad Ovest con una zona a verde pubblico. Il comparto comprende una zona residenziale di espansione già prevista nell'attuale PRG ma non ancora attuata.

Il comparto conferma la precedente volumetria prevista nell'attuale classificazione.

c. Comparto residenziale 3 R

Il comparto è collocato in Roveleto di Cadeo all'estremità ovest di Castello Ratti. Consiste di ampliamento di zona consolidata dotata di opere infrastrutturali

d. Comparto residenziale 4 R

Il comparto è collocato in Roveleto di Cadeo all'estremità est di Castello Ratti. Consiste di ampliamento di zona consolidata dotata di opere infrastrutturali

e. Comparto residenziale 5 R

Il comparto è collocato in Roveleto di Cadeo all'estremità Sud dell'edificato e comprende una zona C.U.R. già prevista nell'attuale PRG, ma non ancora attuata.

f. Comparto residenziale 7 R

Il comparto, posto in Roveleto di Cadeo a Sud del Santuario della Beata Vergine, comprende una piccola porzione di terreno posta all'interno di un comparto consolidato.

g. Comparto residenziale 8R

Il comparto è collocato in Fontana Fredda in fregio alla Via Emilia ed a Via Dei Bersaglieri

h. Comparto residenziale 9R

Il comparto coincide con il comparto C.U.F. dell'attuale PRG, in corso di approvazione. Ne conserva pertanto le caratteristiche insediative, volumetriche e tipologiche.

i. Comparto residenziale 10 R

Il comparto è collocato nel centro di Fontana Fredda in fregio alla SS.9 e comprende una piccola porzione di terreno posta a cerniera tra un comparto consolidato ed un comparto in corso di attuazione.

2. *Comparti residenziali misti ad altre funzioni:*

a. Comparto 1TR

Il comparto è collocato in fregio alla Via Emilia tra la Strada Provinciale della Chiusa, la Ferrovia Mi-Bo e l'edificato in corso d'attuazione di Fontana Fredda.

Il comparto comprende un comparto di espansione già convenzionato e ne propone, comprendendo anche ulteriori aree, una diversa organizzazione urbanistica.

b. Comparto 2TR

Il comparto è collocato in fregio alla Via Emilia in Fontana Fredda.

Il comparto comprende una zona commerciale lungo la SS.9 ed una zona residenziale all'interno del comparto.

Nel comparto è altresì compresa una zona di tutela fluviale dello Scolo Ravacolla di cui attua una riqualificazione ambientale.

3. *Comparto residenziale da riqualificare IPDR:*

Il comparto è collocato a Rovereto in fregio alla Ferrovia .

Il comparto, oggetto di PUA, si pone l'obiettivo di riqualificare una zona del tessuto urbano esistente in cui sono presenti edifici residenziali, edifici produttivi ed edifici per ricovero attrezzi di cui si prevede il recupero per quelli caratterizzati da emergenze architettoniche del periodo liberty, attraverso interventi di ristrutturazione (edifici contrassegnati con la lettera R), la demolizione di altri, senza alcun valore architettonico, (edifici contrassegnati con la lettera D), per i quali non si prevede il recupero volumetrico e la possibilità, per altri ancora, di demolizione e ricostruzione, anche su sedimi diversi, purché venga conservata la superficie utile attualmente edificata.

4. *Comparti in corso di attuazione:*

Sono comparti interessati da Piani Particolareggiati approvati in corso d'attuazione, di tipo residenziale, che vengono inseriti nel POC in adempimento agli impegni convenzionali assunti dal Comune. Tali Piani potranno essere oggetto di variante sempreché non venga aumentata la capacità insediativa approvata e non vengano diminuite le dotazioni previste.

Fanno inoltre parte dei presenti comparti quelle parti del territorio per i quali sono scaduti i termini temporali della validità convenzionale, ma che presentano ancora lotti ineditati.

A tali lotti, inseriti negli ambiti contrassegnati dalle sigle C.A. n° , sono assegnate le volumetrie indicate nello schema convenzionale originario, anche se decaduto.

Di seguito si riporta l'elenco dei PUA in corso d'attuazione con evidenziate, per alcuni P.P. le volumetrie ancora disponibili. La numerazione utilizzata per i PUA è analoga a quella utilizzata per l'evidenziazione dei PUA sulle tavole di POC.

- C.A. N. 3 – Piano Particolareggiato “Castellana 2” MC. 4.200
- Piano Particolareggiato “Lusardi”
 - Piano Particolareggiato “Galeazzi”
 - Piano Particolareggiato “Immobiliare Fiore”
 - Piano Particolareggiato “Molinaroli – Viciguerra”
 - Piano Particolareggiato “TORRICELLA”
 - Piano Particolareggiato “MONTERUSSO” MC. 1.090
 - Piano Particolareggiato “Solari”
- C.A. N. 4 – Piano Particolareggiato “Colombaia Piccola” MC. 4.500
- C.A. N. 5 – Piano Particolareggiato “Affaticati – Ferraroni”
- C.A. N. 6 – Piano Particolareggiato “Lodigiani – Monza – Braghi”
Piano Particolareggiato “Roveleto est”
- C.A. N. 8 – Piano Particolareggiato “RIO delle FONTANE”
Piano Particolareggiato “SA.BI.”
Piano Particolareggiato “TREVI”
- C.A. N. 9 – Piano Particolareggiato “LA FAVORITA”
- C.A. N. 10 – Piano Particolareggiato “IMI” MC. 6.400
- C.A. N. 11 – Piano Particolareggiato “FRONI ed altri”

B) Ambiti a prevalente destinazione produttivi

1 Comparti di espansione produttiva :

1. Comparto produttivo 1 P:
Il comparto è collocato nelle vicinanze dell’insediamento produttivo RDB Terrecotte, con il quale confina sul lato Nord-Est
2. Comparto produttivo 2 P:
Il comparto è collocato a Nord della Ferrovia Mi-Bo e confina a Nord-Est con la Strada Provinciale della Chiusa e ad Ovest con l’edificato produttivo esistente.
3. Comparto produttivo 3 P:
Il comparto è collocato lungo la SS.9 in località S. Bassano e confina ad Est con un edificato produttivo e ad Ovest con le fasce di tutela ambientale dello Scolo Ravacolla, a Sud con l’ambito agricolo periurbano.
4. Comparto produttivo consolidato 1 T.P.
Il comparto è collocato sul confine dell’azienda agricola S. Vittoria.

5. Comparto produttivo consolidato 2 T.P

Il comparto è collocato in Saliceto in fregio alla Provinciale della Chiusa in vicinanza dell'azienda agricola Colombarola.

6. Comparto produttivo consolidato 3 T.P

Il comparto è collocato in Cadeo in fregio alla Strada comunale di S. Anna sul confine ovest del comparto produttivo.

2. *Comparti in corso di attuazione:*

Sono comparti interessati da Piani Particolareggiati approvati in corso d'attuazione, di tipo residenziale, che vengono inseriti nel POC in adempimento agli impegni convenzionali assunti dal Comune. Tali Piani potranno essere oggetto di variante semprechè non venga aumentata la capacità insediativa approvata e non vengano diminuite le dotazioni previste.

Fanno inoltre parte dei presenti comparti quelle parti del territorio per i quali sono scaduti i termini temporali della validità convenzionale, ma che presentano ancora lotti ineditati.

A tali lotti, inseriti negli ambiti contrassegnati dalle sigle C.A. n° , sono assegnate le superfici utili indicate nello schema convenzionale originario, anche se decaduto.

C.A. N. 1 – Piano Particolareggiato “ SO.CO.SIL 2” S.F commerciale mq. 8.000

C.A. N. 2 – Piano Particolareggiato “Battecca”

C.A. N. 6 – Piano Particolareggiato “SELTA”

C.A. N. 7 – Piano Particolareggiato “A88” SF. Produttiva mq. 6.000

Piano Particolareggiato “LA FAVORITA”

C.A. N. 12 Piano Particolareggiato “SAN BASSANO”

C) Polo Funzionale per il commercio PFC1

Il comparto si colloca sulla Via Emilia nel tratto di strada tra il centro di Roveleto ed il centro di Cadeo, dove attualmente è collocato il Centro Cambia Arredo. E si pone come obiettivo la realizzazione di una grande struttura di vendita.(GEI)

L'intervento utilizza il vecchio fabbricato della ex Manifattura tabacchi che si sviluppa su tre piani per una limitata porzione del fronte principale Via Emilia e su un piano per la parte restante. L'edificio è stato recentemente ampliato con strutture prefabbricate fino a raggiungere una superficie al piano terra di mq. 13.280,00 oltre agli uffici posti al 1° e 2° piano.

D) comparto sportivo ISn.

Il comparto è collocato nella frazione di Saliceto sul confine Nord-Est dell'abitato e confina con il comparto residenziale 1R.

E) Comparto sportivo ippico ISS.

Il comparto è collocato nella frazione di Saliceto in località Selvareggia di Sotto e si pone l'obiettivo di trasformare una pista ippica privata in un centro di allenamento.

Il centro di allenamento costituisce una tappa intermedia per una successiva trasformazione in una pista professionale per le corse dei cavalli.

PIANO DELL'ATTIVITA' ESTRATTIVE - PAE.

Nell'aprile 2004 è stata rilasciata l'autorizzazione all'estrazione di argilla della cava "S.Francesco 3", posta all'interno del Polo P.A.I.E. n°33 "La Bellotta" per un quantitativo utile estraibile nell'arco di quattro anni pari amc. 119.137 mc. A tutt'oggi il piano è decaduto e si dovrà provvedere al collaudo delle opere di ripristino e di ricostruzione del suolo agrario, nonché alla verifica delle piantumazioni lungo la fascia di rispetto del Rio Fontana.

NORME DI ATTUAZIONE COMPARTI

POC – Normativa del comparto 1R

Il comparto residenziale è collocato in Saliceto in fregio a Via Ricetto.

L'area si presenta pianeggiante con leggera pendenza verso nord. L'area, attualmente utilizzata a fini agricoli, è coltivata a colture cerealicole.

Vincoli sovraordinati: l'area è ricompresa nella zona C del PAI. Dallo studio idraulico allegato al PSC si evidenzia che tale area non è inondabile ai fini della piena duecentennale.

Modalità esecutive:

Il comparto sarà realizzato mediante l'intervento diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato e sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.

Superficie territoriale mq. 5000 di cui mq. 3430 a residenza e mq. 1570 a strade e parcheggi.

Volume realizzabile mc. 3430

Rispetto stradale su via Ricetto: ml. 20

Dotazione di urbanizzazione primaria da realizzare

Verde mq. 200 Parcheggi mq. 150

Realizzazione di pista ciclabile della larghezza di ml. 2.50, lungo tutto il fronte stradale, e collegamenti con l'interno come individuato nella scheda di progetto.

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, gli ampliamenti ed eventuali potenziamenti delle reti dei pubblici servizi.

Dotazione di urbanizzazione secondaria

mq. 790 che potranno essere monetizzati o ceduti nel comparto confinante 1SN

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati interamente gli oneri u1 e u2.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto il sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Mitigazione: il verde di U1 dovrà essere disposto parallelamente alla pista ciclabile con la piantumazione di n° 60 cespugli.

Compensazione: è prevista la cessione a prezzo concordato di verde sportivo (Comparto 1SN) confinante con il comparto come da accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con delibera della G.C. n° 190 del 25/10/2005 e successive integrazioni e modifiche con atto della G.C.n°90 del 24/07/2007 .

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto è stata attribuita la classe III, poiché rientrante quasi completamente della fascia di 50 metri afferente a Via Ricetto – di classe III – nonostante la destinazione d'uso dell'area strettamente residenziale la poneva indubbiamente in classe II.

A detto proposito la Valutazione previsionale del clima acustico, da predisporre come previsto delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente, dovrà stabilire la compatibilità di detta previsione con il reale ed effettivo rumore proveniente dalle sorgenti sonore esistenti nel comparto.

Poiché sarebbe auspicabile che il subcomparto adibito alla futura residenza rientrasse nei valori limite della classe II, si consiglia, qualora i risultati derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico dimostrassero valori superiori alla classe II oltre ai 20 metri di distanza dalla strada, di realizzare il verde di U1 prospiciente la strada con differenti altimetrie, tali da costituire delle naturali barriere antirumore, opportunamente piantumate.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

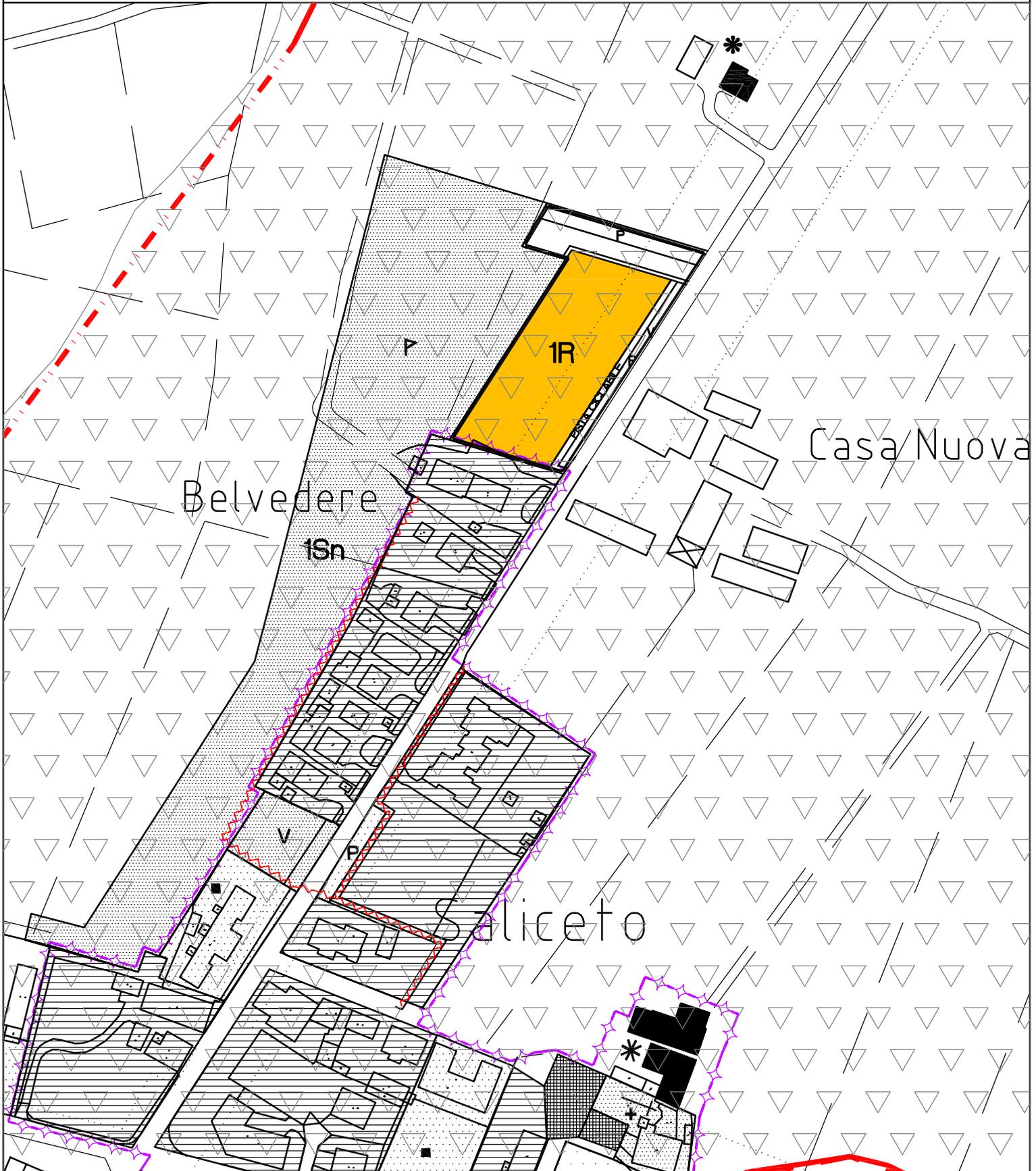
Schema di assetto Comparto 1R

1R

COMPARTO RESIDENZIALE 1R

PSC - Territorio urbanizzabile
Ambito a prevalente destinazione residenziale

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona residenziale di espansione C1



POC – Normativa del comparto 2R

Il comparto residenziale è collocato nella parte nord dell'abitato di Cadeo in fregio a via S.Pietro. L'area si presenta pianeggiante con leggera pendenza verso nord. L'area, attualmente utilizzata a fini agricoli, è coltivata a colture cerealicole.

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità esecutive

Il comparto sarà realizzato mediante PUA di iniziativa privata con le seguenti modalità:

Superficie territoriale = mq. 25.970

Volume massimo edificabile = mc. 12500

Hmax. Ml.8,50

Q = 20%

Dotazione aree di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 380

Verde mq. 500

In fregio al confine Ovest del comparto, in modo da rafforzare la cintura di verde verso la limitrofa zona artigianale, dovrà essere collocato un corridoio ecologico, realizzato secondo le modalità previste dall'art. 72 del Rue

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Dotazione aree di urbanizzazione secondaria mq. 2875 che potranno essere monetizzate se previste in quantità superiore a quelle individuate nella scheda di POC

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati interamente in sede di rilascio di permesso di costruire.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto il sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Compensazioni

Oltre alle aree di U2 dovrà essere piantumato un'ulteriore area a verde di mq. 1670 posta a Nord dell'intervento parallelamente alla Ferrovia, in fregio alla viabilità di progetto così come individuato nella scheda progettuale. L'area dovrà essere attrezzata e piantumata in modo da servire come corridoio ecologico secondo le modalità previste dall'art. 72 del Rue.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto è stata attribuita la classe II. Considerato che ad ovest dell'intervento è posta una zona produttiva ed a nord, alla distanza di ml.210 è posta la linea ferroviaria MI-BO andrà redatta la Valutazione previsionale del clima acustico a carico del soggetto proponente, che dovrà stabilire la compatibilità di detta previsione con il reale ed effettivo rumore proveniente dalle sorgenti sonore esistenti nel comparto. Qualora i risultati derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico dimostrassero valori superiori alla classe II, dovranno essere poste in opera barriere antirumore.

In tal caso sull'altro lato della barriera dovrà essere posta in atto la piantumazione di piante ad alto e medio fusto in grado di nascondere le barriere stesse.

Norme per la realizzazione del comparto P.P.I.P

Il comparto residenziale è collocato in fregio al comparto 2R, lungo via S.Pietro

Per il comparto valgono le valutazioni generali svolte per il comparto 2R.

Modalità esecutive

Il comparto sarà realizzato mediante l'intervento diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato e sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.

L'attuazione del comparto è strettamente connessa all'attuazione del comparto 2R e potrà avvenire successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione lungo via S.Pietro

La realizzazione della volumetria prevista nell'ambito pari a mc. 2400 sarà condizionata al convenzionamento con l'amministrazione comunale dei prezzi di vendita e la cessione delle aree di U1:

Dotazione aree di urbanizzazione primaria

parcheggi mq. 70

verde mq. 100.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati interamente in sede di rilascio di permesso di costruire.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto il sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto è stata attribuita la classe II. Gli interventi di mitigazione rispetto alle sorgenti esterne al comparto sono a carico del comparto 2R. L'intervento è comunque soggetto agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

2R

Schema di assetto Comparto 2R

COMPARTO RESIDENZIALE 2R

PSC - Territorio urbanizzato/Territorio urbanizzabile
Ambito a prevalente destinazione residenziale
Attrezzature e spazi collettivi

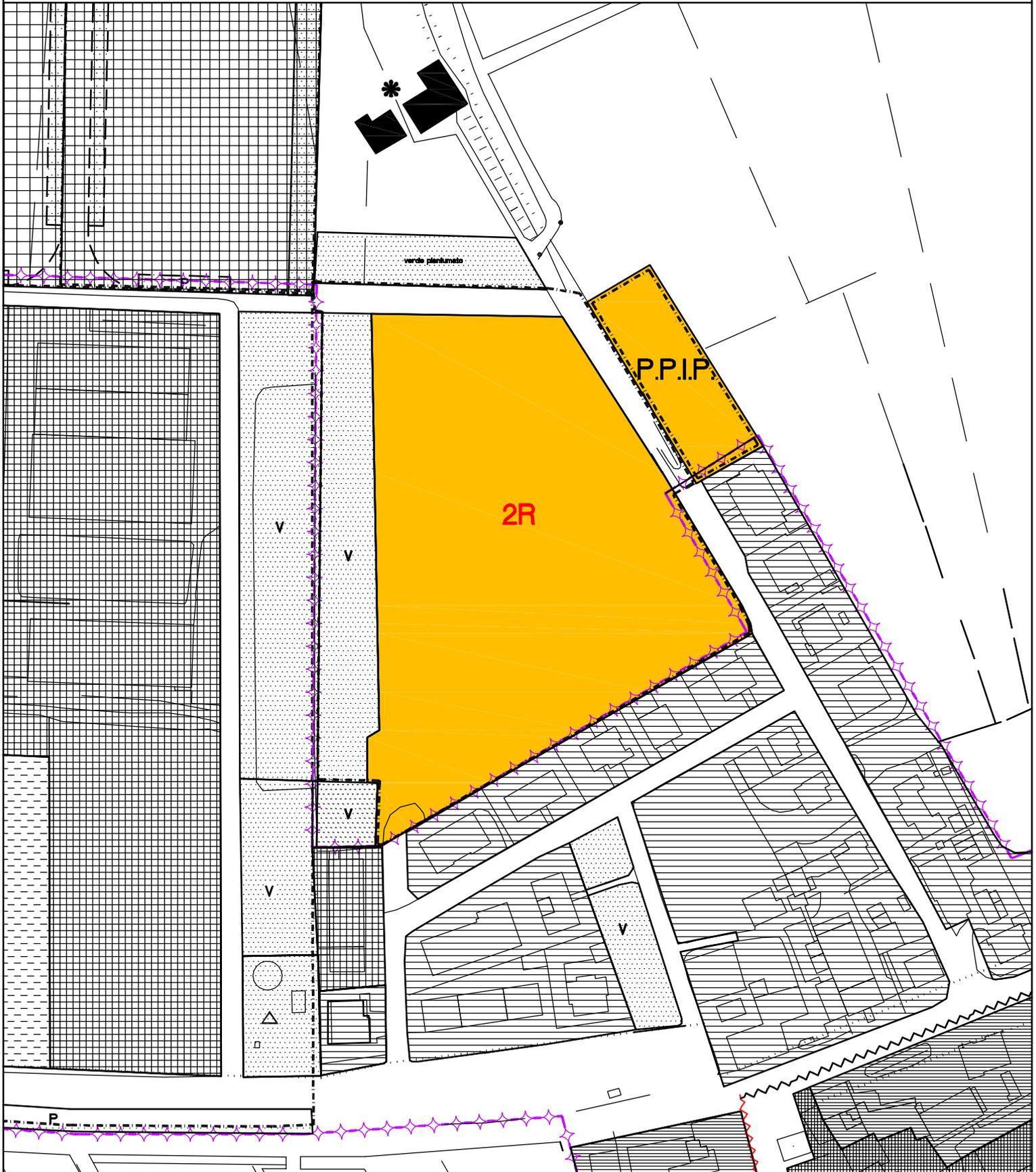
POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona residenziale di espansione C1
Zona per attrezzature urbane a verde pubblico

P.P.I.P.

COMPARTO RESIDENZIALE

PSC - Territorio urbanizzabile
Ambito a prevalente destinazione residenziale

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona residenziale di espansione C1



POC – Normativa del comparto 3R

Il comparto è collocato in Roveleto all'estremità ovest dell'edificio di Castello Ratti lungo via Torchio.

Trattasi di ampliamento di comparto esistente già dotato delle opere infrastrutturali.

L'area, attualmente utilizzata a fini agricoli, è coltivata a colture cerealicole.

Vincoli sovraordinati: l'area è ricompresa nella zona C del PAI. Dallo studio idraulico allegato al PSC si evidenzia che tale area non è inondabile ai fini della piena duecentennale.

Modalità esecutive:

Il comparto sarà realizzato mediante l'intervento diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale. In cui si prevede l'obbligo del pagamento della realizzazione della pista ciclopedonale.

Il comparto ha una superficie territoriale di mq. 4950 di cui di cui mq.3640 a superficie fondiaria residenziale, mq.900 a verde pubblico e la parte rimanente a strade e parcheggi

Il comparto, che prevede la realizzazione di case uni o bifamiliari con una volumetria massima di 3.000 mc, si pone come obiettivo di definire in modo compiuto l'ambito edificato creando contemporaneamente soluzioni di continuità ambientale con la fascia C.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati interamente gli oneri u1 e u2.

Dotazioni territoriali di urbanizzazione primaria e secondaria

Parcheggi mq.146

Verde pubblico mq.900

Nell'area a verde pubblico è posto l'impianto di sollevamento delle acque nere del comparto per l'immissione in pubblica fognatura. La restante parte del verde può essere monetizzata e trasformata in verde privato..

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto il sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Opere di compensazione

Al fine di perseguire gli obiettivi generali che il comparto si prefigge dovranno essere eseguite opere di compensazione dell'intervento corrispondenti all'ampliamento della strada comunale fino al confine nord dell'intervento e concorrerà in quote millesimali con il comparto 4R alla realizzazione di una pista ciclabile dal sottopasso della ferrovia fino all'incrocio di via Torchio.

Il progetto definitivo con annesso computo metrico sarà predisposto dall'ufficio tecnico comunale.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto è stata attribuita la classe II. . L'intervento è soggetto agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

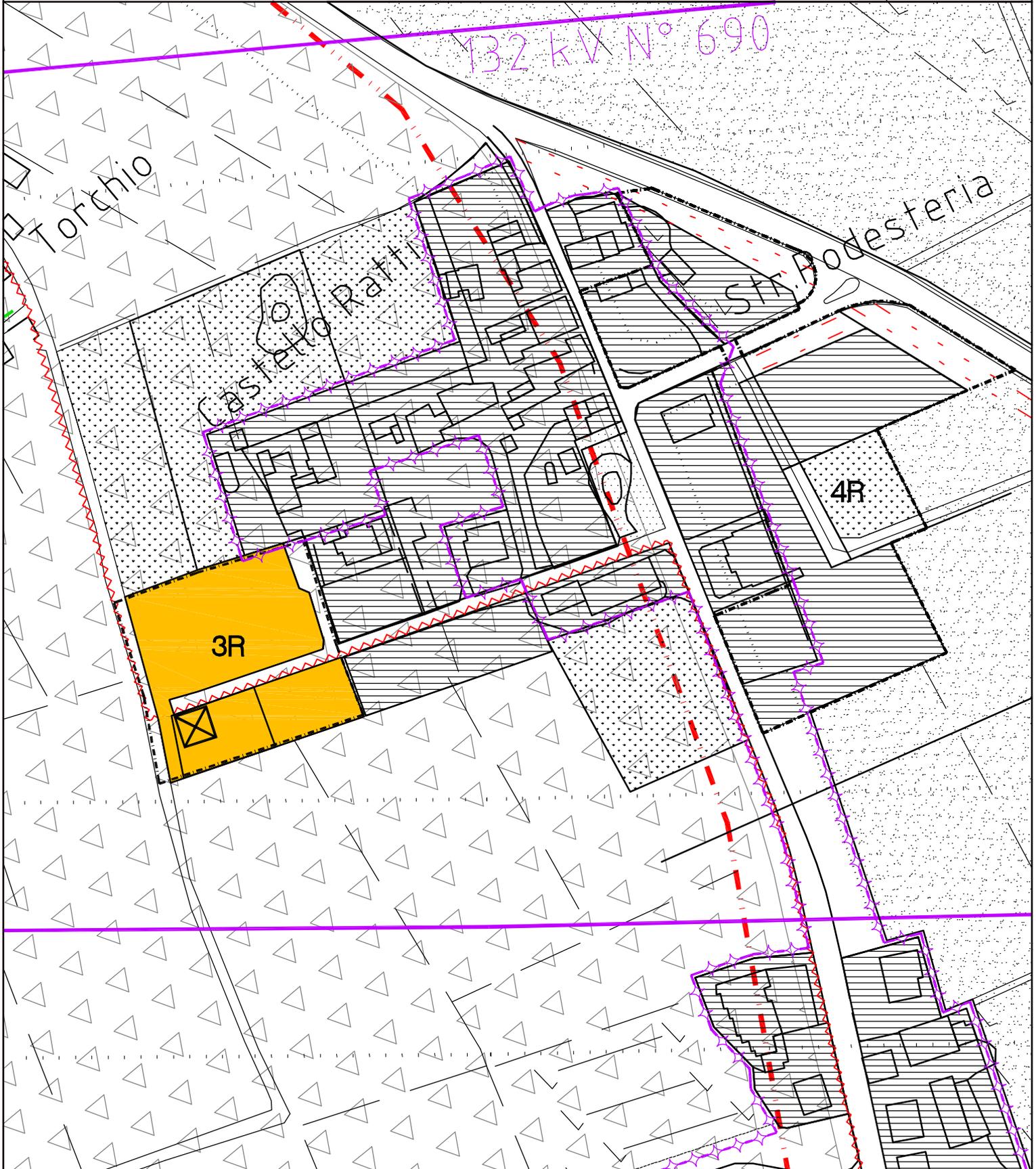
Schema di assetto Comparto 3R

3R

COMPARTO RESIDENZIALE 3R

PSC - Territorio urbanizzabile
Ambito a prevalente destinazione residenziale

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona consolidata B
Zona per attrezzature urbane a verde e parcheggio pubblico



POC – Normativa del comparto 4 R

Il comparto è collocato in Roveleto in località “Castello Ratti”.ed è compreso tra strada provinciale della Chiusa e via della Chiusa

Il comparto ha la funzione di garantire il completamento di insediamenti esistenti (autorimesse ecc.) e la realizzazione di nuovi interventi residenziali definendo in modo compiuto il comparto edificato creando contemporaneamente soluzioni di continuità ambientale con l’ambito periurbano.

L’area, attualmente utilizzata a fini agricoli, è coltivata a colture cerealicole.

Vincoli sovraordinati: L’area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità esecutive

Il comparto ha una superficie complessiva di 14.500 mq. di cui mq. 11.030 a destinazione residenziale, con una volumetria pari a mc. 8.824 e $I_f=0.8$ mc/mq; mq 1.170 a verde privato; mq. 2.300 destinati a corridoio ecologico. La superficie a destinazione residenziale comprende due porzioni di zone residenziali consolidate pari a mq. 2.410. L’inclusione si è resa necessaria per una migliore organizzazione degli interventi.

Sono a carico dei rispettivi proprietari dei lotti fronteggianti la Strada Provinciale e la Strada Comunale la realizzazione di corridoi ecologici per la protezione degli interventi edificatori.

Il comparto potrà essere attuato con intervento diretto dai singoli proprietari dei lotti previa sottoscrizione di atto unilaterale d’obbligo in cui si prevede l’obbligo del pagamento della realizzazione della pista ciclopedonale.

Nel caso in cui più lotti siano di un singolo proprietario, l’atto unilaterale d’obbligo andrà sottoscritto per l’intervento sul primo lotto e riguarderà l’intera proprietà.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati interamente gli oneri u1 e u2.

Dovranno essere previste le dotazioni di aree di urbanizzazione primaria.

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Dotazioni territoriali di urbanizzazione primaria e secondaria

Il comparto dovrà essere dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che potranno essere monetizzate

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l’irrigazione del verde.

Opere di compensazione

Considerato che il comparto ha essenzialmente la funzione di consentire un ampliamento funzionale delle abitazioni esistenti facenti capo a proprietari diversi, concorrerà in quote millesimali con il comparto 3R alla realizzazione di una pista ciclopedonale dal sottopasso della ferrovia fino all’incrocio di via Torchio. Il progetto definitivo con annesso computo metrico sarà predisposto dall’ufficio tecnico comunale.

Indicazioni per la tutela dall’inquinamento acustico

Al comparto è stata attribuita la classe II, nonostante le fasce di pertinenza inerenti sia la strada provinciale sia Via della Chiusa di classe III lo invadano quasi completamente. A detto proposito la Valutazione previsionale del clima acustico prevista dalle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente, dovrà stabilire la compatibilità di detta previsione con il reale ed effettivo rumore proveniente dalle sorgenti sonore esistenti nel comparto. Poiché sarebbe auspicabile che il subcomparto adibito alla futura residenza rientrasse nei valori limite della classe

II, si consiglia, qualora i risultati derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico dimostrassero valori superiori alla classe II/III, di consentire la residenza ad una distanza opportuna dai cigli stradali, tali da abbattere il rumore proveniente dalla rete infrastrutturale e/o di realizzare il sistema del verde pertinente al comparto in fregio ai suddetti assi con differenti altimetrie, tali da costituire delle naturali barriere antirumore, opportunamente piantumate.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

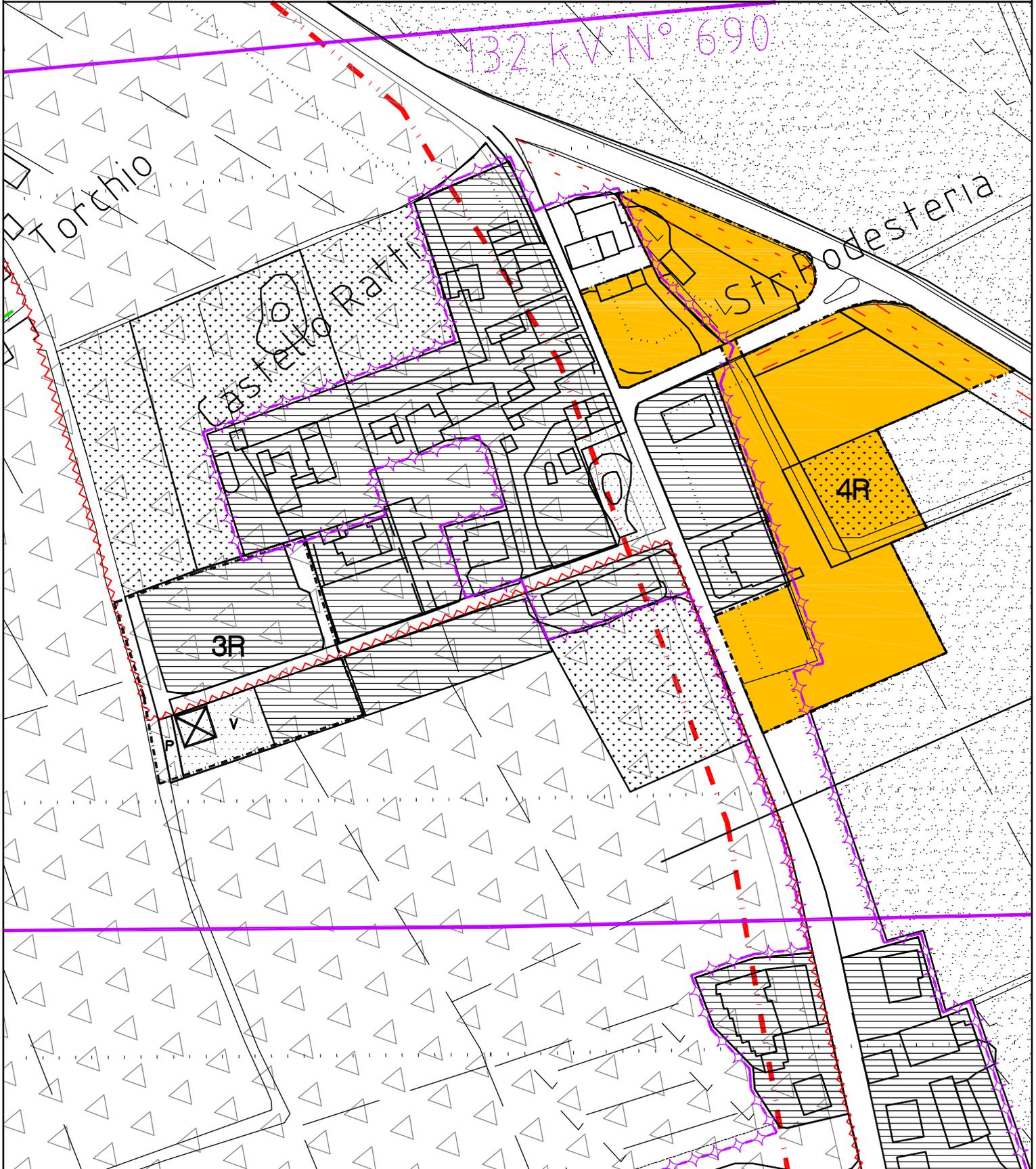
Schema di assetto Comparto 4R

4R

COMPARTO RESIDENZIALE 4R

PSC - Territorio urbanizzato/urbanizzabile/rurale
Ambito a prevalente destinazione residenziale

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona consolidata B
Verde privato



POC – Normativa del comparto 5 R

Il comparto è collocato alla periferia Sud dell'abitato di Roveleto
L'area, attualmente utilizzata a fini agricoli, è coltivata a colture cerealicole.

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità esecutive

Il comparto potrà essere attuato mediante PUA di iniziativa privata.

Superficie territoriale = mq. 20.100

Vmax costruibile = mc. 20.100

Nel periodo di validità del presente POC è ammessa la realizzazione del 75% del volume max costruibile.

Dotazione territoriale di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 610

Verde mq. 810

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Dotazione territoriale di urbanizzazione secondaria mq. 4650

Le aree di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u1 e u2

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Compensazioni

È prevista la realizzazione di una pista ciclabile di ml. 410 lungo via Pescara nel tratto compreso fra Via Puglia ed il ponte sul Chiavenna e la realizzazione di un percorso pedonale lungo via Liberazione come da accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con delibera della G.C. n° 190 del 25/10/2005 e successive integrazioni e modifiche con atto della G.C.n°90 del 24/07/2007.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto di trasformazione è stata attribuita la classe II, da confermare con la predisposizione della Valutazione previsionale del clima acustico predisposta ai sensi delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

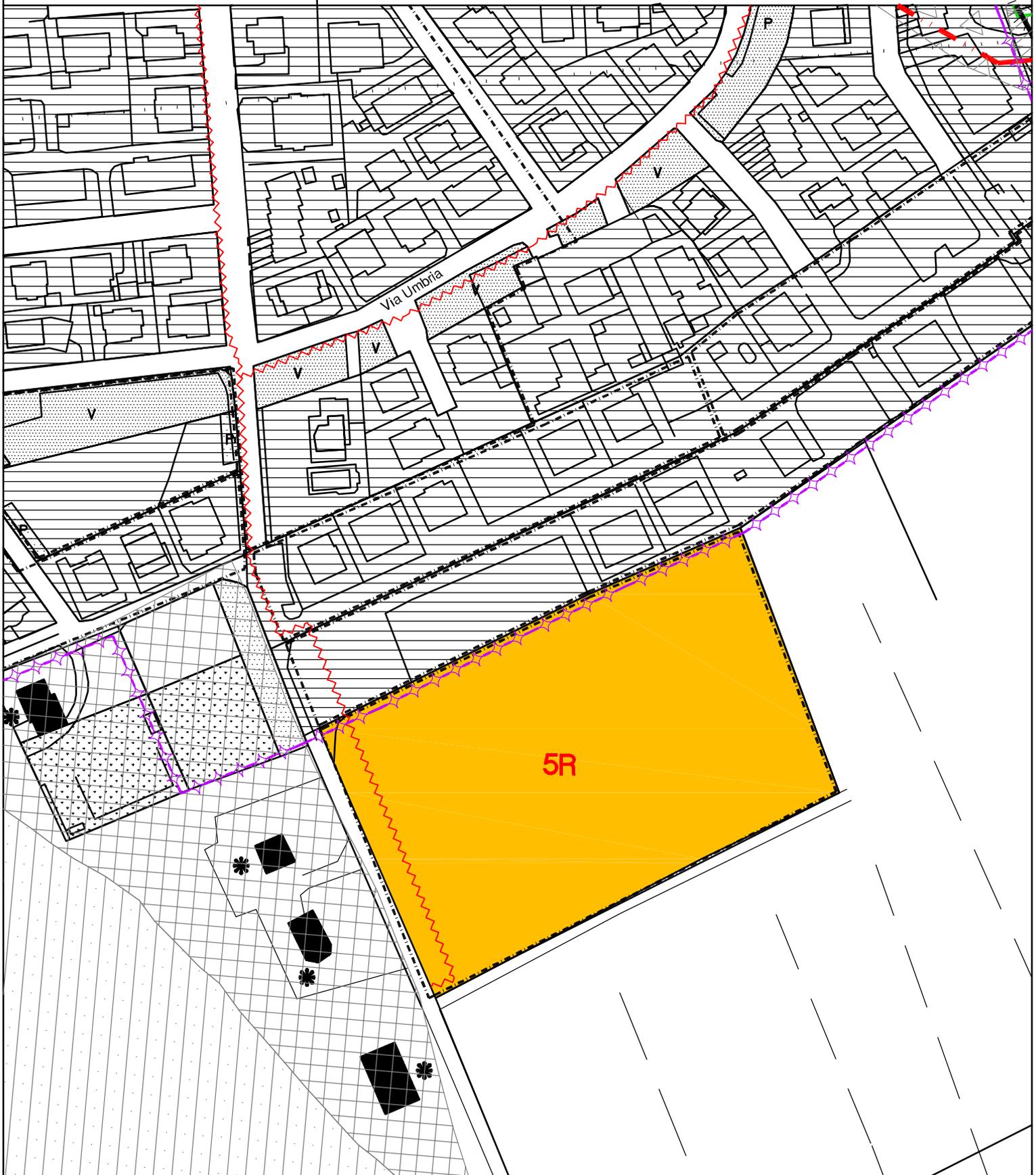
Schema di assetto Comparto 5R

5R

COMPARTO RESIDENZIALE 5R

PSC - Territorio urbanizzabile
Ambito a prevalente destinazione residenziale

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona residenziale di espansione C1



POC – Normativa del comparto 7 R

Il comparto residenziale è collocato in Roveleto.nella zona a sud del santuario Della Beata Vergine compresa fra la via Emilia ed il torrente Chiavenna. Il comparto comprende una porzione di terreno non edificata posta all'interno di una zona residenziale consolidata

Vincoli sovraordinati :L'area ricade in fascia C con classe di rischio idraulico R1

Modalità attuative

Il comparto, suddiviso nei sub comparti 1 e 2, sarà attuato mediante intervento diretto previa sottoscrizione per ogni sub comparto di un atto unilaterale d'obbligo registrato.

Per ogni comparto è consentita la realizzazione di mc. 800 da destinarsi ad uso residenziale

$H_{max} = ml.8,50$

$Q = 30\%$

Dotazione di aree di urbanizzazione.

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

A carico del sub comparto 1 è posta la cessione di mq. 600 di verde piantumato con n° 7 piante ad alto fusto e n° 15 cespugli, e la cessione, dopo la realizzazione, di mq. 100 di strada e parcheggi.

A carico del sub comparto 2 è posta la cessione di mq. 180 di verde piantumato con n° 4 piante ad alto fusto e n° 8 cespugli, e la cessione, dopo la realizzazione, di mq.120 di strada e parcheggi.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u1 e u2.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto è stata attribuita la classe II. . L'intervento è soggetto agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

Schema di assetto Comparto 7R

7R

COMPARTO RESIDENZIALE 7R

PSC - Territorio urbanizzato
Ambito a prevalente destinazione residenziale

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona consolidata A
Zona per attrezzature urbane a verde e parcheggio pubblico
Zona a verde privato



POC – Normativa del comparto 8 R

Il comparto residenziale è collocato a Fontana Fredda in fregio alla SS.9 ed a Via Bersaglieri.

Il comparto comprende un'area precedentemente utilizzata come piazzale ed un'area agricola dismessa

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità esecutive

Il comparto è suddiviso nei sub comparti 1 e 2 e sarà attuato mediante intervento diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per ogni sub comparto e sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.

Superficie territoriale complessiva = mq. 3550

Sub comparto 1 residenza V = mc. 1200

Dotazione aree di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 40 – il parcheggio è monetizzabile con le modalità previste dal RUE

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Sub comparto 2 residenza V = mc. 1400

Dotazione aree di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 45 – il parcheggio è monetizzabile con le modalità previste dal RUE

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Dotazione aree di urbanizzazione secondaria

Sono a carico dei due sub comparti, ciascuno per il proprio fronte, le seguenti opere e la successiva cessione gratuita all'amministrazione comunale:

- realizzazione sul fronte della Via Emilia di pista ciclabile della larghezza minima di ml. 2.50 posta tra un'aiuola di ml. 1.50 a ridosso del fronte edificato ed un'area della larghezza di circa ml. 6 in fregio alla Via Emilia che sarà piantumata per la formazione di un corridoio ecologico che fungerà anche da barriera nei confronti della SS.9.
- allargamento della strada di accesso perpendicolare a Via dei Bersaglieri fino alla larghezza di ml. 10.50 compresi i marciapiedi
- allargamento a carico del sub comparto 2 del marciapiede posto lungo Via dei Bersaglieri fino a ml. 2.50 che fungerà da pista ciclo-pedonale.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u2.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto è stata attribuita la classe II, nonostante le fasce di pertinenza inerenti sia la strada statale sia Via Bersaglieri, rispettivamente di classe IV e III la invadano quasi completamente. A detto proposito la Valutazione previsionale del clima acustico prevista dalle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente, dovrà stabilire la compatibilità di detta previsione con il reale ed effettivo rumore proveniente dalle sorgenti sonore esistenti nel

comparto. Poiché sarebbe auspicabile che il subcomparto adibito alla futura residenza rientrasse nei valori limite della classe II, si consiglia, qualora i risultati derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico dimostrassero valori superiori alla classe II/III, di consentire la residenza ad una distanza opportuna dai cigli stradali, tali da abbattere il rumore proveniente dalla rete infrastrutturale e/o di realizzare il sistema del verde pertinente al comparto in fregio ai suddetti assi con differenti altimetrie, tali da costituire delle naturali barriere antirumore, opportunamente piantumate.

POC – Normativa del comparto 9 R

Il comparto residenziale è collocato in fregio alla SS.9 in località Fontana Fredda.

Una parte dell'area del comparto è stata ricavata da precedenti demolizioni .

E' costituito da una zona destinata a nuovi insediamenti residenziali e commerciali comprendenti la realizzazione di una piazza e la creazione di un controviale lungo la SS.9

Vincoli sovraordinati: L'area è esterna alla fascia C ma è parzialmente interessata da rischio idraulico di classe R1.

Modalità esecutive

In tale zona il POC si attua mediante intervento edilizio diretto, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che deve contenere le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, le aree di urbanizzazione secondaria da cedere secondo i seguenti standards.

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie totale intervento mq. 5890

Superficie fondiaria intervento mq. 4540

If = 1.00mc/mq

Q = 40%

H = 8,50 mt.

Distanze dai confini = come da Art. 11 con VI = 0,5

Lotto minimo = mq. 500

Parcheggi di urbanizzazione primaria: mq. 150

Verde di urbanizzazione primaria e secondaria: mq. 820

Verde privato min. mq. 450,00

Piazza min. mq.430,00

Controviale della larghezza di ml.15 con superficie pari amq.470,00

Per la creazione del controviale lungo la SS.9 l'amministrazione dovrà farsi carico insieme all'azienda erogatrice del gas dello spostamento della cabina di riduzione attualmente collocata in fregio alla medesima statale.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto di trasformazione è stata attribuita la classe II, nonostante la fascia di pertinenza inerente la strada statale, di classe IV, la occupi in buona parte.

A questo proposito la Valutazione previsionale del clima acustico, da predisporre ai sensi delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente, dovrà stabilire la compatibilità di detta previsione con il reale ed effettivo rumore proveniente dalle sorgenti sonore esistenti nel comparto.

Poiché sarebbe auspicabile che il subcomparto adibito alla futura residenza/commercio rientrasse nei valori limite della classe II/III si consiglia, qualora i risultati derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico dimostrassero valori superiori alla classe II/III oltre le distanze previste per la realizzazione del controviale, di realizzare il sistema del verde pertinente al comparto in fregio ai suddetti assi con differenti altimetrie, tali da costituire delle naturali barriere antirumore, opportunamente piantumate. In sostituzione delle barriere acustiche naturali potranno essere poste in opera barriere acustiche con materiale trasparente opportunamente schermato.

POC – Normativa del comparto 10 R

Il comparto è collocato in fregio alla SS.9 nel centro di Fontana Fredda

Il comparto comprende una piccola porzione di terreno, posta a cerniera tra un consolidato ed un ambito in corso di attuazione, sul quale insiste un edificio residenziale dismesso

Vincoli sovraordinati: L'area è esterna alla fascia C ma è interessata da rischio idraulico di classe R1.

Modalità esecutive

Il comparto residenziale sarà realizzato mediante l'intervento diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato con le seguenti modalità:

Superficie territoriale = mq. 1790

Volume massimo edificabile V = mc. 1560

Dotazione aree di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 50

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Dotazione aree di urbanizzazione secondaria

Il comparto prevede la realizzazione e la cessione gratuita delle seguenti opere:

- realizzazione di aiuola della larghezza di ml. 2.00 piantumata con cespugli in ragione di 1 cespuglio al ml. in fregio alla SS.9
- realizzazione di pista ciclabile della larghezza di ml. 2.50
- realizzazione di ulteriore aiuola della larghezza di ml. 1.50 piantumata con cespugli

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u2.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto di trasformazione è stata attribuita la classe II, nonostante la fascia di pertinenza inerente la strada statale, di classe IV, la occupi in buona parte.

A questo proposito la Valutazione previsionale del clima acustico, da predisporre ai sensi delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente, dovrà stabilire la compatibilità di detta previsione con il reale ed effettivo rumore proveniente dalle sorgenti sonore esistenti nel comparto.

Poiché sarebbe auspicabile che il subcomparto adibito alla futura residenza rientrasse nei valori limite della classe II, si consiglia, qualora i risultati derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico dimostrassero valori superiori alla classe II/III, di realizzare il sistema del verde pertinente al comparto in fregio ai suddetti assi con differenti altimetrie, tali da costituire delle naturali barriere antirumore, opportunamente piantumate. In sostituzione delle barriere acustiche naturali potranno essere poste in opera barriere acustiche con materiale trasparente opportunamente schermato.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

Schema di assetto Comparti 8R - 9R - 10R

PSC - Territorio urbanizzato
Ambito a prevalente destinazione residenziale

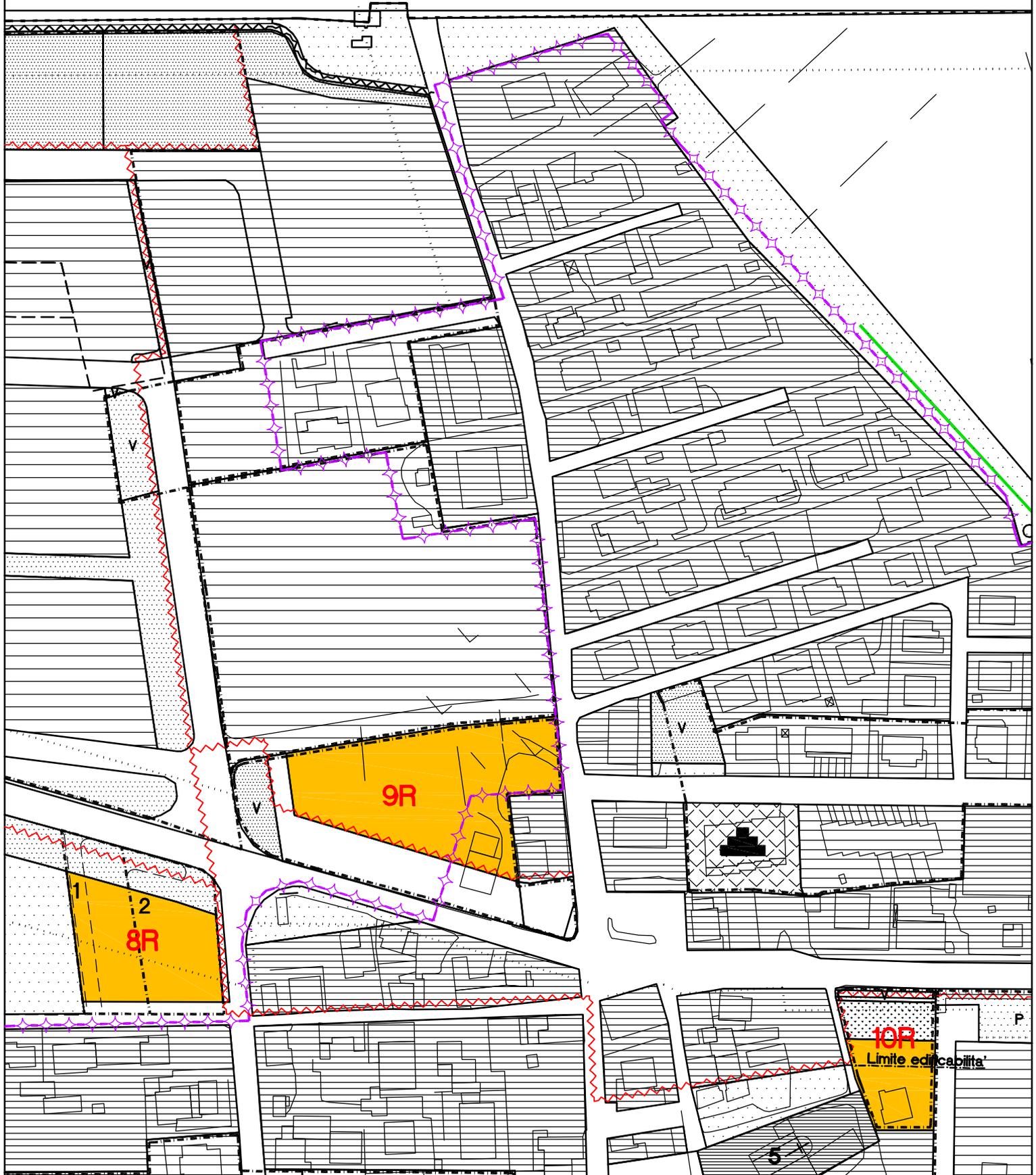
POC - Comparti di attuazione con specifica normativa

8R-9R: Zona residenziale di espansione C1/Zona per attrezzature urbane a verde pubblico

10R: Zona consolidata B / Zona a verde privato

8R-9R-10R

COMPARTI RESIDENZIALI 8R-9R-10R



POC – Normativa del comparto 1TR

Il comparto è collocato in Fontana Fredda in fregio alla SS.9 tra la strada Provinciale della Chiusa, la ferrovia MI-BO e l'edificato in corso d'attuazione di Fontana Fredda.

L'area, parzialmente utilizzata a fini agricoli, si presenta coltivata a seminativo.

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità esecutive

Il comparto potrà essere attuato mediante PUA di iniziativa privata, anche in stralci successivi. Nel primo stralcio dovrà essere evidenziata la soluzione urbanistica di tutto il comparto che comprende anche porzioni di aree di un Piano Particolareggiato in corso di attuazione ma non ancora edificate. Pertanto prima della stipula della convenzione dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione della parte restante (non compresa nel comparto 1TR) del Piano Particolareggiato in corso di attuazione. Nel comparto 1TR dovranno essere ricomprese per difetto o per eccesso le porzioni di parcheggi e verde primario e tutte le aree di U2 relative alla restante parte di comparto in corso di attuazione.

Superficie territoriale comparto mq. 67880

Destinazioni d'uso

Le attività insediabili sono: a prevalente destinazione residenziale di cui all'art.34 del RUE, e commerciali alimentari ed extra-alimentari con piccole e medio-piccole superfici di vendita. Le autorizzazioni di vendita saranno rilasciate in funzione delle normative comunali vigenti di settore.

Volumi e sup. max realizzabili previste nel PUA:

Comparto residenziale mc. 49100

Comparto commerciale mq. 3000

Nel periodo di validità del presente POC è ammessa la realizzazione del 75% del volume max costruibile. Le aree escluse dall'edificabilità dovranno essere indicate nel PUA.

Dotazione di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq.2790

Verde mq. 3760

Le piante ed i cespugli dovranno essere posti in maggior parte sul contorno dell'area in modo da creare elementi di connessione della rete ecologica ai sensi dell'art.72 del RUE.

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Sono altresì a carico del soggetto attuatore gli oneri derivanti dal sistema di smaltimento delle acque piovane, ivi compresi eventuali attraversamenti della linea ferroviaria Milano-Bologna.

Dotazione aree di urbanizzazione secondaria mq. 11293

Aree da cedere al Comune per impegni precedenti mq. 6480 di cui per PUA in corso d'attuazione (Borgo Favorita) mq.2120 e per la dismissione di pista ciclabile mq. 4360..

Tutte le aree cedute dovranno essere piantumate in ragione di n°1 ogni 100 mq di verde e di n°2 cespugli ogni 100 mq di verde.

È prevista la realizzazione di 2 corridoi ecologici in direzione Nord-Sud che si ricongiungono lungo l'area verde posta in fregio alla ferrovia
In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u2.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto residenziale dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Compensazioni

L'assetto del comparto prevede la cessione di complessivi mq. 24323 di cui mq. 20803 nel presente comparto e mq. 3520 in altra zona per l'acquisizione dell'area destinata alla realizzazione della piscina. L'area individuata in località zappellazzo ha una superficie di mq. 3690,90 così come stabilito nell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 della L20/2000 con l'amministrazione comunale, approvato con delibera della G.C. n°190 del 25/10/2005. e successive integrazioni e modifiche con atto della G.C.n°90 del 24/07/2007 .

Oltre alla cessione dell'area per la realizzazione della piscina l'accordo prevede di massima :

- La realizzazione di un ponte ciclopedonale sul torrente Chiavenna in Roveleto
- La realizzazione della pista per allievi ciclisti in Saliceto nel comparto 1SN
- la realizzazione del verde su tutte le aree di cessione del comparto

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto di trasformazione è stata attribuita la classe III, stante la previsione di sviluppo commerciale, oltre che residenziale, nello stesso.

Lo stesso è sottoposto a Valutazione previsionale del clima acustico e altri adempimenti derivanti dalla caratterizzazione funzionale del comparto, da predisporre ai sensi delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente, che dovrà stabilire la compatibilità di detta previsione con il reale ed effettivo rumore proveniente dalle sorgenti sonore esistenti nel comparto.

Relativamente alla tipologia di commercio che si insedierà dovrà essere predisposta anche la documentazione di Impatto acustico.

La progettazione del comparto sotto il profilo urbanistico consente la divisione funzionale tra commercio, posto a ridosso della strada statale, e la residenza, localizzata più all'interno e opportunamente separata da una buona porzione di verde dal tracciato ferroviario; tuttavia, poiché sarebbe auspicabile che il subcomparto adibito alla futura residenza rientrasse nei valori limite della classe II, si consiglia, qualora i risultati derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico dimostrassero valori superiori alla classe II oltre le distanze previste per la realizzazione del sistema del verde di separazione tra il subcomparto commerciale e quello residenziale, di realizzare quest'ultimo con differenti altimetrie, tali da costituire delle naturali barriere antirumore, opportunamente piantumate.

La ditta concessionaria ha già realizzato lungo la ferrovia MI-Bo una barriera antirumore in terra in modo da proteggere anche gli interventi edificatori ricompresi nel PUA confinante in corso d'attuazione.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

Schema di assetto Comparto 1TR

PSC - Territorio urbanizzato
Ambito a prevalente destinazione residenziale

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona residenziale di espansione C1
Zona per attrezzature urbane a verde pubblico e civili

1TR

COMPARTO RESIDENZIALE 1TR

BARRIERA IN TERRA

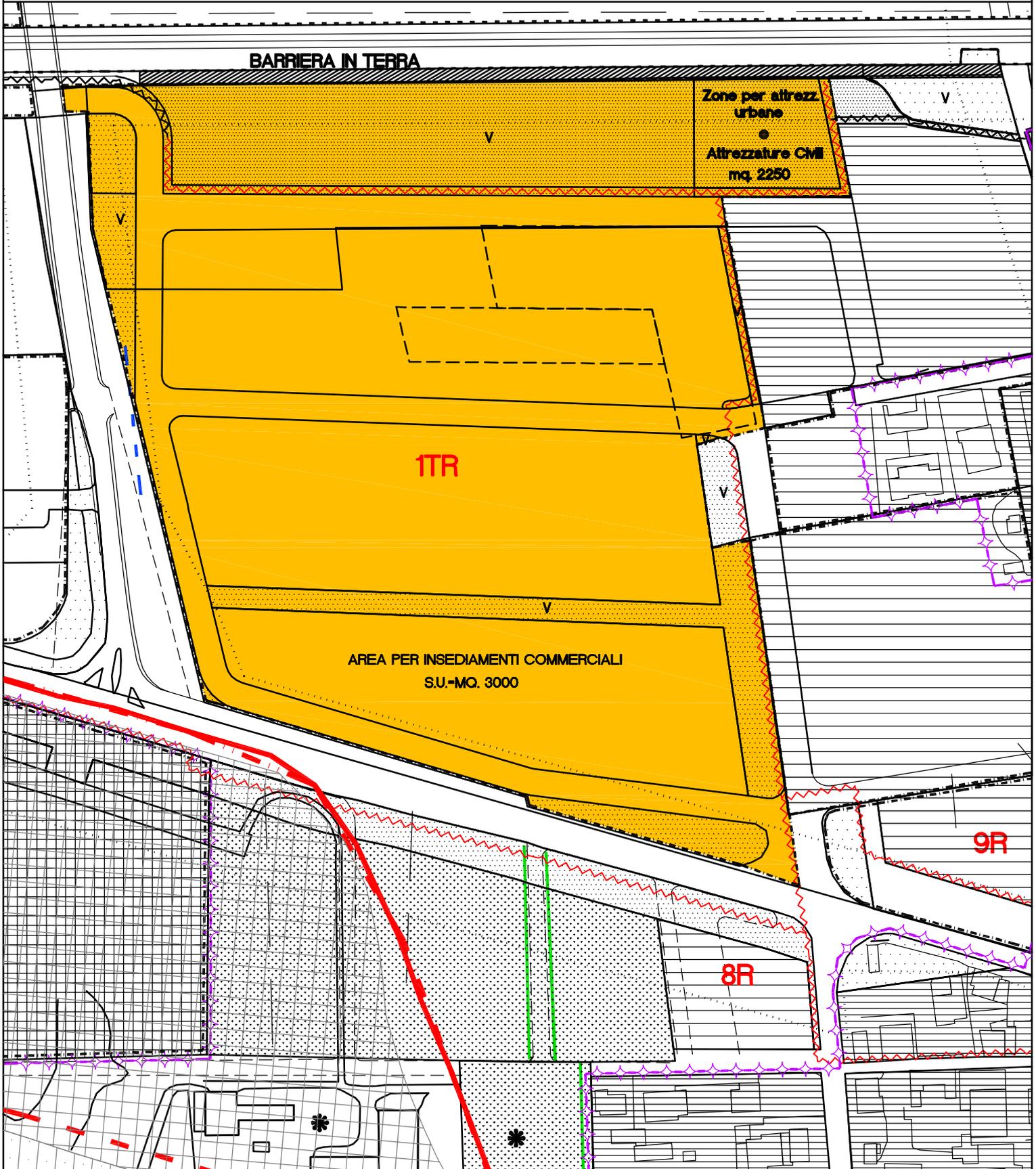
Zone per attrezz.
urbane
●
Attrezzature Civili
mq. 2250

1TR

AREA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI
S.U.-MQ. 3000

9R

8R



POC – Normativa del comparto 2 TR

Il comparto è collocato in località Fontana Fredda.in fregio alla Via Emilia .Il comparto comprende Una zona commerciale lungo la via Emilia ed una zona residenziale posta a sud della stessa . L'area attualmente utilizzata a fini agricoli si presenta parzialmente incolta.

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati. Nel comparto è compresa una zona di tutela fluviale dello scolo Ravacolla di cui si attua una riqualificazione ambientale.

Modalità esecutive

Il comparto potrà essere attuato mediante intervento diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

Superficie territoriale comparto = mq. 9970

Le attività insediabili sono: a prevalente destinazione residenziale di cui all'art.34del RUE. e commerciali extralimentari con piccole e medio-piccole superfici di vendita. Le autorizzazioni di vendita saranno rilasciate in funzione delle normative comunali vigenti di settore.

Volumi e sup. utili max realizzabili previste nel comparto

Comparto residenziale V= mc. 3670

Comparto commerciale mq. 1000

Dotazione aree di urbanizzazione primaria e secondaria

Parcheggi per attività commerciale mq. 600

Parcheggi per la residenza mq. 110

Il concessionario dovrà, inoltre, eseguire la realizzazione del manto d'usura del parcheggio esistente.

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

La cessione del verde primario e secondario sarà compensata all'interno del comparto con la cessione e realizzazione del verde nella zona di tutela fluviale dello scolo Ravacolla posta all'interno del comparto

Le piante ed i cespugli dovranno essere posti in maggior parte sul contorno dell'area in modo da creare un corridoio ecologico.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u2.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 20 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Compensazioni

Oltre alla cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a compensazione dello sfruttamento del diritto edificatorio,così come stabilito nell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 della L20/2000 con l'amministrazione comunale. approvato con delibera della G.C. n°190 del 25/10/2005. e successive integrazioni e modifiche con atto della G.C.n°90 del 24/07/2007, si è prevista di massima la realizzazione delle seguenti opere:

- prolungamento del controviale per una superficie di mq. 539 .
- tombinatura dello Scolo Ravacolla per una lunghezza di ml.20
- rimborso alla amministrazione comunale delle spese di esproprio delle arre destinate alla viabilità ed al verde per una superficie complessiva di mq.3791,30

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Il comparto di trasformazione è stato suddiviso, secondo le planimetrie di POC, in conformità alle destinazioni specificamente insediate nei due subcomparti: la previsione dalle caratteristiche prettamente commerciali è classificata in classe IV e quella più propriamente residenziale in classe II.

Il comparto dovrà essere sottoposto a Valutazione previsionale del clima acustico ed agli altri adempimenti derivanti dalla caratterizzazione funzionale del comparto, da predisporre ai sensi delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente, che dovrà stabilire la compatibilità di detta previsione con il reale ed effettivo rumore proveniente dalle sorgenti sonore esistenti nel comparto.

Poiché sarebbe auspicabile che il subcomparto adibito alla futura residenza rientrasse nei valori limite della classe II, si consiglia, qualora i risultati derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico dimostrassero valori superiori alla classe II, di predisporre una valutazione di Impatto acustico per la parte commerciale in modo tale da stimare il rumore prodotto e le strategie di contenimento dello stesso al fine di tutelare i futuri abitanti residenti.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

Schema di assetto Comparto 2TR



**COMPARTO RESIDENZIALE 2TR
MISTO AD ALTRE FUNZIONI**



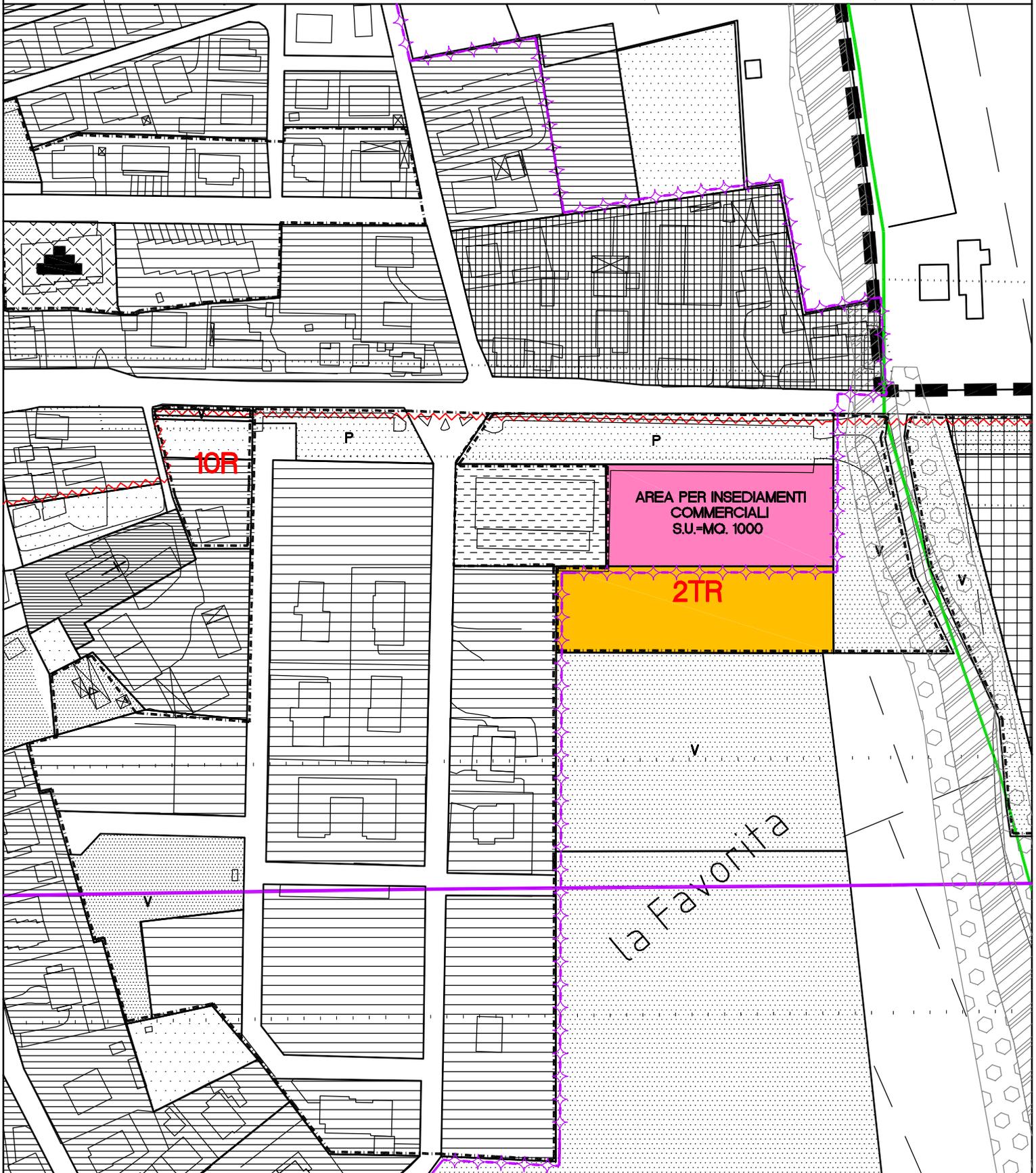
ZONA DESTINATA AL COMMERCIO

PSC - Territorio urbanizzato

Ambito a prevalente destinazione residenziale
Ambito specializzato per attività produttive

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa

Zona residenziale di espansione C1
Zona produttiva di espansione specializzata per il commercio
Zona per attrezzature urbane a verde e parcheggio pubblico



POC – Normativa del comparto 1 PDR

Il comparto è collocato in Roveleto in fregio alla ferrovia.

Il comparto si pone l'obiettivo di riqualificare una zona del tessuto urbano esistente in cui sono presenti edifici residenziali, edifici produttivi, edifici per ricovero attrezzi per i quali, in precedenza, era prevista la demolizione e la nuova costruzione con l'applicazione degli indici fondiari previsti dal RUE.

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità esecutive

Il comparto potrà essere attuato mediante Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art.36 del RUE

Il PDR prevede:

- il recupero di alcuni edifici caratterizzati da emergenze architettoniche del periodo liberty, attraverso interventi di ristrutturazione (edifici contrassegnati con la lettera R);
- la demolizione di altri, senza alcun valore architettonico, (edifici contrassegnati con la lettera D), di cui non si prevede il recupero volumetrico e la possibilità, per altri ancora, di demolizione e ricostruzione, anche su sedimi diversi, purché venga conservata la superficie utile attualmente edificata.

Sup. utile max del Piano di Recupero = mq.3.950

Volume max degli edifici recuperati = mc. 11.850

Nel periodo di validità del presente POC è ammessa la realizzazione del 75% del volume max recuperabile .

Dotazione di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq.160

Verde mq. 210

Le piante ed i cespugli dovranno essere collocati in fregio alla ferrovia.

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Dotazione aree di urbanizzazione secondaria

Aree per attrezzature pubbliche e verde attrezzato mq. 1211 che possono essere monetizzati.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u2.

.

Opere di compensazione

Sarà a carico della ditta concessionaria la cessione gratuita delle aree produttive poste all'interno del comparto, compresi i fabbricati esistenti non oggetto di demolizione.

La cessione dovrà avvenire contestualmente alla firma della convenzione urbanistica.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Al comparto di trasformazione è stata attribuita la classe III, nonostante la fascia di pertinenza inerente la ferrovia, di classe IV, la occupi in buona parte.

A questo proposito la Valutazione previsionale del clima acustico, da predisporre ai sensi delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente, dovrà stabilire la compatibilità di detta previsione con il reale ed effettivo rumore proveniente dalle sorgenti sonore esistenti nel comparto.

Poiché sarebbe auspicabile che il comparto adibito alla residenza rientrasse nei valori limite della classe II/III si consiglia, qualora i risultati derivanti dalla valutazione previsionale di clima acustico dimostrassero valori superiori alla classe II/III, di realizzare il sistema del verde pertinente al comparto in fregio alla ferrovia con differenti altimetrie, tali da costituire delle naturali barriere antirumore, opportunamente piantumate.oltre alle barriere acustiche naturali potranno essere poste in opera barriere acustiche con materiale trasparente opportunamente schermato.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

Schema di assetto Comparto 1PDR



1PDR

PIANO DI RECUPERO 1PDR

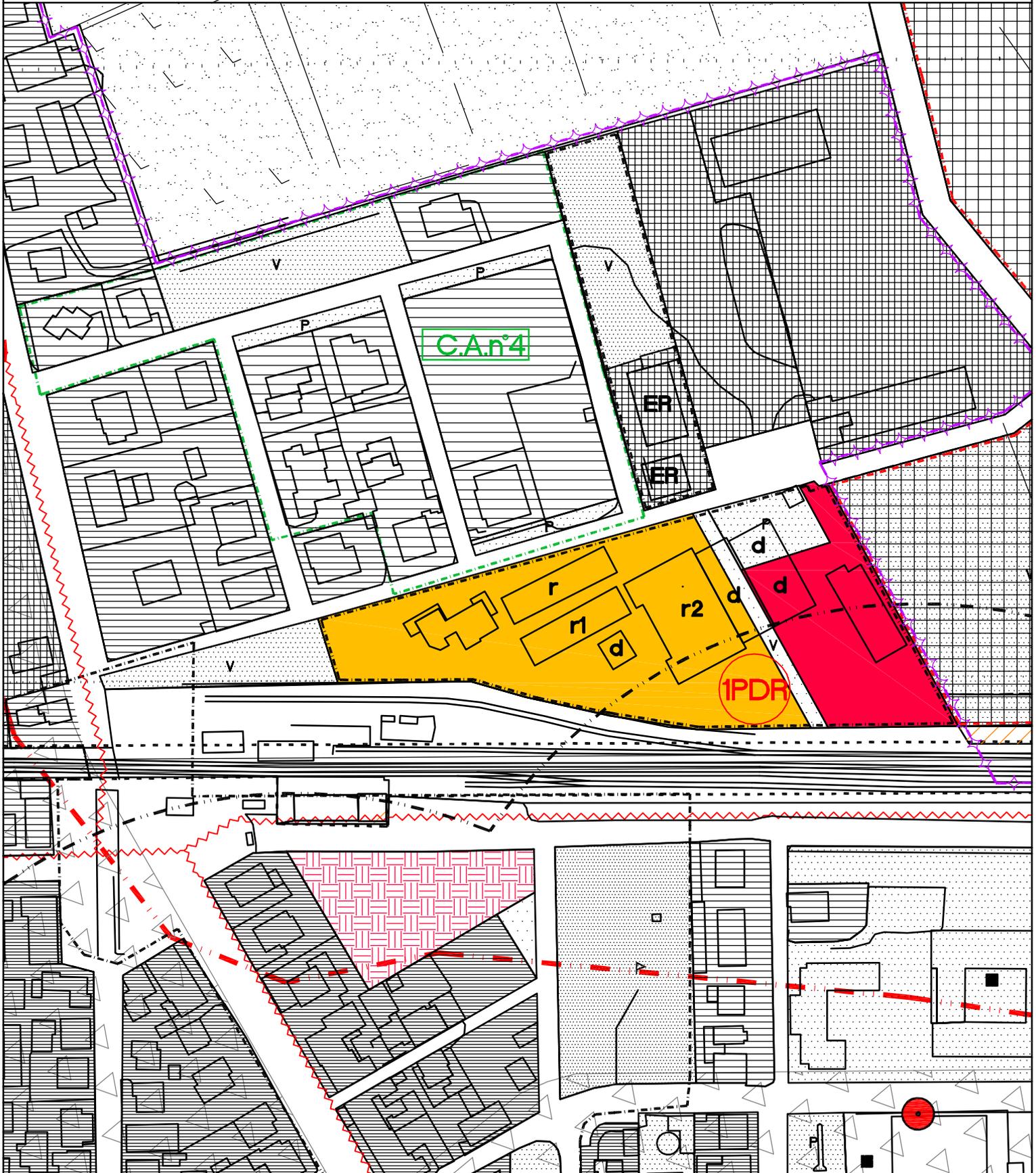
- r - r1: edifici soggetti a ristrutturazione
- r2: edificio soggetto a ristrutturazione con salvaguardia delle facciate
- d: edifici soggetti a demolizione

PSC - Territorio urbanizzato

- Ambito a prevalente destinazione residenziale
- Ambito specializzato per attività produttive

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa

- Zona urbana da riqualificare
- Zona produttiva consolidata
- Zona per attrezzature urbane a verde e parcheggio pubblico



POC – Normativa del comparto 1 P

Il comparto è collocato nelle vicinanze dell'insediamento produttivo RDB Terrecotte..

Al comparto si accede mediante una strada comunale che si innesta sulla provinciale per Zena...

L'area si presenta pianeggiante con leggera pendenza verso nord. L'area, attualmente utilizzata a fini agricoli, è coltivata a seminativo semplice ed ortaggi.

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità esecutive

Il comparto potrà essere attuato mediante PUA di iniziativa privata

Superficie territoriale = come da perimetrazione del PUA pari a circa mq.58.900

Ut = 0,45 mq/mq

Superficie permeabile dell'intero comparto $\geq 30\%$

Dotazione aree di urbanizzazione primaria e secondaria

Parcheggi 5% ST

Verde = 15% ST

All'interno del comparto dovrà essere collocato un laghetto di laminazione della capacità minima di mc. 1500 per le acque meteoriche delle coperture e dei piazzali, purché per queste ultime si sia provveduto al trattamento di prima pioggia e si sia provveduto mediante apposito trattamento alla separazione di eventuali sostanze oleose e carburanti.

Il laghetto andrà impermeabilizzato per garantire la non interferenza con la falda freatica particolarmente superficiale. A carico del lottizzante e dei suoi aventi diritto sarà posto il costo dei trattamenti antizanzare da effettuarsi almeno annualmente.

Il verde del comparto dovrà essere progettato in modo complessivo ed unitario, al fine di garantire anche una valenza ecologica oltre alla funzione ricreativa, per la quale vanno previsti percorsi e panchine di sosta. Il progetto del sistema del verde dovrà indicare le specie arboree ed arbustive in riferimento all'elenco in allegato (Tabella V1). La densità minima prevista dovrà essere di 1 pianta arborea / 100 mq di superficie a verde + 2 piante arbustive / 100 mq di superficie a verde. Il progetto dovrà essere redatto da professionista titolato corredato di relazione illustrativa e tavola 1:200 con indicazione delle specie, sestini di impianto e impianti di irrigazione.

Lo smaltimento delle acque meteoriche del laghetto, che avverrà attraverso canali di scolo privati, non potrà superare i 20 l/sec. Il lottizzante ed i suoi aventi diritto dovrà stipulare un accordo per lo smaltimento delle acque e per la manutenzione del canale di scolo.

Il comparto dovrà avere una rete autonoma di acque nere che saranno convogliate in un impianto di fitodepurazione posto possibilmente a valle dell'intervento. Sui confini di ogni singolo lotto dovrà essere collocata una fascia di verde privato della profondità di ml. 3 avente la funzione di corridoio ecologico con piante autoctone al alto fusto poste ad una distanza di ml. 10/15 e file di cespugli in modo da costituire una formazione continua.

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u2.

.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 30 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Opere di compensazione

Al fine di perseguire gli obiettivi generali che il comparto produttivo si prefigge dovranno essere eseguite opere di compensazione dell'intervento corrispondenti alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile in Cadeo lungo la provinciale per Zena della lunghezza di ml. 500, in modo da migliorare il sistema della mobilità veicolare-ciclabile all'interno dell'abitato e rendere scorrevole la mobilità veicolare all'interno dell'abitato vicino all'incrocio con la SS.9 e la provinciale di Zena sulla quale gravita il comparto.

Il progetto del tratto di pista ciclabile dovrà essere previsto nelle tavole del P.P.

La sua realizzazione dovrà avvenire prima del rilascio di permesso di abitabilità del 1° insediamento previsto all'interno del P.P.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Gli interventi previsti sono soggetti agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:5000

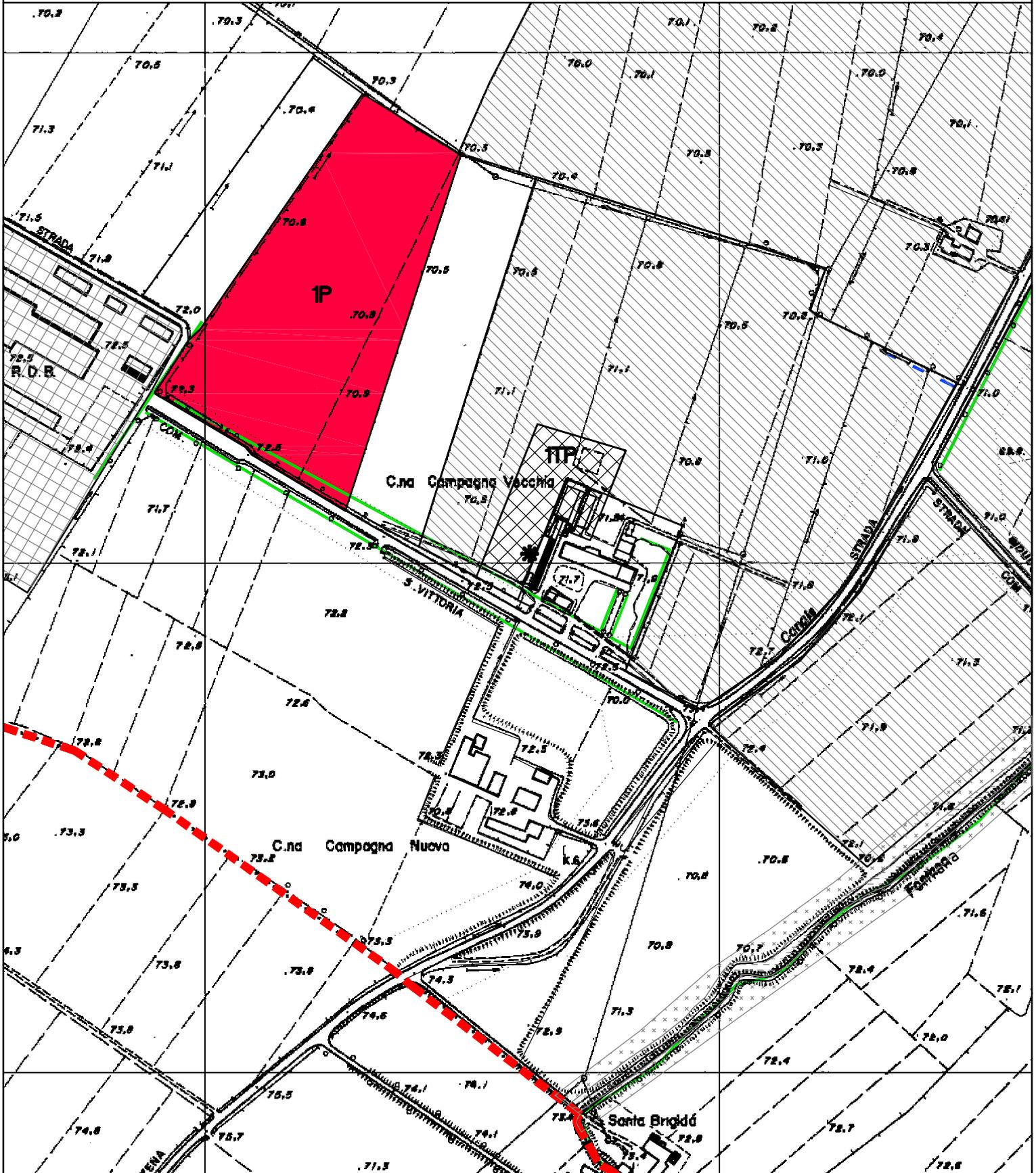
Schema di assetto Comparto 1P



COMPARTO PRODUTTIVO 1P

PSC - Territorio urbanizzabile
Ambito specializzato per attività produttive

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona produttiva di espansione D



POC – Normativa del comparto 2P

Il comparto è collocato a nord della ferrovia MI-BO e confina con la strada Provinciale della Chiusa e ad ovest con il produttivo consolidato

L'area si presenta pianeggiante con leggera pendenza verso nord. L'area, attualmente utilizzata a fini agricoli, è coltivata a seminativo semplice (cereali).

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Il comparto ricade, per una piccola porzione all'interno della fascia di rispetto di ml.200 dei pozzi pubblici.

Modalità esecutive

Sup minima d'intervento: quella individuata dal contorno tratteggiato come P.P.pari a circa mq.248.120

$U_t = 0,45 \text{mq/mq}$

Il Piano Particolareggiato dovrà essere attuato come PUA unitario soggetto a procedure di screening di cui alle "Linee guida generali per la redazione e valutazione degli elaborati per la procedura di verifica" approvata con D.G.R. 15 luglio 2002.n°1238.

Il PUA potrà individuare al suo interno n°3 sottocomparti attuativi.

Destinazione d'uso

Le attività insediabili sono quelle previste dal RUE.

Sono ammesse abitazioni del proprietario o del custode dalla Sup. lorda max di mq. 180 quando la superficie utile dell'intervento superi mq. 1500.

Dotazione aree di urbanizzazione primaria e secondaria

St. = mq. 248120

Parcheggi 5% ST

Verde di U1 e U2 = 15% ST

Superficie permeabile dell'intero comparto $\geq 30\%$

H max = mt. 12,00

Una porzione di verde dovrà essere collocata in corrispondenza delle scuole così come evidenziato nella schema di progetto del POC in modo da salvaguardare il complesso scolastico da eventuali sorgenti sonore e da emissioni in atmosfera di scarichi aeriformi

All'interno del comparto nella fascia parallela alla Strada Provinciale della Chiusa dovrà essere collocato un laghetto di laminazione della capacità minima di mc. 1500 per le acque meteoriche delle coperture e dei piazzali, purché per queste ultime si sia provveduto al trattamento di prima pioggia e si sia provveduto mediante apposito trattamento alla separazione di eventuali sostanze oleose e carburanti.

Il laghetto andrà impermeabilizzato per garantire la non interferenza con la falda freatica particolarmente superficiale. A carico del lottizzante e dei suoi aventi diritto sarà posto il costo dei trattamenti antizanzare da effettuarsi almeno annualmente.

Il verde del comparto dovrà essere progettato in modo complessivo ed unitario, al fine di garantire anche una valenza ecologica oltre alla funzione ricreativa, per la quale vanno previsti percorsi e panchine di sosta. Il progetto del sistema del verde dovrà indicare le specie arboree ed arbustive in riferimento all'elenco in allegato (Tabella V1). La densità minima prevista dovrà essere di 1 pianta arborea / 50 mq di superficie a verde + 4 piante arbustive / 100 mq di superficie a verde. Il progetto dovrà essere redatto da professionista titolato corredato di relazione illustrativa e tavola 1:200 con indicazione delle specie, sesti di impianto e impianti di irrigazione.

Lo smaltimento delle acque meteoriche del laghetto, che avverrà attraverso canali di scolo superficiali, non potrà superare i 20 l/sec. Il lottizzante ed i suoi aventi diritto dovrà stipulare un accordo per lo smaltimento delle acque e per la manutenzione del canale di scolo.

Il comparto dovrà avere una rete autonoma di acque nere che saranno convogliate in un impianto di fitodepurazione, o collegato alla fognatura nera/mista comunale collegata a sua volta al depuratore.

Sui confini di ogni singolo lotto dovrà essere collocata una fascia di verde privato della profondità di ml. 3 avente la funzione di corridoio ecologico con piante autoctone al alto fusto poste ad una distanza di ml. 10/15 e file di cespugli in modo da costituire una formazione continua.

Saranno a carico del comparto tutte le connessioni ai servizi canalizzati (acqua, gas, rete telefonica, Enel, rete fognatura) anche se dimensionate in modo superiore alla necessità del comparto in quanto possono essere utilizzate per rafforzare i servizi della zona in cui è inserito il comparto.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u2.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 30 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Opere di compensazione

E' stato sottoscritto un accordo, stipulato ai sensi dell'art. 18 della L20/2000, con l'amministrazione comunale, approvato con delibera della G.C. n°190 del 25/10/2005, e successive integrazioni e modifiche con atto della G.C.n°90 del 24/07/2007,

per la cessione di un'area necessaria alla realizzazione di una strada di collegamento alla provinciale, esterna al comparto di intervento, ma utilizzabile anche dal comparto per i collegamenti con la strada provinciale della Chiusa. Con atto della G.C.n°90 del 24/07/2007 è stato sottoscritto un ulteriore accordo, stipulato ai sensi dell'art. 18 della L20/2000, con l'amministrazione comunale, per la cessione gratuita di un'area di stoccaggio per i rifiuti ingombranti con la relativa strada di accesso che potrà essere utilizzata anche per la distribuzione interna del comparto produttivo.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Gli interventi previsti sono soggetti agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Lo screening dovrà contenere tutti gli elementi recanti le mitigazioni/compensazioni relativamente agli impatti sulla componente acustica.

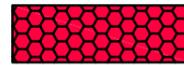
Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

Schema di assetto Comparto 2P

2P

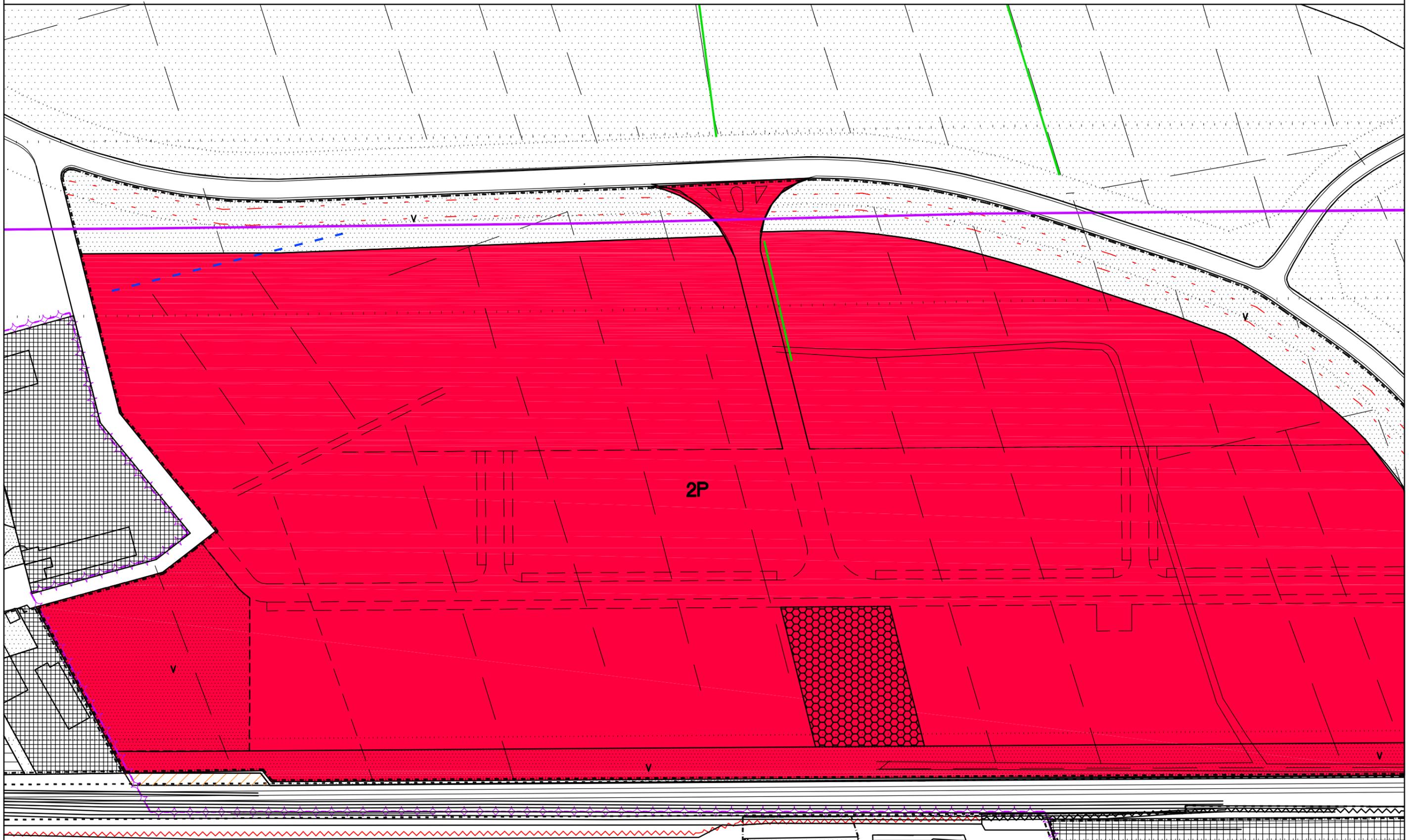
COMPARTO PRODUTTIVO 2P



ZONA DI STOCCAGGIO PROVVISORIO RIFIUTI INGOMBRANTI (5000 mq)

PSC - Territorio urbanizzato / urbanizzabile
Ambito specializzato per attività produttive

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona produttiva di espansione D
Zona per attrezzature urbane a verde pubblico



POC – Normativa del comparto 3 P

Il comparto è collocato in fregio alla SS.9 in località San Bassano.e confina ad est con un PUA in corso d'attuazione, ad ovest con le fasce di tutela ambientale dello scolo Ravacolla ed a sud con l'ambito agricolo perturbano.

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati. Nel comparto è compresa una zona di tutela fluviale dello scolo Ravacolla di cui si attua una riqualificazione ambientale.

Modalità esecutive

Il comparto sarà attuato mediante P.U.A. di iniziativa privata.

Superficie territoriale = mq. 37400 di cui mq. 34720 per attività produttive e mq. 2680 destinazioni a fascia di tutela dello scolo Ravacolla.

Ut = 0,45 mq/mq (della superficie per attività produttive).

Superficie permeabile pari ad almeno il 30% della ST

Destinazione d'uso

Le attività insediabili sono quelle previste dal RUE

Sono ammesse abitazioni del proprietario o del custode dalla Sup. lorda max di mq. 180 quando la superficie utile dell'intervento superi mq. 1500.

Dotazione di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 1780

Sarà a carico dell'intervento la connessione a tutte le reti canalizzate (acqua, gas, Enel, telefono, fognatura comunale), anche se esterne al comparto.

Realizzazione di n° 2 aiuole della larghezza di ml. 2.00 in fregio alla SS.9 piantumate con cespugli in ragione di n° 1 cespugli ogni ml. con all'interno una pista ciclabile della larghezza netta di ml. 2.50.

Le reti canalizzate e la pista ciclabile dovranno essere previste a richiesta della A.C., lungo tutto il fronte del comparto.

Dotazione di urbanizzazione secondaria

Verde = mq. 3472

Nella presente dotazione è compresa la fascia di tutela dello scolo Ravacolla, che dovrà essere piantumata in ragione di n° 1 piante ad alto fusto ogni 100 mq di verde e n° 2 cespugli ogni 100 mq di verde.

Le piantumazioni dovranno essere collocate in modo da formare un corridoio ecologico parallelo al corso d'acqua senza intaccarne la funzionalità idraulica.

Sui confini di ogni singolo lotto dovrà essere collocata una fascia di verde privato della profondità di ml. 3 avente la funzione di corridoio ecologico con piante autoctone al alto fusto poste ad una distanza di ml. 10/15 e file di cespugli in modo da costituire una formazione continua.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u2.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che dovrà essere collegato ad una vasca, della capacità di almeno 30 mc per lotto, per l'irrigazione del verde.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Gli interventi previsti sono soggetti agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

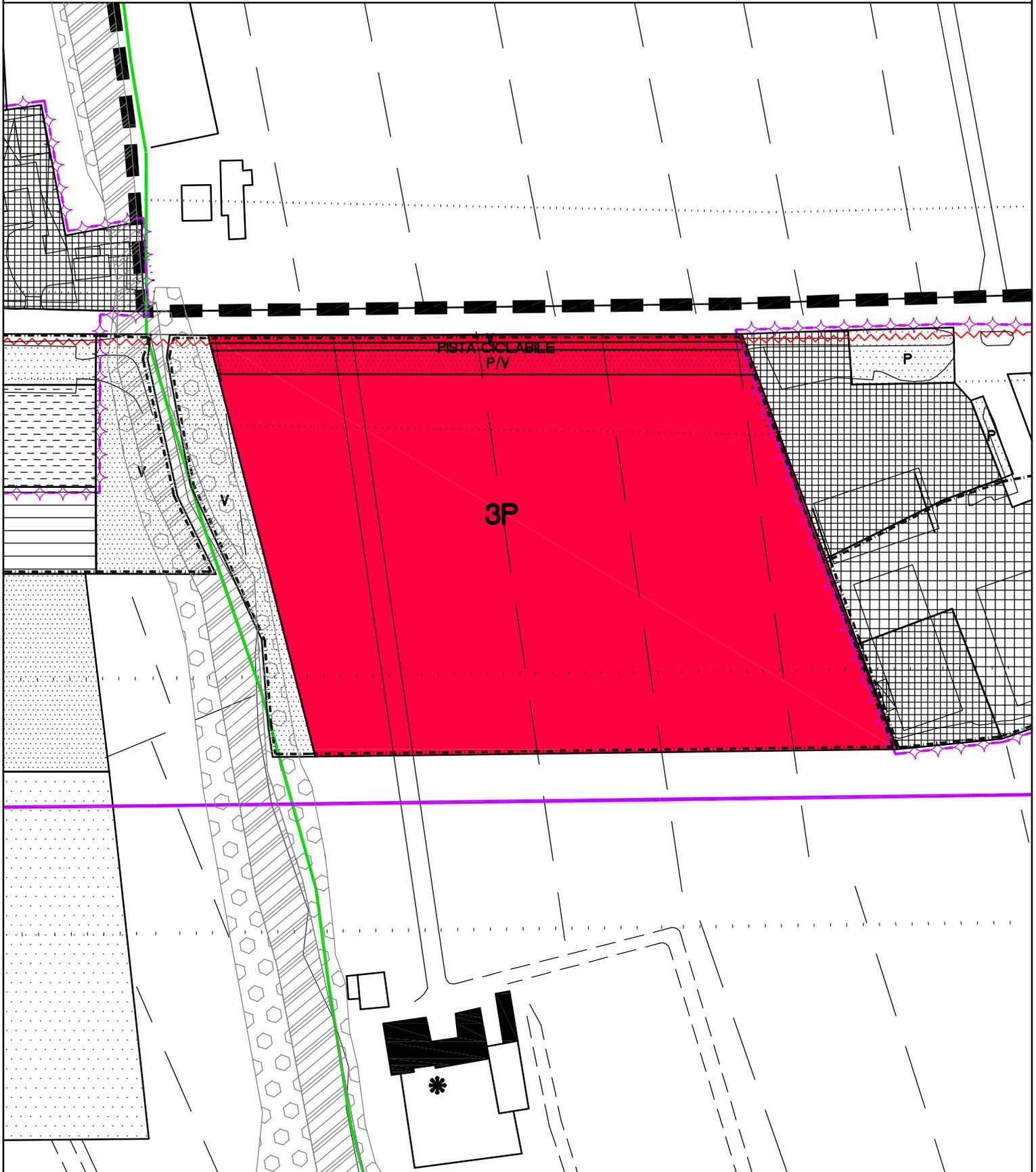
Schema di assetto Comparto 3P

PSC - Territorio urbanizzabile
Ambito specializzato per attività produttive

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona produttiva di espansione D
Zona per attrezzature urbane a verde pubblico

3P

COMPARTO PRODUTTIVO 3P



POC – Normativa del comparto 1 TP

Il comparto è collocato sul confine dell'azienda agricola S.Vittoria ed è connesso alla strada Provinciale di Zena. . L'area è parzialmente occupata dai fabbricati dimessi dell'ex caseificio S.Vittoria. La restante parte dell'area,utilizzata a fini agricoli, è attualmente coltivata a colture cerealicole.

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità esecutive

Si prevede il recupero di fabbricati produttivi esistenti connessi all'agricoltura (ex-caseificio) e la costruzione di nuovi edifici produttivi per rendere il complesso efficiente dal punto di vista distributivo e funzionale.

Si dovrà porre particolare cura all'integrazione architettonica con i fabbricati dell'azienda confinante, sia per la scelta delle forme sia per la scelta dei materiali da utilizzare.

Il comparto sarà realizzato mediante intervento diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato.

L'attuazione del comparto è subordinata alla verifica puntuale del potenziale rischio di liquefazione dei terreni come previsto dall'atto regionale d'indirizzo e coordinamento tecnico del 2-05-2007.

Considerato altresì che la profondità della falda è compresa fra 0,00 e -1,00 non potranno essere eseguite parti interrato edificate se non espressamente previsto l'adozione di idonei accorgimenti costruttivi indicati nella relazione geotecnica che accompagnerà l'intervento..

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno interamente versati.

Destinazione d'uso

Le attività insediabili sono quelle previste dal RUE

Superficie territoriale del comparto = mq. 11100

Ut = 40%

Dotazione di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 250

Verde mq. 1000

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi

La dotazione di verde dovrà essere utilizzata per la realizzazione di una fascia su tre lati del comparto come indicato in planimetria, realizzato mediante n° 35 piante e n° 70 cespugli.

Il verde sarà ceduto ma resterà in carico al privato la sua manutenzione. Saranno a carico del privato anche la sostituzione delle piante non aventi ciclo vegetativo.

Sistema fognario e depurazione

Il sistema fognario dovrà prevedere due reti: una di acque nere con terminale in un impianto di fitodepurazione; l'altra di acque bianche, previo sistema di trattamento acque di prima pioggia che dovrà essere collegato della capacità di almeno 100 mc, che servirà da laminazione e da serbatoio per l'irrigazione del verde.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Gli interventi previsti sono soggetti agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:5000

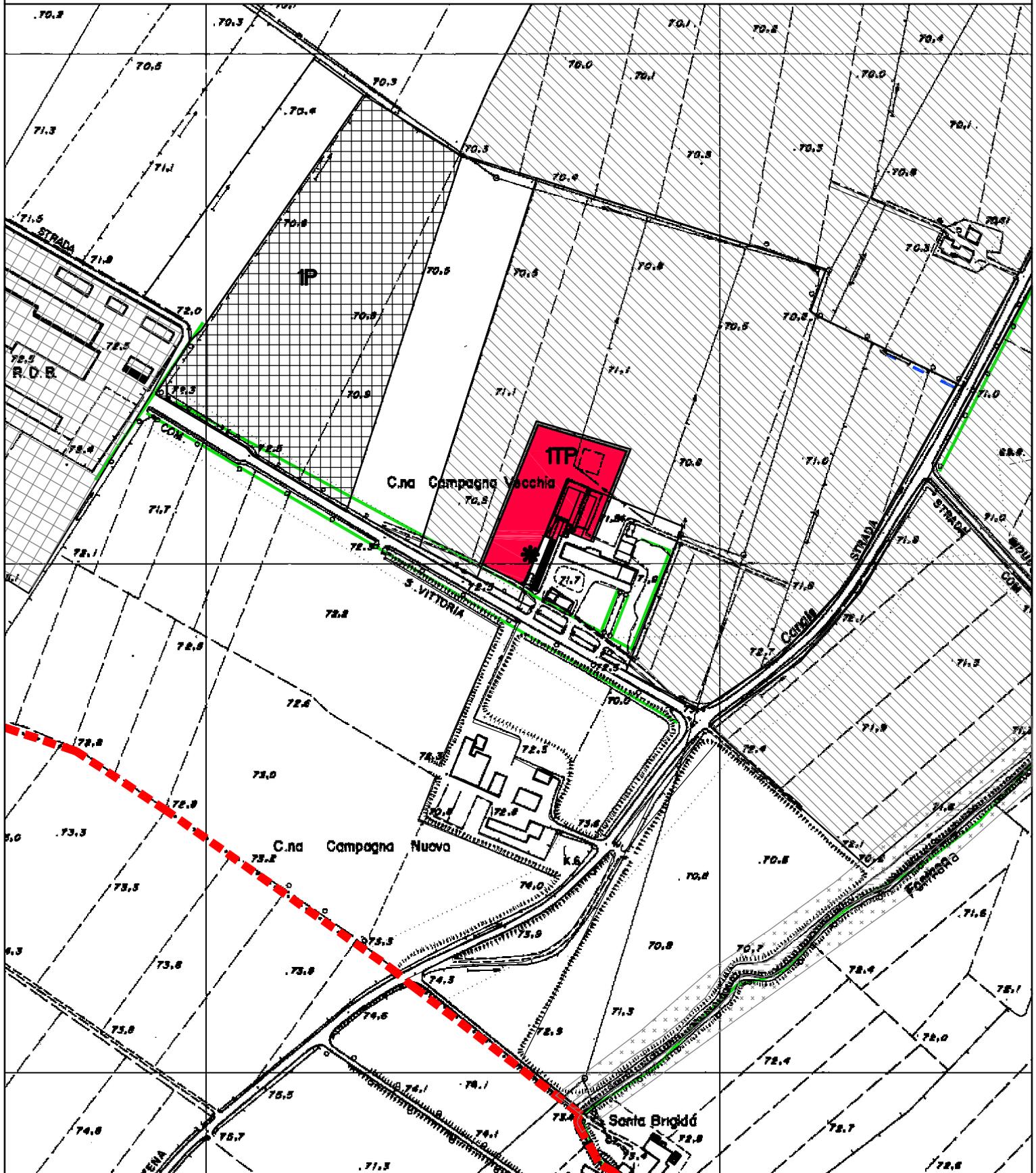
Schema di assetto Comparto 1TP

1TP

**COMPARTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO
1TP ESTERNO AL CENTRO ABITATO**

PSC - Territorio urbanizzabile
Ambito specializzato per attività produttive

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona produttiva consolidata esterna ai centri abitati



POC – Normativa del comparto 2 TP

Il comparto è collocato in località “Saliceto” in fregio alla strada Provinciale della Chiusa

L’area si presenta saturata di edifici destinati all’allevamento suinicolo

L’area si presenta pianeggiante, leggermente degnante verso nord è posta in vicinanza del torrente Chiavenna.

Vincoli sovraordinati :L’area ricade in fascia C con classe di rischio idraulico R1

Modalità attuative

Il comparto potrà essere attuato attraverso interventi diretti con PdC o DIA.

La superficie utile massima del comparto è determinata dalla somma delle SU degli edifici esistenti ad eccezione di quello segnato con asterisco nella planimetria del comparto, oggetto di demolizione.

Le attività insediate attualmente (allevamento suinicolo) sono incompatibili con la destinazione d’uso prevista dal comparto.

Le attività insediabili sono quelle previste dall’art.40 del RUE per le zone produttive.

Sono ammesse abitazioni del proprietario o del custode dalla Sup. lorda max di mq. 180 unicamente quando la superficie utile dell’intervento, a cui è connessa l’abitazione, superi mq. 800.

Considerato che le attività attuali sono in contrasto con la destinazione d’uso prevista dal comparto sono ammessi, fino alla dismissione dell’attività, unicamente interventi di manutenzione ordinaria degli edifici.

Non sono ammessi adeguamenti tecnologici che abbiano come finalità la prosecuzione dell’attività.

Nel caso di dismissione dell’attività sono previsti i seguenti interventi per l’ottenimento del cambio di destinazione d’uso per attività produttive:

- demolizione dell’edificio indicato con asterisco nella planimetria del comparto;
- possibilità di innalzare gli edifici ad h. max pari a ml. 8,50, purché la distanza dai confini sia pari a ml. 5.00. Nel caso in cui la distanza dai confini sia inferiore a ml. 5.00 l’adeguamento delle altezze potrà essere fatto fino a ml. 3.20 (altezza utile interna)

Nel caso che la dismissione dell’attività attuale avvenga entro 3 anni dall’approvazione del POC, la superficie utile massima del comparto potrà essere aumentata del 15%.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno interamente versati.

Dotazione di urbanizzazione primaria

È prevista la realizzazione di parcheggi pubblici pari a mq. 200 di cui è ammessa la monetizzazione nel caso in cui non vengano insediate attività commerciali..

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Indicazioni per la tutela dall’inquinamento acustico

Gli interventi previsti sono soggetti agli adempimenti di cui all’art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

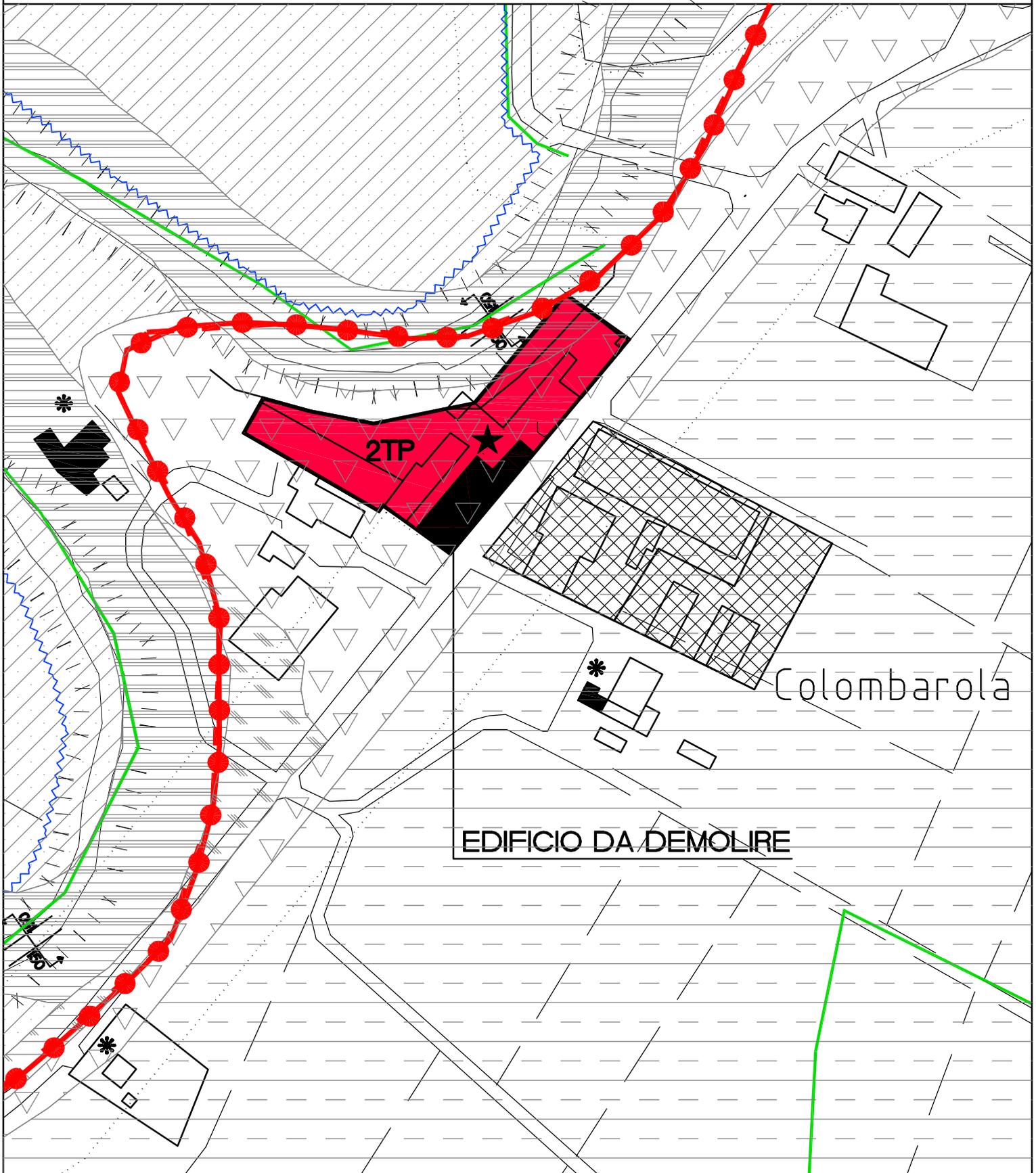
Schema di assetto Comparto 2TP

2TP

**COMPARTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO 2TP
ESTERNO AL CENTRO ABITATO**

PSC - Territorio urbanizzato
Ambito specializzato per attività produttive

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona produttiva consolidata esterna al centro abitato



POC – Normativa del comparto 3TP

Il comparto è collocato in fregio alla Strada S. Anna alla periferia ovest dell'abitato di Cadeo, lungo la strada di S. Anna e confina con una zona produttiva in corso d'attuazione "Socosil 2" già collaudata.

Vincoli sovraordinati : L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità attuative

Il comparto potrà essere attuato mediante intervento diretto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

Il comparto consente l'ampliamento pari a 1.500 mq. dei fabbricati produttivi esistenti della ditta Colla risolvendo contemporaneamente l'innesto della strada di S. Anna sulla SS.9 dove è prevista in futuro la realizzazione di una rotonda in cui dovranno confluire le nuove bretelle di collegamento Nord-Sud previste dal PSC (Tav. 8).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno interamente versati.

Opere di urbanizzazione

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

Opere di compensazione

Al fine di perseguire gli obiettivi generali che il comparto produttivo si prefigge dovranno essere eseguite opere di compensazione dell'intervento corrispondenti:

- all'acquisizione delle aree per la necessaria realizzazione della strada, dei parcheggi e per l'ampliamento della SS.9 in vicinanza dell'incrocio secondo le modalità stabilite dall'ente gestore della strada;
- alla realizzazione della strada, dei parcheggi e per l'ampliamento della SS.9 per la realizzazione della terza corsia e delle corsie d'accelerazione;
- allo spostamento di sottoservizi collocati sotto la Strada S. Anna ed il parcheggio.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Gli interventi previsti sono soggetti agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

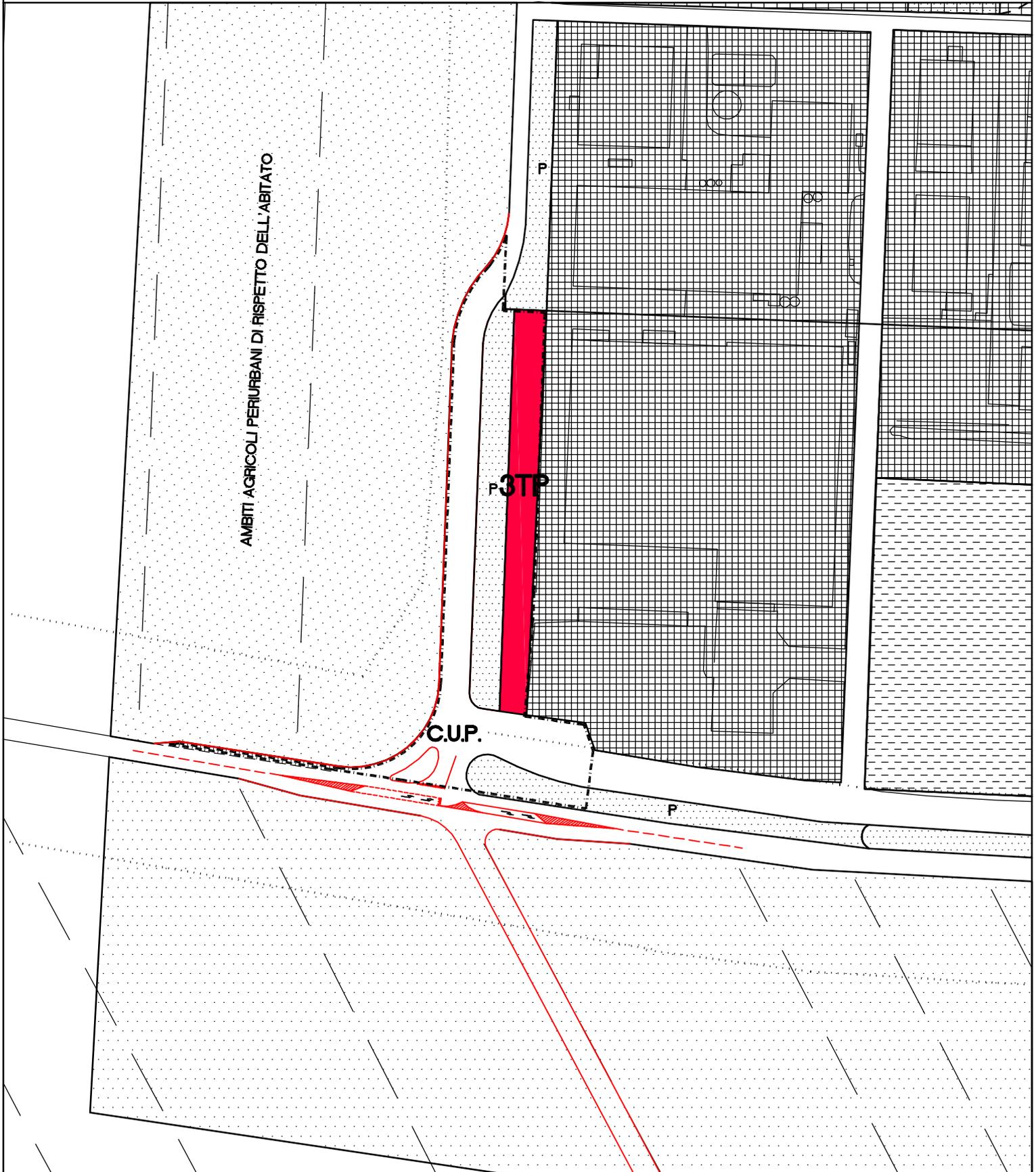
Schema di assetto Comparto 3TP

3TP

COMPARTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO 3TP

PSC - Territorio urbanizzato
Ambito specializzato per attività produttive

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona produttiva consolidata
Zona per attrezzature urbane a parcheggio pubblico



POC – Normativa del comparto sportivo 1SN

Il comparto è collocato nella parte nord-ovest dell'abitato di Saliceto con accesso da via Ricetto.. L'area si presenta pianeggiante con leggera pendenza verso nord. L'area è attualmente coltivata a colture cerealicole.

Vincoli sovraordinati: l'area è ricompresa nella zona C del PAI. Dallo studio idraulico allegato al PSC si evidenzia che tale area non è inondabile ai fini della piena duecentennale.

Modalità esecutive.

Sul comparto verrà realizzata unicamente un nastro stradale con manto bitumato con sottostante cassonetto in sabbia e ghiaia e saranno poste in opera piantumazioni di basso ed alto fusto. La pista sarà sopraelevata dalla quota attuale del terreno di cm.15 e non verranno eseguiti ulteriori manufatti fuori terra che possano impedire il deflusso nel caso di piena catastrofica.

La pista avrà una lunghezza variabile da ml.500 a ml. 700 ed una larghezza minima di ml.4,00

Nel comparto verrà realizzata un pista di ciclismo, compresa in un accordo art. 18 L.R. n.20/2000 approvato con atto della G.C. n. del , per allenamento giovani atleti, della lunghezza di ml. 525,00 e della larghezza di ml. 4,00.

La superficie impermeabile del comparto sarà al massimo mq. 2800. Tutta la restante parte dell'area dovrà essere piantumata con n°50 piante di alto fusto e n°10 cespugli.

Le piante ed i cespugli dovranno essere posti in maggior parte sul contorno dell'area in modo da creare un corridoio ecologico.

Compensazioni

L'area sarà ceduta all'amministrazione comunale a prezzo concordato a seguito della sottoscrizione in un accordo art. 18 L.R. n.20/2000 approvato con atto della G.C. n. del ,

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico.

Gli interventi previsti sono soggetti agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

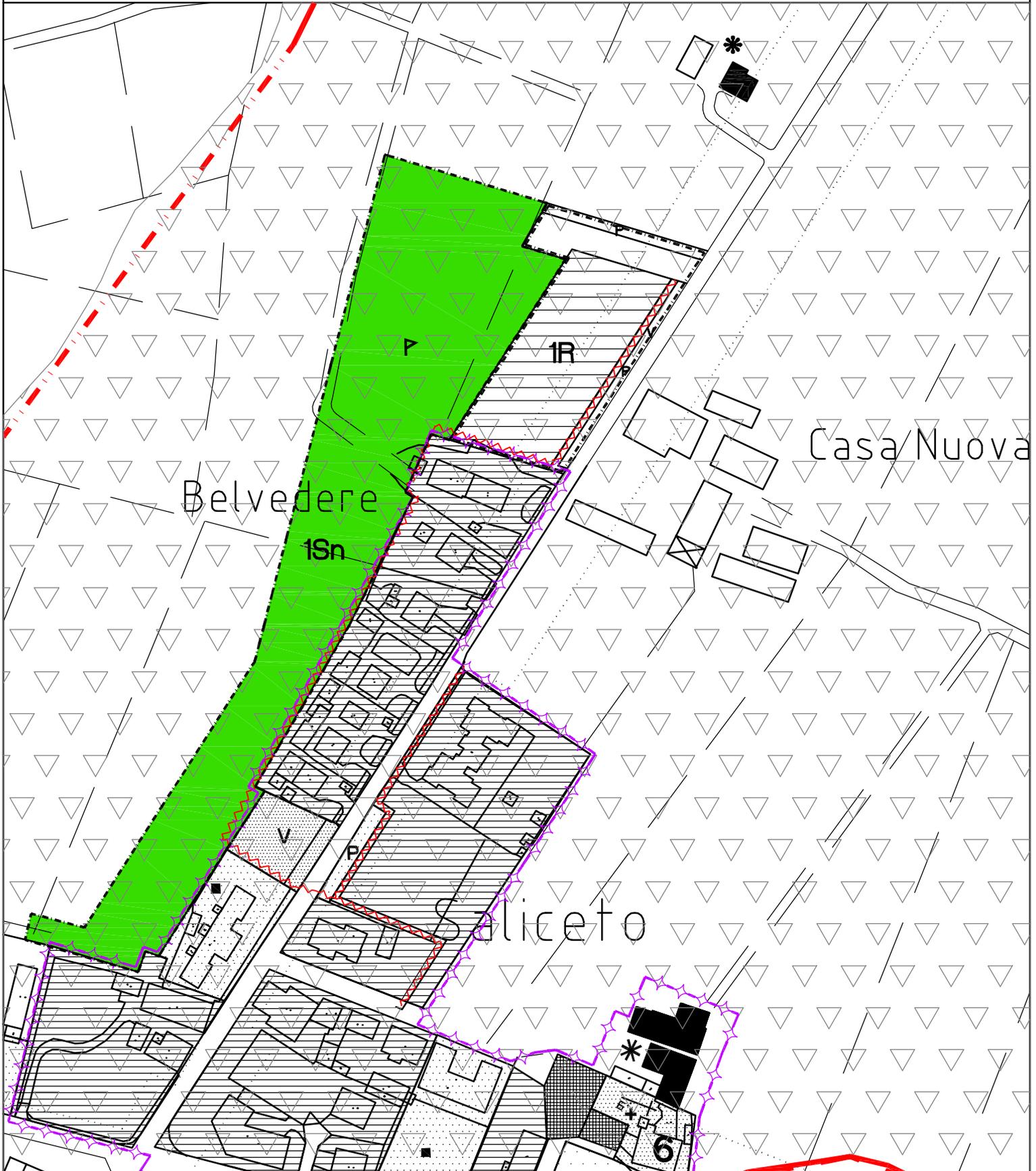
Schema di assetto Comparto 1Sn

1Sn

COMPARTO SPORTIVO 1Sn

PSC - Territorio urbanizzato / urbanizzabile
Ambiti a prevalente destinazione residenziale
Attrezzature e spazi collettivi

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zone per attrezzature urbane a verde sportivo



POC – Normativa del comparto sportivo ippico 1 SS

Il comparto è collocato nella parte nord-est dell'abitato di Saliceto in località Selvareggia Grande con accesso da Strada della Selvareggia.

L'area si presenta pianeggiante con leggera pendenza verso nord. L'area è attualmente utilizzata come pista privata per l'allenamento cavalli.

Vincoli sovraordinati: L'area non è interessata da vincoli sovraordinati.

Modalità esecutive:

Il comparto potrà essere attuato attraverso l'approvazione di un P.U.A.
St. d'intervento previsto dal POC mq. 154.500

Sono previsti i seguenti interventi:

Realizzazione di box seminterrati per ricovero cavalli mq. 2000, h. max ml. 3.00, h. max fuori terra compreso copertura ml. 2.50.

Realizzazione di fienile mq. 1000, h. max ml. 4.50

Realizzazione di foresteria per gli addetti mq. 700. H max. 8,50

Nella foresteria sono compresi gli alloggi per gli inservienti, le attrezzature comuni, mense, posti ristoro, lavanderie, autorimesse.

L'intervento deve prevedere le modalità di smaltimento delle deiezioni solide e liquide, i sistemi di ventilazione naturale per i box.

L'intervento dovrà essere attuato mediante l'utilizzo di materiali biocompatibili, utilizzare coperture a verde e tutte le tecnologie conosciute per il risparmio energetico.

Si rinvia all'applicazione dei requisiti definiti dal RUE in applicazione del D.M. 27.07.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Dotazione di urbanizzazione primaria.

Parcheggi di cessione mq. 300

Sono a carico del comparto la connessione, anche se esterna al comparto, di tutte le reti canalizzate: acquedotto, eventuale gasdotto, linee elettriche e telefoniche. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque si prevede la realizzazione di due reti: rete acque nere, che si collega ad un impianto di fitodepurazione realizzato in conformità alla normativa regionale vigente; rete acque bianche, che si collega al Chiavenna. È prevista la realizzazione di una vasca interrata di mc. 200 che servirà, oltre che da impianto di laminazione, alla scorta di acqua per l'irrigazione delle quote di verde previste nel comparto.

Dotazione di urbanizzazione secondaria.

All'interno del comparto dovrà essere realizzata una superficie a verde piantumato pari a mq. 1000, che resterà in gestione al privato.

L'area dovrà essere attrezzata con n°5 panchine e dovrà essere piantumata con n°20 piante ad alto fusto e con n°60 cespugli scelti all'interno delle essenze previste dal RUE.

Le piante dovranno essere dotate di impianto di irrigazione ad ala gocciolante e dovrà essere garantito l'attecchimento di tutte le essenze piantumate.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno interamente versati all'atto del ritiro del primo PdC

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico.

Gli interventi previsti sono soggetti agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:5000

Schema di assetto Comparto 1SS

1SS

COMPARTO SPORTIVO IPPICO 1SS

PSC - Territorio urbanizzabile
Attrezzature e spazi collettivi

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona sportiva ippica



POC – Normativa del comparto produttivo specializzato per il commercio PFC1

Il comparto è collocato in fregio alla SS.9 tra l'abitato di Roveleto e di Cadeo.

Il comparto è parzialmente edificato. Nella struttura esistente è attualmente insediata una attività commerciale . Il comparto prevede la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (GEI).con l'utilizzo delle attuali strutture ampliate ed adeguate alle nuove esigenze.

Vincoli sovraordinati: l'area è ricompresa parzialmente nella zona C del PAI. Dallo studio idraulico allegato al PSC si evidenzia che tale area non è inondabile ai fini della piena duecentennale. La parte restante dell'area oggetto dell'intervento non è interessata da vincoli sovraordinati

Modalità attuative

Il comparto sarà attuato mediante P.U.A. di iniziativa privata con i seguenti parametri:

St. = mq. 109.000 di cui 17.500 mq. posti in fascia C del PAI i quali non vengono utilizzati ai fini edificatori.

U.t.=0.40 mq/mq

Sup. utile max realizzabile= mq.36.600

Destinazioni d'uso previste per il comparto:

- commercio al dettaglio esercitata in centri commerciali o supermercati.
- attività commerciali al dettaglio comprendendo i relativi depositi, magazzini, uffici;
- esposizione prodotti
- attrezzature e servizi aziendali quali uffici, mostre, mense locali di riunione, centri di formazione professionale;
- attrezzature sportive e ricreative per i propri dipendenti;
- alberghi, hotel, motel, bar, ristoranti.
- attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, attività annonarie;
- concessionarie di autoveicoli;
- attrezzature e servizi pubblici e privati quali uffici, mostre, mense, locali di riunione, abitazioni per i titolari d'azienda e per il personale addetto alla sorveglianza nel limite di non più di 4 alloggi, con SU complessiva max di 600 mq., nonché locali destinati ad attività ricreative e di divertimento non compatibili con la residenza, di rilevanza comunale, quali locali di ritrovo, sale giochi, palestre sportive, ecc.

Dotazione di urbanizzazione primaria e secondaria.

Viabilità come da progetto. Il PUA dovrà prevedere un sottopasso alla SS.9 dotato di corsie di accumulo in entrata ed uscita. Sarà a carico del proponente l'ottenimento delle autorizzazioni per la modifica della viabilità sulla SS.9

Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi e verde pubblico) saranno calcolate come previsto nell'articolo 33 del RUE in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente insediate.

Oltre alla dotazione dei parcheggi primari relativi al comparto dovranno essere reperiti i parcheggi pertinenziali privati come definito dal RUE.

Il verde dovrà essere piantumato in ragione di n° 1 piante ad alto fusto ogni 100 mq. di verde e n° 2 cespugli ogni 100 mq. di verde scelti tra le essenze indicate nel RUE.

Verde Privato. la zona posta all'interno della fascia di tutela del torrente Chiavenna di mq.15.500 sarà sistemata a verde privato mediante seminagione dell'area a prato,previo livellamento della stessa, e piantumazioni con alberi ad alto fusto.

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri di u2.

Opere di compensazione

Le opere di compensazione dovranno essere recepite nel comparto del P.U.A.

Oltre alla dotazione dei parcheggi e del verde, sarà a carico del comparto la realizzazione delle piste ciclabili all'interno del comparto, così come sono individuate nella planimetria del comparto, e la realizzazione della pista ciclabile della larghezza di ml. 2.50 tra il perimetro del comparto e la passerella di progetto sul torrente Chiavenna (realizzata dall'amministrazione comunale o da terzi), compresa l'acquisizione del terreno. Nel caso l'acquisizione del terreno debba richiedere la procedura di esproprio da parte del Comune, dovranno essere rimborsati dal soggetto attuatore i relativi costi.

Saranno inoltre a carico del soggetto attuatore i seguenti oneri:

- acquisizione dell'area necessaria alla realizzazione del ponte ciclo-pedonale sul torrente Chiavenna; Nel caso l'acquisizione del terreno debba richiedere la procedura di esproprio da parte del Comune, dovranno essere rimborsati dal soggetto attuatore i relativi costi.
- impianto di sollevamento delle acque nere previsto dall'ente gestore per il collegamento dell'abitato di Cadeo con il depuratore comunale posto a nord della ferrovia MI-BO.
- Rimborso all'amministrazione comunale delle spese sostenute per il pagamento degli onorari professionali sostenuti per il progetto esecutivo di recupero parziale delle aree all'interno dell'ambito naturale ambientale posto lungo il torrente Chiavenna.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

Gli interventi previsti sono soggetti agli adempimenti di cui all'art. 8 della Legge n. 447/95, così come definito dalle NTA della zonizzazione acustica comunale.

Piano Operativo Comunale

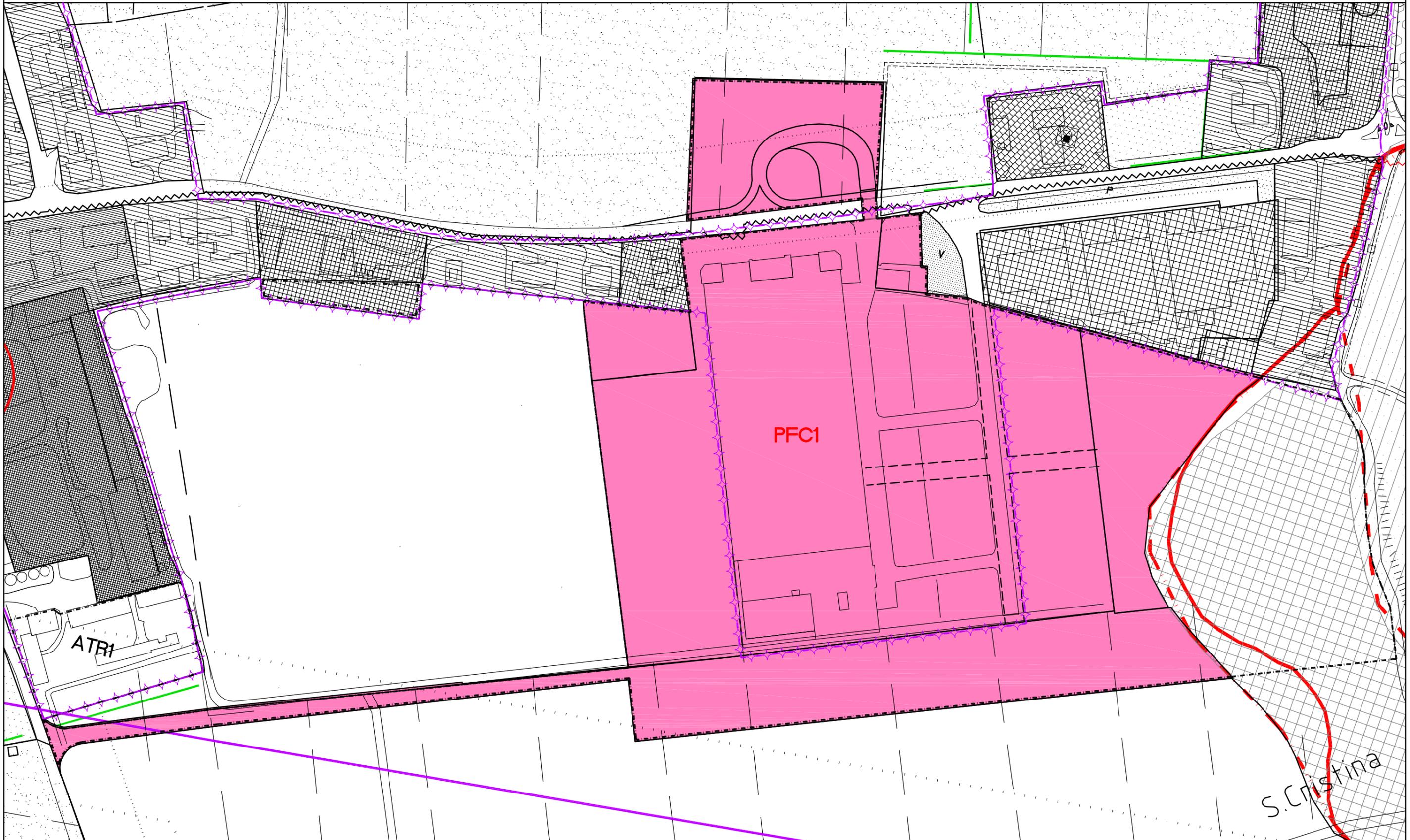
Scala 1:2000

Schema di assetto Comparto PFC1

PFC1 COMPARTO PRODUTTIVO PFC1
SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO

PSC - Territorio urbanizzato / urbanizzabile / rurale
Ambito specializzato per attività produttive
Ambiti agricoli periurbani di rispetto dell'abitato

POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona produttiva specializzata per il commercio
Zona per attrezzature urbane a verde pubblico



POC - Normativa per l'attuazione del PAE - PIANO ATTIVITA' ESTRATTIVE

Il PSC prevede all'interno del territorio comunale il polo P.I.A.E. n°33 "La Bellotta" per complessivi mc.950.000.

Stante la necessità di garantire la continuità di materia prima argillosa allo stabilimento di Cadeo alla ditta RDB SPA il POC prevede attraverso il PAE la possibilità di escavazione di un quantitativo medio annuo di argilla pari a mc.35.500 pari in un quinquennio a mc.177.500.

L'area individuata per l'estrazione è quella restante, in località S.Francesco, per il polo P.I.A.E. n°33 "La Bellotta" compresa tra la strada Provinciale per Zena ed il Rio Fontana che presenta una superficie complessiva pari a circa mq.149.300 di cui effettivamente escavabili circa mq.140.000.

Considerato che la profondità di scavo non sarà superiore mediamente a ml.1,80 di cui 0,50 di terreno agrario si ha che il valore totale di scavo non sarà superiore a mc.247.500 di cui mc.70.000 circa sono suolo agrario da movimentare per cui il valore utile è pari a circa mc.177.500.

Il PAE prevede che la destinazione finale dell'area sarà agricola e sarà, quindi, operata una ricostruzione del suolo agrario ad una quota inferiore all'attuale p.c., che risulti collegata con le aree già scavate e recuperate mediante un accurato livellamento ed adeguate pendenze, con la ricostruzione di una razionale rete di canali di raccolta e scolo delle acque superficiali che confluiscono nel Rio Fontana.

Dovrà essere prevista la ricopertura della superficie di scavo con terreno agrario precedentemente accantonato e l'ampliamento ed il potenziamento delle piantumazioni lungo la fascia di rispetto del Rio Fontana, comprendendo anche le aree oggetto del precedente intervento estrattivo individuato a sud dell'area di cava fino al confine con il comune di Carpaneto Piacentino

L'approvazione del P.A.E. dovrà essere preceduta dall'attivazione della Procedura di Verifica – Screening ai sensi della L.R. 9/99 e s.m.

Se la procedura si concluderà con esito favorevole (verifica positiva con esclusione del progetto dalla ulteriore procedura di VIA con prescrizioni) la ditta concessionaria potrà presentare il progetto esecutivo di escavazione che dovrà recepire le eventuali prescrizioni contenute nella delibera di approvazione della G.M.

Se la procedura di screening dovesse dare esito negativo si dovrà procedere alla redazione della V.I.A. che a sua volta dovrà essere approvata dalla G.M.

-

DIMENSIONAMENTO P.O.C.

A) Residenza

Il POC prevede un dimensionamento residenziale complessivo pari a mc. 128.100 di cui mc. 7.000 relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente dimesso dall'uso agricolo (così come previsto dal RUE) e mc. 16.190 relativi a lotti liberi collocati in ambiti in corso di attuazione .

1R	mc. 3.430
2R	mc. 14.900
3R	mc. 3.000
4R	mc. 8.820
5R	mc. 15.150
7R	mc. 1.600
8R	mc. 2.600
9R	mc. 4.540
10R	mc. 1.560
1TR	mc. 36.820
2TR	mc. 3.670
1PDR	mc. 8.890

Sommano	mc.104.190	mc. 104.190
---------	------------	-------------

Recupero patrimonio edilizio esistente dimesso dall'uso agricolo	mc. 7.000
---------------------------------------------------------------------	-----------

Lotti liberi collocati in ambiti consolidati ed in ambiti in corso di attuazione	mc. 16.190
-------------------------------------------------------------------------------------	------------

TOTALE	mc. 128.100
---------------	--------------------

Recupero del patrimonio edilizio esistente dimesso dall'uso agricolo previsto dal RUE

Dalle 106 schede di rilievo degli edifici dimessi dall'uso agricolo si prevede il recupero di 20 alloggi: 20 x 350 mc. abitaz. = mc. 7.000

Lotti liberi in Piani Particolareggiati in corso di attuazione: mc. 16.190

P.P. c.a. n°10 I.M.I	mc. 6.400
P.P. c.a. n° 3 MONTERUSSO	mc. 1.090.
P.P. c.a. n° 3 CASTELLANA 2	mc. 4.200
P.P. c.a. n°4 COLOMBAIA PICCOLA	mc. 4.500

Totale	mc.16.190
--------	-----------

Il PSC prevede per i comparti d'attuazione una volumetria pari a mc. 137.600.
Pertanto il POC prevede una volumetria pari al 93,1% del PSC

B) Produttivo

Il POC prevede la realizzazione di una superficie territoriale produttiva pari a mq. 366.040 in interventi soggetti a PUA così suddivisi:

1P	mq. 58.900	
2P	mq.248.120	
3P	mq. 34.720	
1TP	mq. 11.100	
2TP	mq. 5.200	
3TP	mq. 1.500	
	<hr/>	
Somma	mq.359.540	mq. 359.540
Lotti liberi collocati in comparti in corso di attuazione		
		<hr/> mq 6.500
<i>TOTALE</i>		<i>mq. 366.040</i>

Interventi in ambiti in corso di attuazione

P.P. c.a. n°7 A.88 Sf = mq 6.500

Il PSC prevede una superficie territoriale produttiva pari amq.406.300

Il POC prevede una superficie territoriale produttiva pari a mq. 366.040 che è pari a circa il 90% della capacità insediativa prevista dal PSC. L'amministrazione comunale vuole avere una disponibilità di aree produttive molto al di sopra delle necessità del settore produttivo locale, perché vuole attrarre forze produttive esterne alla realtà locale che stanno cercando nuove localizzazioni.

C) Commerciale

Comparto PFC1

Sup. utile minima realizzabile= mq. 36.850

Sono altresì previsti nei comparti 1 TR e 2 TR localizzati lungo la SS9 superfici commerciali:

1 TR – alimentare ed extralimentare	mq. 3.000
2 TR – extralimentare	mq. 1.000

Interventi in ambiti in corso di attuazione

P.P. c.a. n°1 SOCOSIL $2mq.8.000 \times 0,60 =$ mq 4.800

Totale mq. 45.650

Il PSC prevede una superficie commerciale complessiva pari amq.91.130

Pertanto il POC prevede una superficie utile commerciale pari al 50% del PSC.

ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

	STRUM.	LOCALIZZ.	USO	SU tot	Parte SUES.	U2 €/mq	U2 €	CC €/mq	CC €	TOTALE
1P	PUA	Cadeo	Produtt.	26505	26505	0,83	21999,15			€ 21 999,15
2P	PUA	Roveleto	Produtt.	111654	111654	0,83	92672,82			€ 92 672,82
3P	PUA	Fontana	Produtt.	15624	15624	0,83	12967,92			€ 12 967,92
1TP	PDC	Cadeo	Produtt.	4440	4440	0,83	3685,2			€ 3 685,20
2TP	PDC	Saliceto	Produtt.	2600	2600	0,83	2158			€ 2 158,00
3TP	PDC	Cadeo	Produtt.	1500	1500	0,83	1245			€ 1 245,00
C.A.1	PDC	Roveleto	Produtt.	3600	3600	0,83	2988			€ 2 988,00
C.A.2	PDC	Cadeo	Comm.	4800	4800	25,7	123360	12,23	58704	€ 182 064,00
1SS	PDC	Saliceto	Produtt.	3700	3700	0,83	3071			€ 3 071,00
PFC1	PUA	Cadeo	Comm.	36600	32850	25,7	844245	12,23	401755,5	€ 1 246 000,50
1R	PDC	Saliceto	Resid.	1000	1000	25,7	25700	27,45	27450	€ 53 150,00
2R	PUA	Cadeo	Resid.	3700	3700	25,7	95090	27,45	101565	€ 196 655,00
3R	PUA	Roveleto	Resid.	1000	1000	25,7	25700	36,6	36600	€ 62 300,00
4R	PDC	Roveleto	Resid.	2900	2900	25,7	74530	36,6	106140	€ 180 670,00
5R	PDC	Roveleto	Resid.	6700	5000	25,7	128500	36,6	183000	€ 311 500,00
7R	PDC	Roveleto	Resid.	400	400	25,7	10280	36,6	14640	€ 24 920,00
8R	PDC	Fontana	Resid.	900	900	25,7	23130	36,6	32940	€ 56 070,00
9R	PDC	Fontana	Resid.	4540	4540	25,7	116678	36,6	166164	€ 282 842,00
10R	PDC	Fontana	Resid.	520	520	25,7	13364	36,6	19032	€ 32 396,00
1TR	PUA	Fontana	Resid.	16360	12270	25,7	315339	27,45	336811,5	€ 652 150,50
2TR	PUA	Fontana	Resid.	1220	1220	25,7	31354	27,45	33489	€ 64 843,00
PDR	PDR	Roveleto	Resid.	3950	3950	25,7	101515	36,6	144570	€ 246 085,00
C.A.3	PDC	Fontana	Resid.	6400	6400	25,7	164480	36,6	234240	€ 398 720,00
C.A.4	PDC	Roveleto	Resid.	1100	1100	25,7	28270	36,6	40260	€ 68 530,00
C.A.5	PDC	Roveleto	Resid.	4200	4200	25,7	107940	36,6	153720	€ 261 660,00
C.A.6	PDC		Resid.	4500	4500	25,7	115650	36,6	164700	€ 280 350,00

SOMMANO € 4 741 693,09

ENTRATE PREVISTE

IN AMBITI CONSOLIDATI E RECUPERO EDIFICI EXTRAGRICOLI

€ 65 000,00

PER ATTIVITA' ESTRATTIVE DI ARGILLA $Amc.177.500 \times 0,4648 \times 75\%$

€ 61 876,00

TOTALE € 4 868 569,09

BILANCIO DEL QUINQUENNIO 2007-2012

ENTRATE

ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI **€ 4 741 693,09**

ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO INTERVENTI DI NUOVA COSTR. IN AMBITI CONSOLIDATI **€ 65 000,00**

PER ATTIVITA' ESTRATTIVE DI ARGILLA **€ 61 876,00**

TOTALE € 4 868 569,09

USCITE

INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI **€ 7 209 810,00**

SALDO DISPONIBILE -€ 2 341 240,91