



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° 81 del 21/12/2009

Approvazione: Delibera C.C n° 4 del 18/01/2011

(Integrazione): Delibera C.C n° 17 del 28/01/2011

Il Sindaco

Epifani Dott. Paolo

L'Ass. Urbanistica

Cardis Dott. Angelo

Il Segretario

Regondi Dott.ssa Rosa

Il 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:

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è 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 secondo i seguenti criteri generali seguiti successivamente da una valutazione politica da parte dell'amministrazione stessa:

- inserimento delle aree dei privati per la realizzazione della propria abitazione;
- inserimento di ambiti 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 e la trasformazione di fabbricati esistenti o la realizzazione di nuovi fabbricati secondo le norme stabilite dal RUE per ogni singola zona;
- inserimento degli comparti produttivi di espansione comparti P1 e P2, per i quali sono previsti laghetti di laminazione per le acque meteoriche da utilizzarsi anche come aree umide;
- inserimento del comparto produttivo 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 produttivi 1TP, 2TP e 3TP per il recupero e la trasformazione di fabbricati esistenti nonché nuove edificazioni;
- inserimento comparti residenziali e produttivi in corso d'attuazione in cui l'edificazione residua è disciplinata dalle norme dei PUA approvati;
- inserimento del comparto produttivo commerciale (Polo Funzionale) 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 ;
- inserimento dei comparti residenziali 1R,2R,3R,4R,5R,7R,8R,9R,10R in Saliceto ,Cadeo, Roveleto e Fontana Fredda ;
- inserimento dei comparti residenziali 1TR e 2TR misti con altre funzioni: commerciali terziarie ecc..
- 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 ippico per la realizzazione di box seminterrati per il ricovero dei cavalli;

Oltre agli interventi previsti per i privati l'amministrazione comunale ha programmato l'esecuzione dei seguenti interventi di cui alcuni saranno realizzati dai privati come opere di compensazione dei loro interventi. In questi casi l'amministrazione comunale dovrà predisporre 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 Roveleto, zona nord della Ferrovia, cessione gratuita di area per rifiuti ingombranti, stazione ecologica, realizzazione di piste ciclopedonali previste nel POC, cessione gratuita di area per la realizzazione della piscina.

Le opere previste 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 POC..

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 nel POC.

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 P.A.U. n° , sono assegnate le volumetrie indicate nello schema convenzionale originario, anche se decaduto.

B) Ambiti 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.

C) Comparto produttivo specializzato 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.

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.

La sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo e la realizzazione del comparto è subordinata alla verifica di accettabilità del rischio idraulico, redatto d'intesa con la Provincia, ai sensi del comma 10 e 11 dell'art. 10 delle NTA del PTCP vigente.

Superficie territoriale mq. 5965.

Volume realizzabile mc. 3430

Rispetto stradale su via Ricetto: ml. 20

Dotazione di urbanizzazione primaria da realizzare

Verde mq. 219 Parcheggi mq. 156

Realizzazione di pista ciclabile della larghezza di ml. 2.50, parallela al 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

A seguito del nuovo accordo di modifica a precedente art.18 ai sensi della L.R.20/2000 stipulato in data 15/12/2009 approvato dalla G.M. con atto n° non dovranno essere versati gli oneri di U1 e U2 e non dovranno essere ceduti le aree di urbanizzazione secondaria.

Reticolo di bonifica

Tutti i manufatti del reticolo di bonifica dovranno essere salvaguardati e le nuove costruzioni dovranno attenersi alle distanze previste ai sensi dell'art.10 comma 12 lettera "a" delle NTA del PTCP secondo le prescrizioni dettate dal consorzio gestore.

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 e sottoscrizione ulteriore integrazione in data 30/11/2009. Approvata dalla G.M. con delibera n° 145 del 15/12/2009

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 questo 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.

Scheda n°1 Piano Operativo Comunale

Schema di assetto Comparto 1R

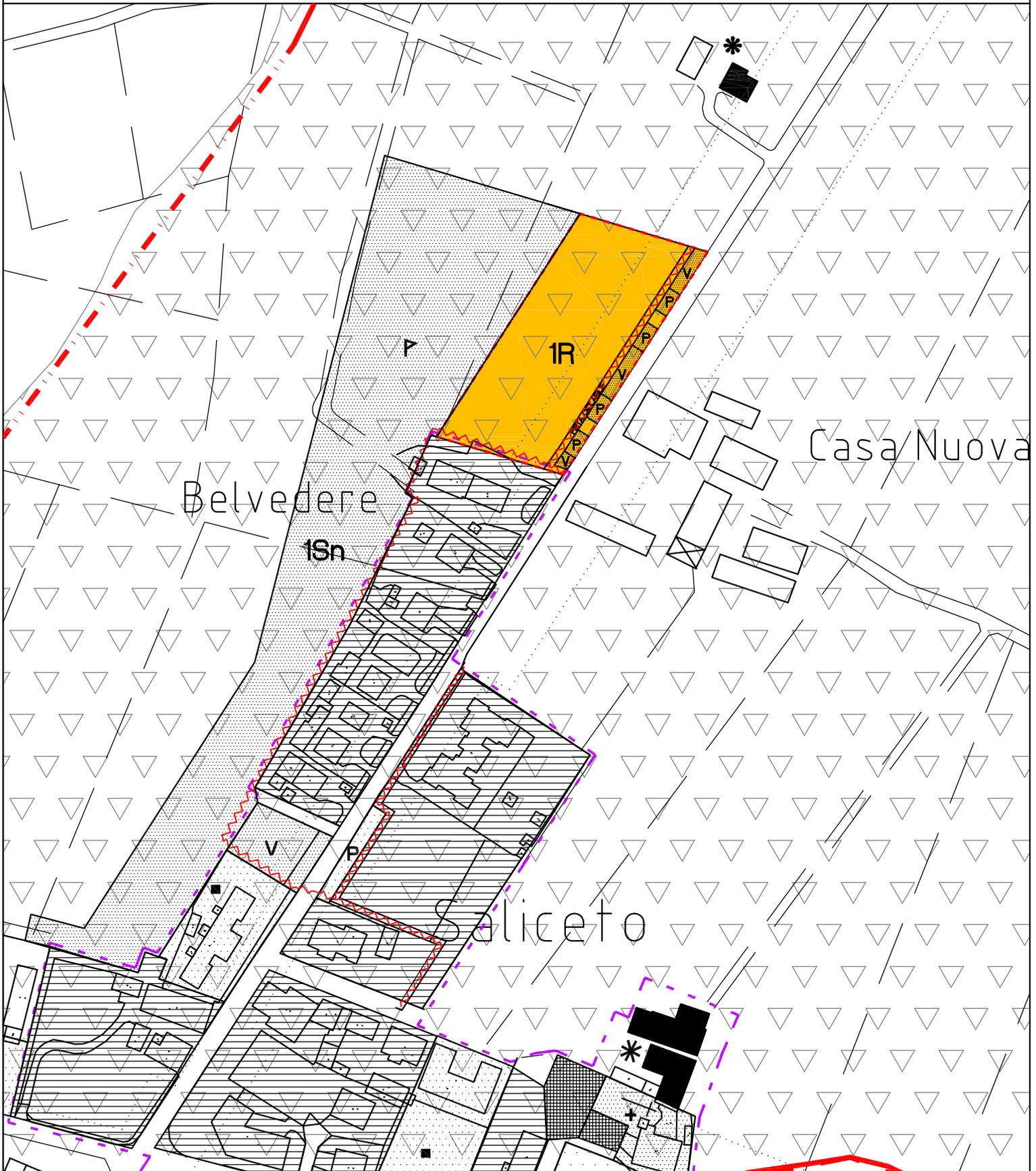
Scala 1:2000

1R

COMPARTO RESIDENZIALE 1R

PSC - Territorio urbanizzabile
Ambito a prevalente destinazione residenziale
Fasce di tutela fluviale

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



POC – Normativa del comparto 2R

Il comparto residenziale è collocato in Cadeo

Il comparto sarà realizzato mediante PUA.

Superficie territoriale = mq. 20100

V = mc. 12500

Q=20% St.

La superficie coperta complessiva potrà essere distribuita sui lotti del PUA anche in modo non uniforme.

Dotazione aree di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 380

Verde mq. 500

Viabilità come da progetto

Dotazione aree di urbanizzazione secondaria mq. 2875

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

Oltre alle aree di U2 dovrà essere prevista di un'ulteriore area a verde di mq. 1670 posta a Nord dell'intervento e parallelamente alla Ferrovia. L'area dovrà essere attrezzata e piantumata in modo da servire come corridoio ecologico così come previsto nella normativa di attuazione del PSC.

Ulteriore corridoio ecologico dovrà essere collocato in fregio al confine Ovest dell'ambito in modo da rafforzare la cintura di verde verso la limitrofa zona artigianale.

A fianco dei corridoi ecologici potranno essere poste barriere antirumore se queste fossero ritenute necessarie dopo gli opportuni rilievi ed approfondimenti derivanti dalla valutazione previsionale del clima acustico, da predisporre obbligatoriamente nelle more delle NTA della zonizzazione acustica comunale nonché delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente. 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.

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.

Compensazioni

Per favorire ulteriori insediamenti residenziali a Cadeo è prevista la cessione gratuita dell'area del comparto P.P.I.P

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

Il comparto residenziale è collocato in fregio al comparto 2R.

Esso potrà essere realizzato con intervento diretto dopo la realizzazione della sede stradale con i relativi sottoservizi a carico del comparto 2R.

La realizzazione della volumetria prevista nell'ambito pari a mc. 2400 sarà condizionata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato nel quale siano previsti i prezzi di vendita convenzionati con l'amministrazione comunale e la cessione delle aree di U1: parcheggi mq. 70 e verde mq. 100.

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

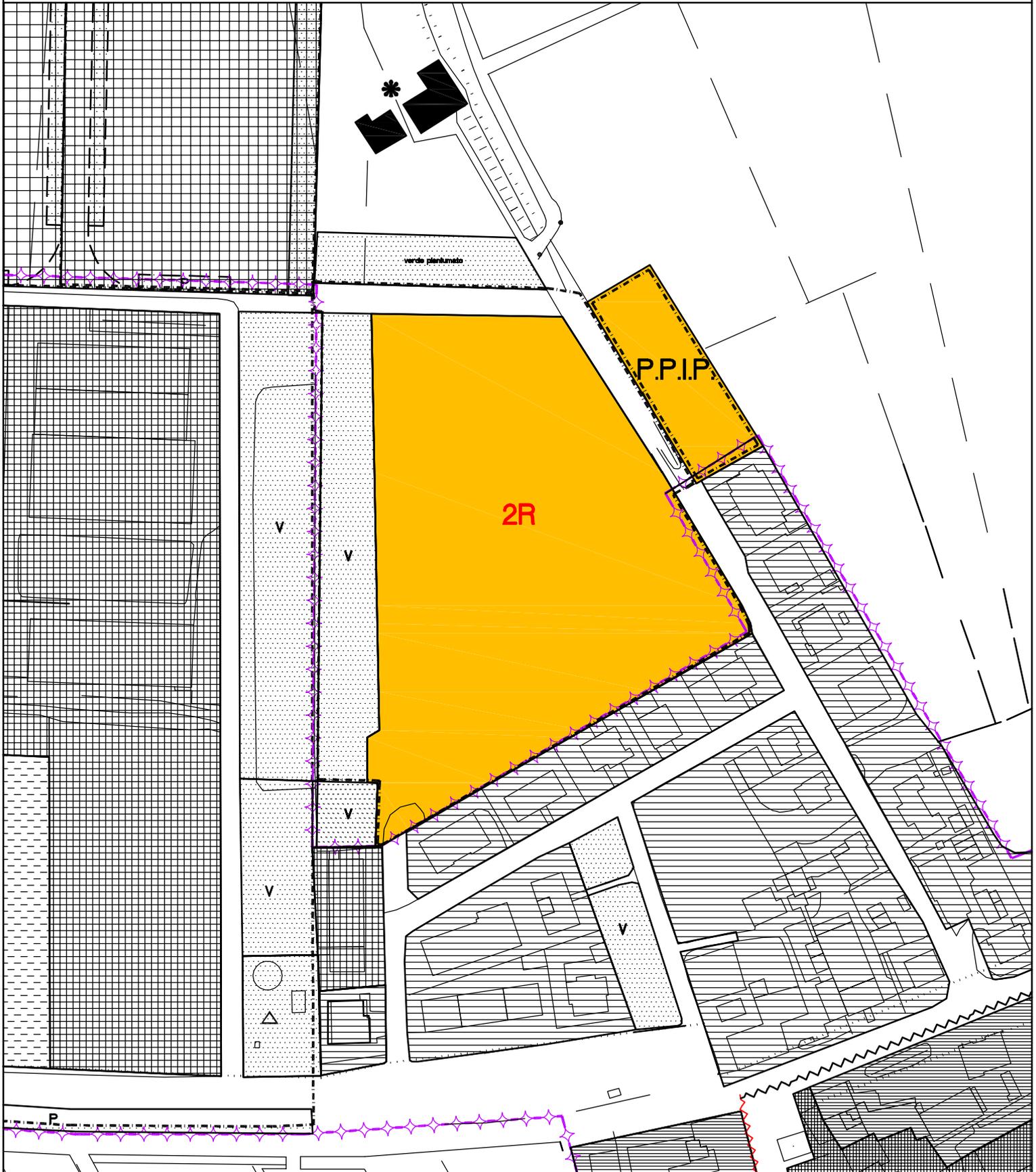
POC - Comparto di attuazione con specifica normativa
Zona residenziale di espansione C1
Zona per attrezzature urbane a verde pubblico

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'edificato 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.

La sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo e la realizzazione del comparto è subordinata alla verifica di accettabilità del rischio idraulico, redatto d'intesa con la Provincia, ai sensi del comma 10 e 11 dell'art. 10 delle NTA del PTCP vigente.

Modalità esecutive:

Il comparto sarà realizzato mediante l'intervento diretto di ciascuno dei subcomparti A e B previa sottoscrizione di due atti unilaterali d'obbligo sottoposti 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. 6390 di cui di cui mq. 4640 a superficie fondiaria residenziale, mq. 950 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 suddivisa per mc.2400 al sub comparto A e mc.600 al sub comparto B, 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 di U1, per le dotazioni infrastrutturali non realizzate, e U2.

Dotazioni territoriali di urbanizzazione primaria e secondaria

Parcheggi mq.146

Verde pubblico mq.900

Nell'area a verde pubblico che sarà ceduta contemporaneamente all'approvazione della G.M. dell'atto unilaterale d'obbligo del comparto B, 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.

Reticolo di bonifica

Tutti i manufatti del reticolo di bonifica dovranno essere salvaguardati e le nuove costruzioni dovranno attenersi alle distanze previste ai sensi dell'art.10 comma 12 lettera "a" delle NTA del PTCP secondo le prescrizioni dettate dal consorzio gestore.

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. Ogni subcomparto dovrà versare, all'atto dell'approvazione dell'atto unilaterale d'obbligo, un acconto pari ad € 9 per ogni mc. realizzabile nel comparto. Sarà cura dell'ufficio Comunale predisporre la rata di conguaglio positiva o negativa all'atto della richiesta del certificato di abitabilità.

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.

Scheda n°3 Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

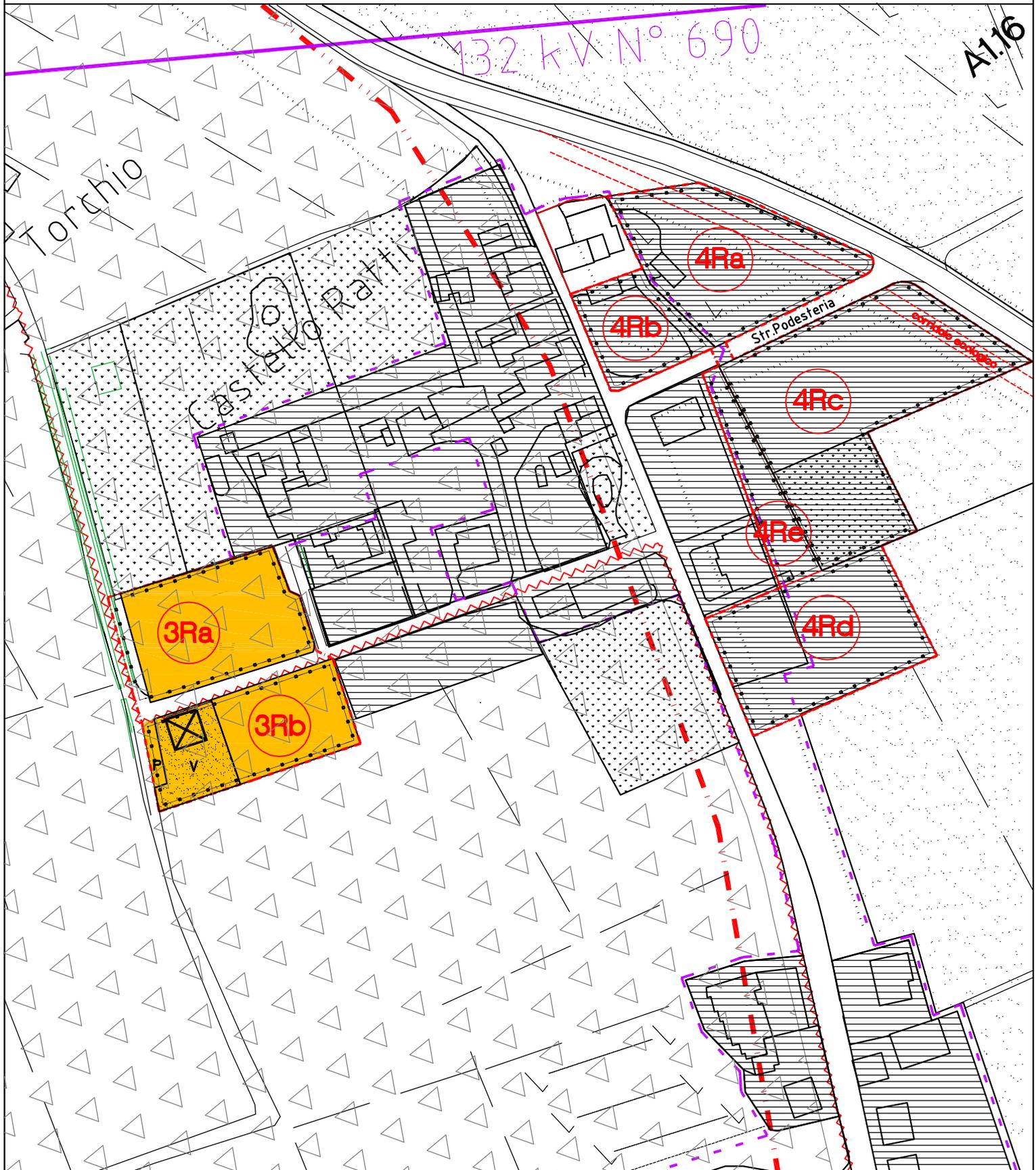
Schema di assetto Comparto 3R

PSC - Territorio urbanizzabile
Ambito a prevalente destinazione residenziale
Fasce di tutela fluviale

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

3R

COMPARTO RESIDENZIALE 3R



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.

Essendo il comparto formato da diverse proprietà per facilitarne l’attuazione si è diviso lo stesso in subcomparti (a-b-c-d-e)che possono essere attuati indipendenti gli uni dagli altri.

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 16.340 mq. di cui mq. 11.030 a destinazione residenziale, mq 1.170 a verde privato; mq. 1800 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.

Le volumetrie edificabili per i singoli composti sono le seguenti:

Subcomparto a mc. 1300

Subcomparto b mc. 500

Subcomparto c mc. 2300

Subcomparto d mc. 2800

Subcomparto e mc.0 Il comparto è destinato all’ampliamento di lotti esistenti di residenziale consolidato senza incremento di volumetria

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 sui singoli subcomparti previa sottoscrizione di atti unilaterali d’obbligo in cui si prevede l’obbligo del pagamento della realizzazione della pista ciclopedonale.

Dotazioni territoriali di urbanizzazione primaria e secondaria

Parcheggi primari = mq. 3 / ab. insediabile

Verde primario = mq. 4 / ab.insediabile

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versati interamente gli oneri U1, per le dotazioni infrastrutturali non realizzate, e U2.

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 e CBS1 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.

Ogni subcomparto dovrà versare, all'atto dell'approvazione dell'atto unilaterale d'obbligo, un acconto pari a € 9 per ogni mc. realizzabile nel comparto .

Sarà cura dell'ufficio Comunale predisporre la rata di conguaglio positiva o negativa all'atto della richiesta del certificato di abitabilità.

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.

Tutela risorse idriche

Le fognature a servizio dell'intervento dovranno essere suddivise in bianche e nere e dovranno essere a perfetta tenuta stagna. Nell'area di intervento sono vietati gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza.

E' vietato altresì l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti "eventualmente" pozzi ed acquedotti per uso idropotabile.

Rischio idraulico

L'area in oggetto è esterna alla fascia C ma risulta inserita in classe di rischio R1.

La classificazione comporta l'osservanza dell'art.12 delle NTA del PSC, che si ritiene integralmente trascritto al punto " Prescrizioni per le aree inserite in zona di valutazione del rischio idraulico R1-R2.

Reticolo di bonifica

Tutti i manufatti del reticolo di bonifica dovranno essere salvaguardati e le nuove costruzioni dovranno attenersi alle distanze previste ai sensi dell'art.10 comma 12 lettera "a" delle NTA del PTCP secondo le prescrizioni dettate dal consorzio gestore.

Scheda n°4 Piano Operativo Comunale

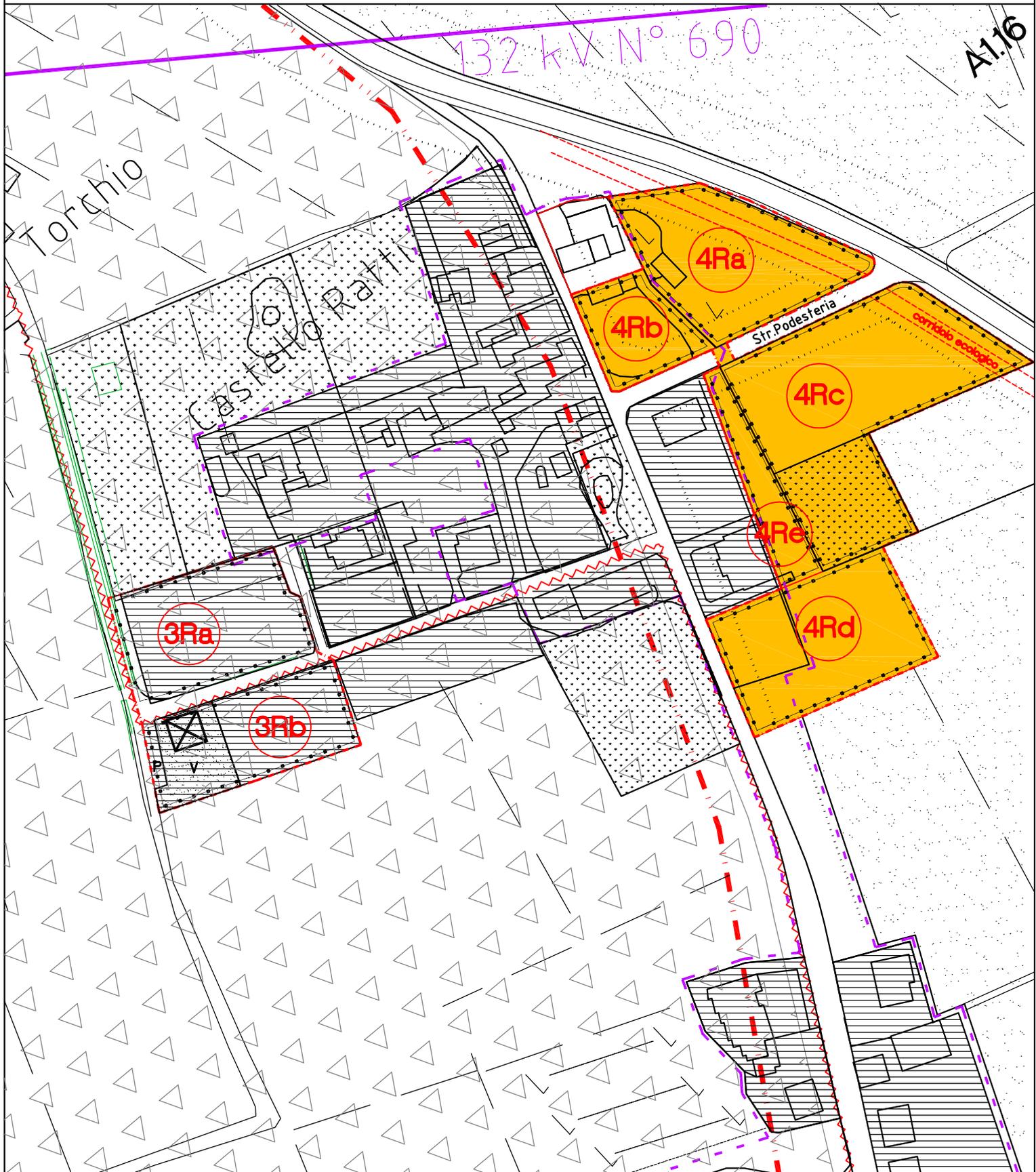
Schema di assetto Comparto 4R

Scala 1:2000

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
Il comparto è attuato mediante PUA esteso all'intero comparto.

Superficie territoriale = mq. 20200
Vmax costruibile = mc. 20200

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.

È prevista la realizzazione di 1 pista ciclabile di ml. 115 e della larghezza di ml. 2.50 lungo la strada vicinale della Stornella.

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, da confermare con la predisposizione della Valutazione previsionale del clima acustico nelle more delle NTA della zonizzazione acustica comunale nonché delle norme vigenti in materia di inquinamento acustico a carico del soggetto proponente.

Compensazioni

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

Sono state concordate ulteriori compensazioni esterne al 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.

Piano Operativo Comunale

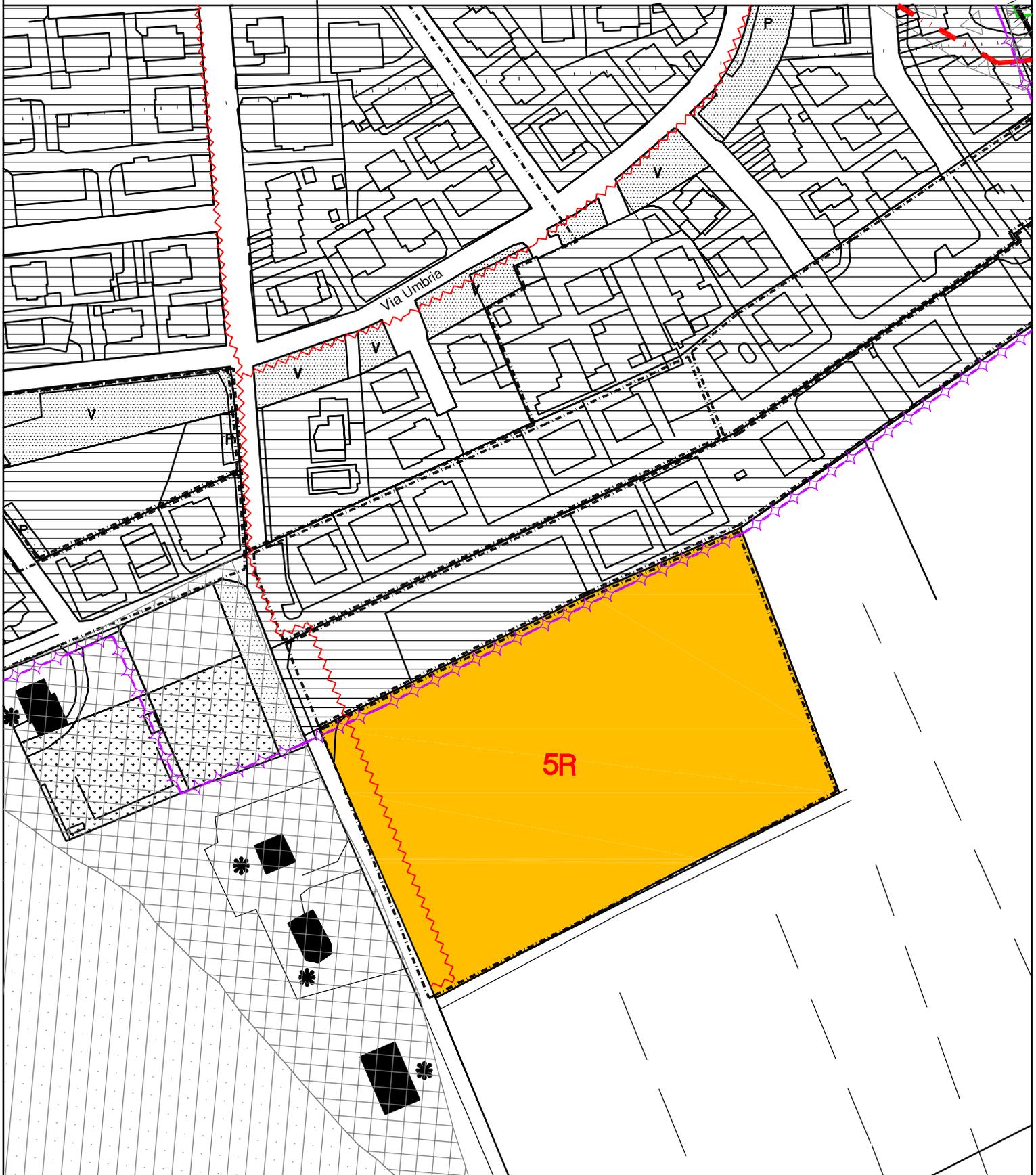
Scala 1:2000

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.

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

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.

Dotazione di aree di urbanizzazione.

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.

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 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 comparto= 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

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.

Indicazioni per la tutela dall'inquinamento acustico

All'ambito di trasformazione 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, da predisporre obbligatoriamente nelle more delle NTA della zonizzazione acustica comunale nonché 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 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.

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.

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. 4560

Volumetria edificabile mc. 5250

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.

Tutela risorse idriche

Le fognature a servizio dell'intervento dovranno essere suddivise in bianche e nere e dovranno essere a perfetta tenuta stagna. Nell'area di intervento sono vietati gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza.

E' vietato altresì l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti "eventualmente" pozzi ed acquedotti per uso idropotabile.

Rischio idraulico

L'area in oggetto è esterna alla fascia C ma risulta inserita in classe di rischio R1.

La classificazione comporta l'osservanza dell'art.12 delle NTA del PSC, che si ritiene integralmente trascritto al punto " Prescrizioni per le aree inserite in zona di valutazione del rischio idraulico R1-R2.

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.

Fa altresì parte del comparto una porzione di mq. 250 mq. 350 di consolidato B.

Vincoli sovraordinati: L'area è esterna alla fascia C ma è interessata dal 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 + mq. 250 + mq. 350 (Zona consolidata B) = mq. 2040 mq. 2140

Volume massimo edificabile V = mc. 1560 mc. 1575 + mc. 375 mc. 525 (Zona consolidata B) = mc. 1935 mc. 2100

Dotazione aree di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 80

I parcheggi Pubblici saranno dimensionati in funzione delle effettive destinazioni d'uso come previsto all'Art. 34 del RUE e saranno collocati all'interno dell'area in accordo con l'ufficio Tecnico comunale.

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 U1, per le dotazioni infrastrutturali non realizzate, 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 di trasformazione è stata attribuita la classe, III, 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 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.

Tutela risorse idriche

Le fognature a servizio dell'intervento dovranno essere suddivise in bianche e nere e dovranno essere a perfetta tenuta stagna. Nell'area di intervento sono vietati gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza.

E' vietato altresì l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti "eventualmente" pozzi ed acquedotti per uso idropotabile.

Rischio idraulico

L'area in oggetto è esterna alla fascia C ma risulta inserita in classe di rischio R1.

La classificazione comporta l'osservanza dell'art.12 delle NTA del PSC, che si ritiene integralmente trascritto al punto " Prescrizioni per le aree inserite in zona di valutazione del rischio idraulico R1-R2.

Scheda n°5 Piano Operativo Comunale

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

Scala 1:2000

PSC - Territorio urbanizzato
Ambito a prevalente destinazione residenziale

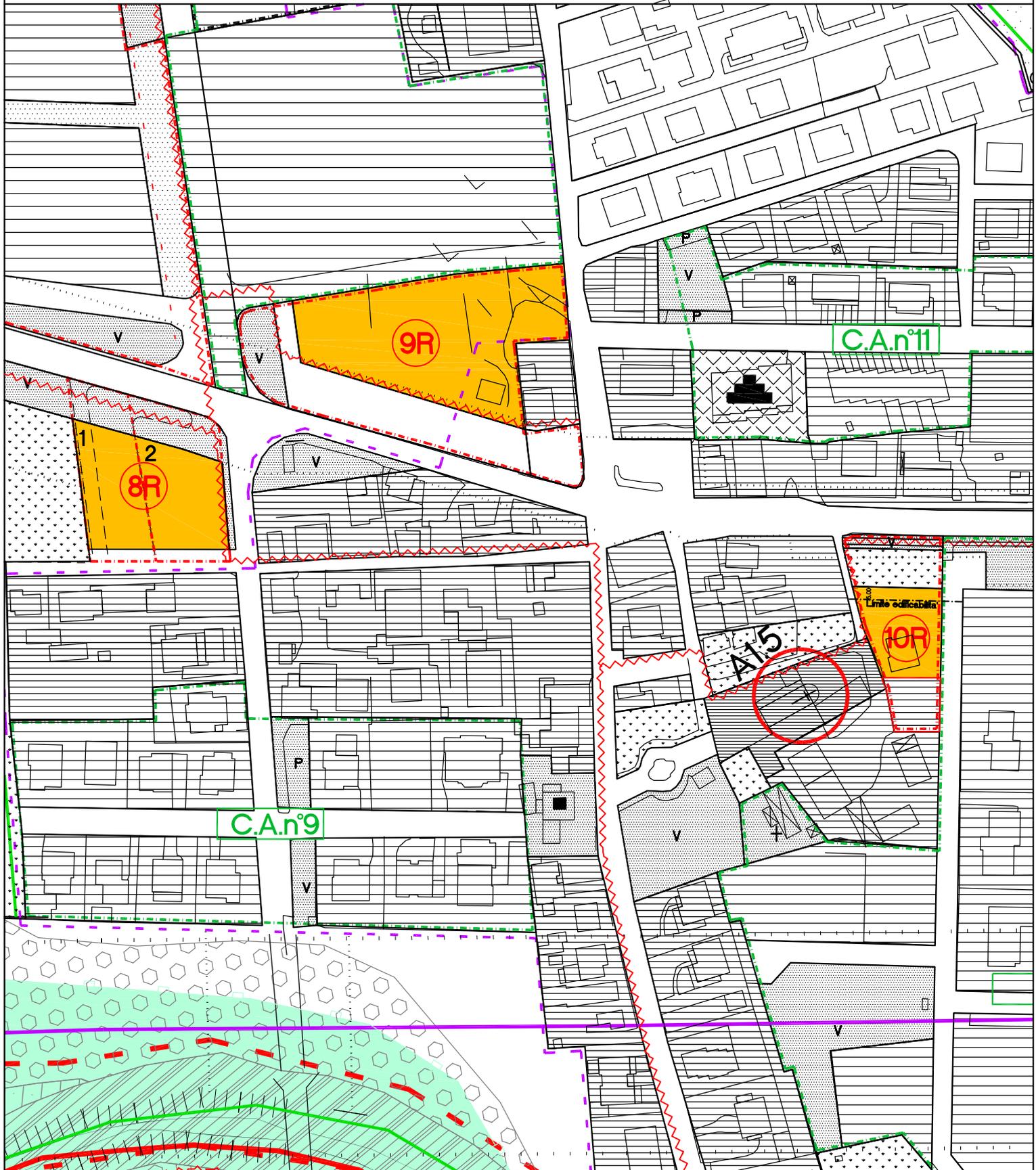
POC - Comparti di attuazione con specifica normativa

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 fregio alla SS.9 tra Roveleto e Fontana Fredda

Il comparto oggetto di PUA comprende 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 intero comparto mq. 67880

Aree da cedere al Comune per impegni precedenti

U2 Borgo Favorita	mq. 2120
Pista ciclabile	mq. 4360
Sommano	mq. 6480

Destinazioni d'uso

Le attività insediabili sono quelle previste dal RUE.

Volumi e sup. max 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 un corridoio ecologico.

Dotazione aree di urbanizzazione secondaria mq. 11293

Aree da cedere al Comune per impegni precedenti mq. 6480.

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.

Totale aree da cedere mq. 24323 di cui mq. 20803 nel presente comparto e mq. 3520 in altri comparti 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.

Per le ulteriori compensazioni si rimanda all'accordo di cui sopra.

Compensazioni

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.

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 obbligatoriamente nelle more delle NTA della zonizzazione acustica comunale nonché 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.

Relativamente alla tipologia di commercio che si insedierà dovrà essere predisposta anche a 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.

È stata sottoscritta una Convenzione tra le FF.SS e il Comune di Cadeo al fine di apporre delle barriere antirumore laddove si fossero riscontrati bersagli sensibili a ridosso del tracciato ferroviario: lungo quest'ultimo, in corrispondenza del comparto oggetto della presente, verranno posizionate opportune barriere antirumore.

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

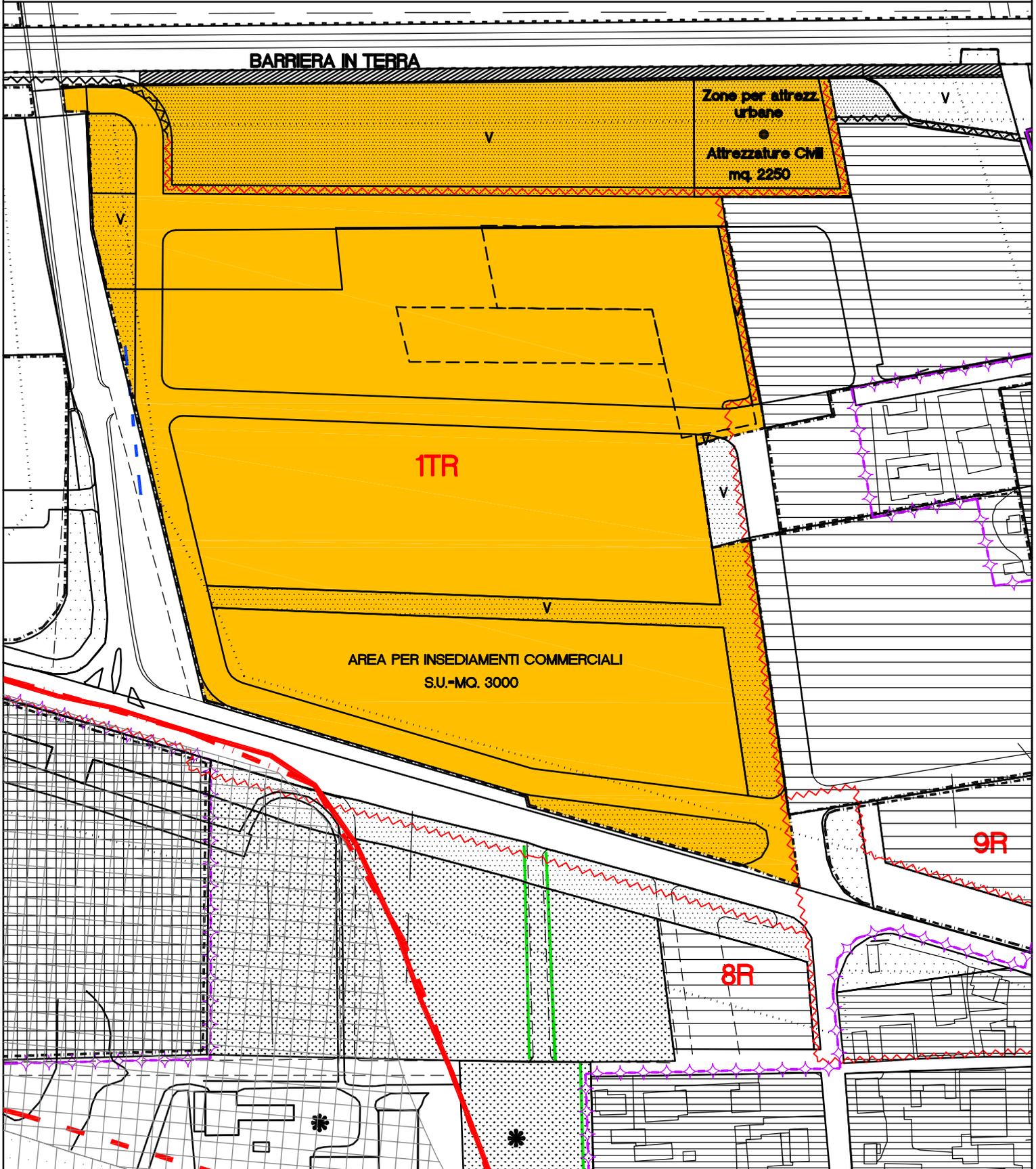
Zone per attrezz.
urbane
●
Attrezzature Civili
mq. 2250

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.

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

Superficie territoriale = mq. 9970

Nel comparto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali extralimitari Su. = mq. 1600
- residenza V = mc. 3670

Parcheggi per attività commerciale mq. 1120

Parcheggi per la residenza mq. 110

La cessione del verde primario e secondario verrà effettuato all'interno del comparto con la realizzazione del verde di tutela fluviale così come concordato ai sensi dell'art. 18 della L. 20/2000. approvato con delibera della G.C. n°190 del 25/10/2005

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

Compensazioni

Sono a carico del soggetto attuatore tutti gli interventi di allacciamento, di collegamento ed eventuale potenziamento, anche fuori dal comparto, ai pubblici servizi. In particolare la rete fognaria delle acque nere dovrà essere allacciata a quella esistente nella lottizzazione "IMI". E' inoltre a carico del soggetto attuatore la realizzazione del manto d'usura del parcheggio esistente.

Gli oneri di u1 e u2 dovranno essere interamente versati.

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.

Lo stesso è sottoposto a Valutazione previsionale del clima acustico e altri adempimenti derivanti dalla caratterizzazione funzionale del comparto, da predisporre obbligatoriamente nelle more delle NTA della zonizzazione acustica comunale nonché 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, 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**



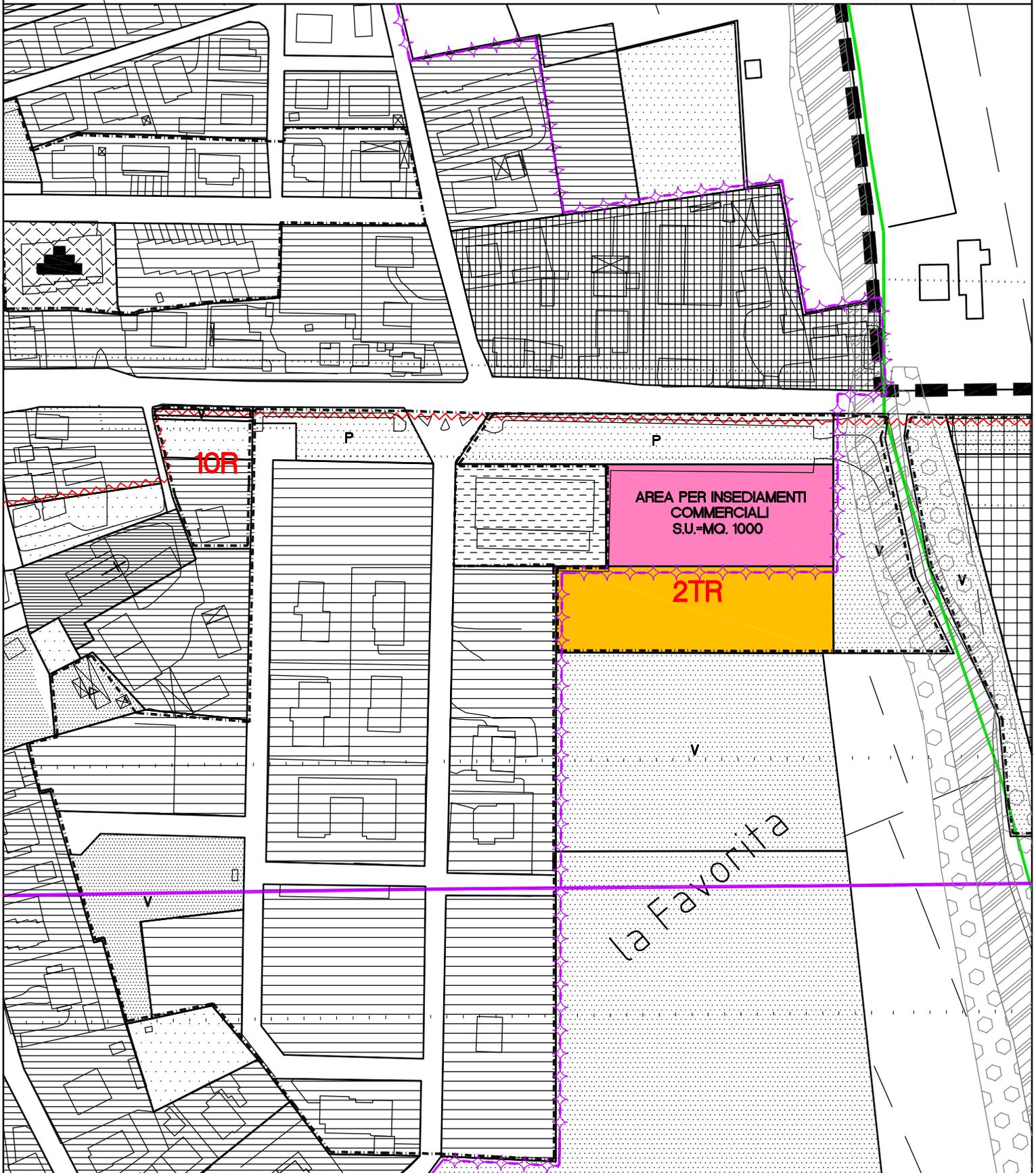
ZONA DESTINATA AL COMMERCIO

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, oggetto di PUA, 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.

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 costruibile = mc. 11.850

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno interamente versati.

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

Dotazione di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq.160

Verde mq. 210

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

Dotazione aree di urbanizzazione secondaria

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

Opere di compensazione

Sarà a carico della ditta concedente il PDR 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.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

Schema di assetto Comparto 1PDR



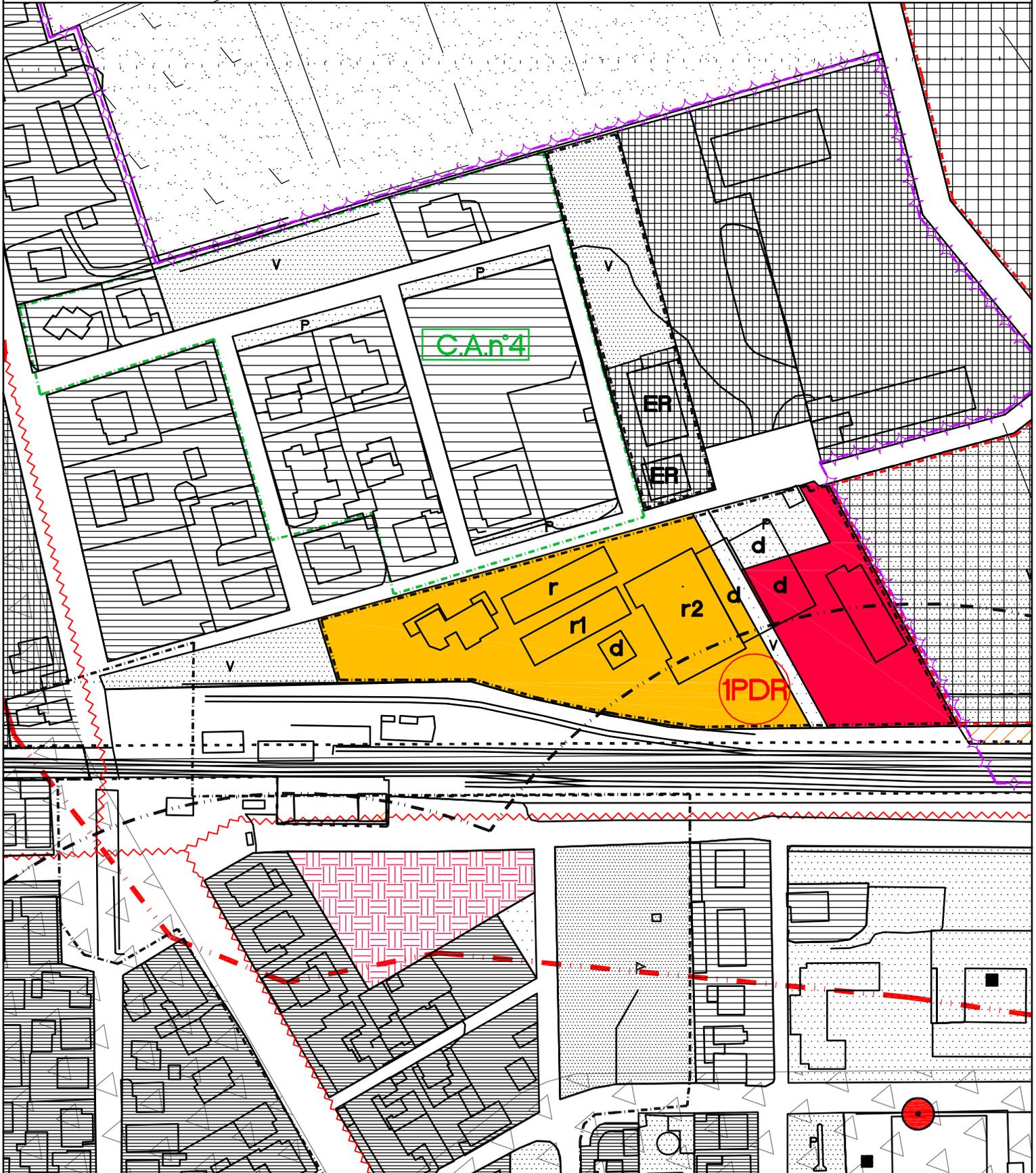
1PDR

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

Sup minima d'intervento: mq. 30.000,00 oppure quella individuata dal contorno tratteggiato come P.P.

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.

Ut = 45%

Parcheggi 5% ST

Verde di U1 e U2 = 15% ST

Superficie permeabile dell'intero comparto \geq 30%

All'interno del comparto nella parte relativa all'ex cava di argilla della RDB 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 nelle aree dell'ex cava RDB.

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.

All'interno di ogni singolo lotto dovrà essere collocata una vasca di recupero delle acque meteoriche provenienti dalla copertura in ragione di 1 mc / 10 mq per l'irrigazione del verde del lotto.

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

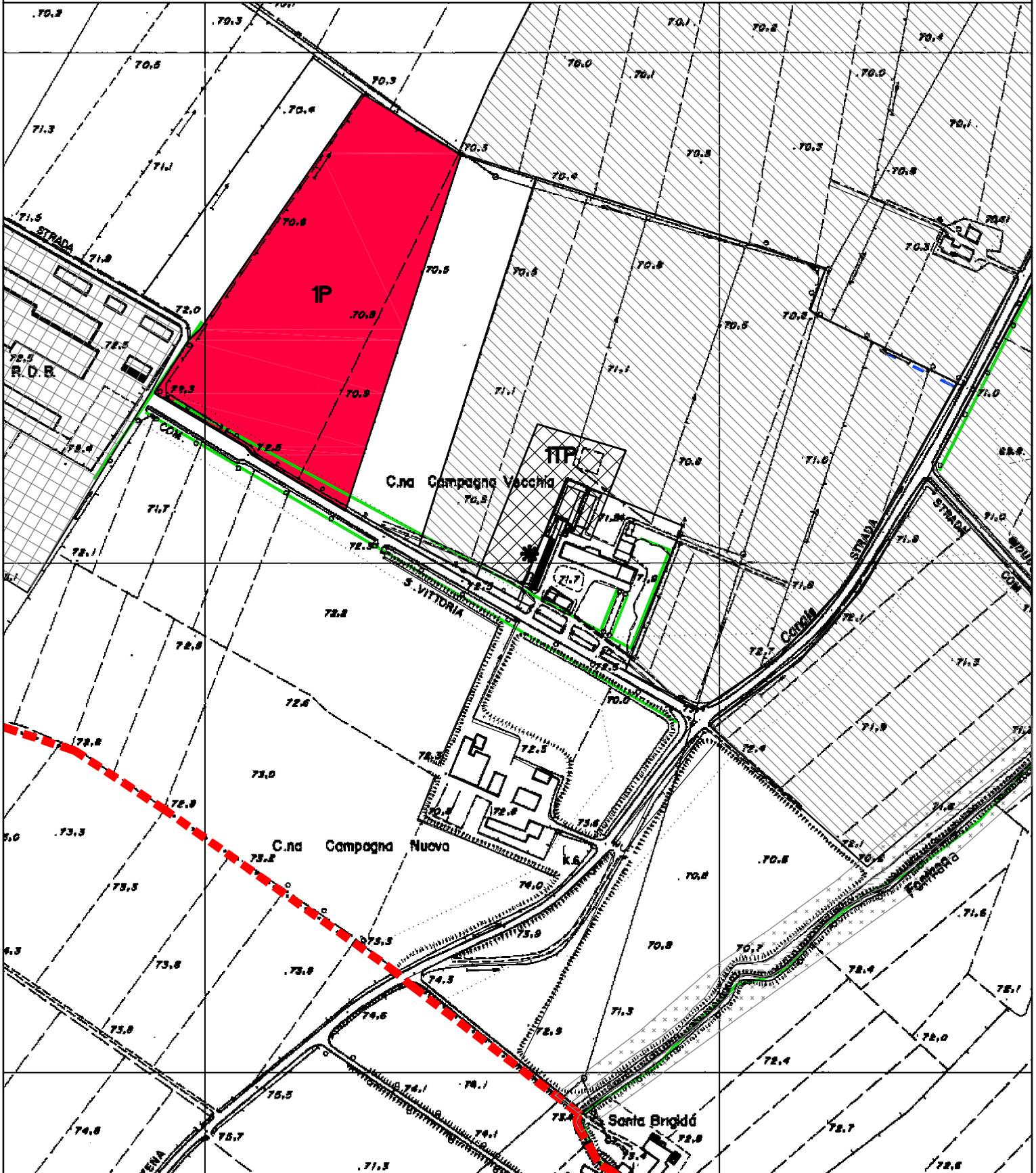
Schema di assetto Comparto 1P



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

Sup minima d'intervento: quella individuata dal contorno tratteggiato come P.P.

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.

St. = mq. 248120

Ut = 45%

Parcheggi 5% ST

Verde di U1 e U2 = 15% ST

Superficie permeabile dell'intero comparto \geq 30%

H max = mt. 12,00

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, sestini 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.

All'interno di ogni singolo lotto dovrà essere collocata una vasca di recupero delle acque meteoriche provenienti dalla copertura in ragione di 1 mc / 10 mq per l'irrigazione del verde del lotto.

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.

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, 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.

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.

Scheda n°2 Piano Operativo Comunale

Schema di assetto Comparto 2P

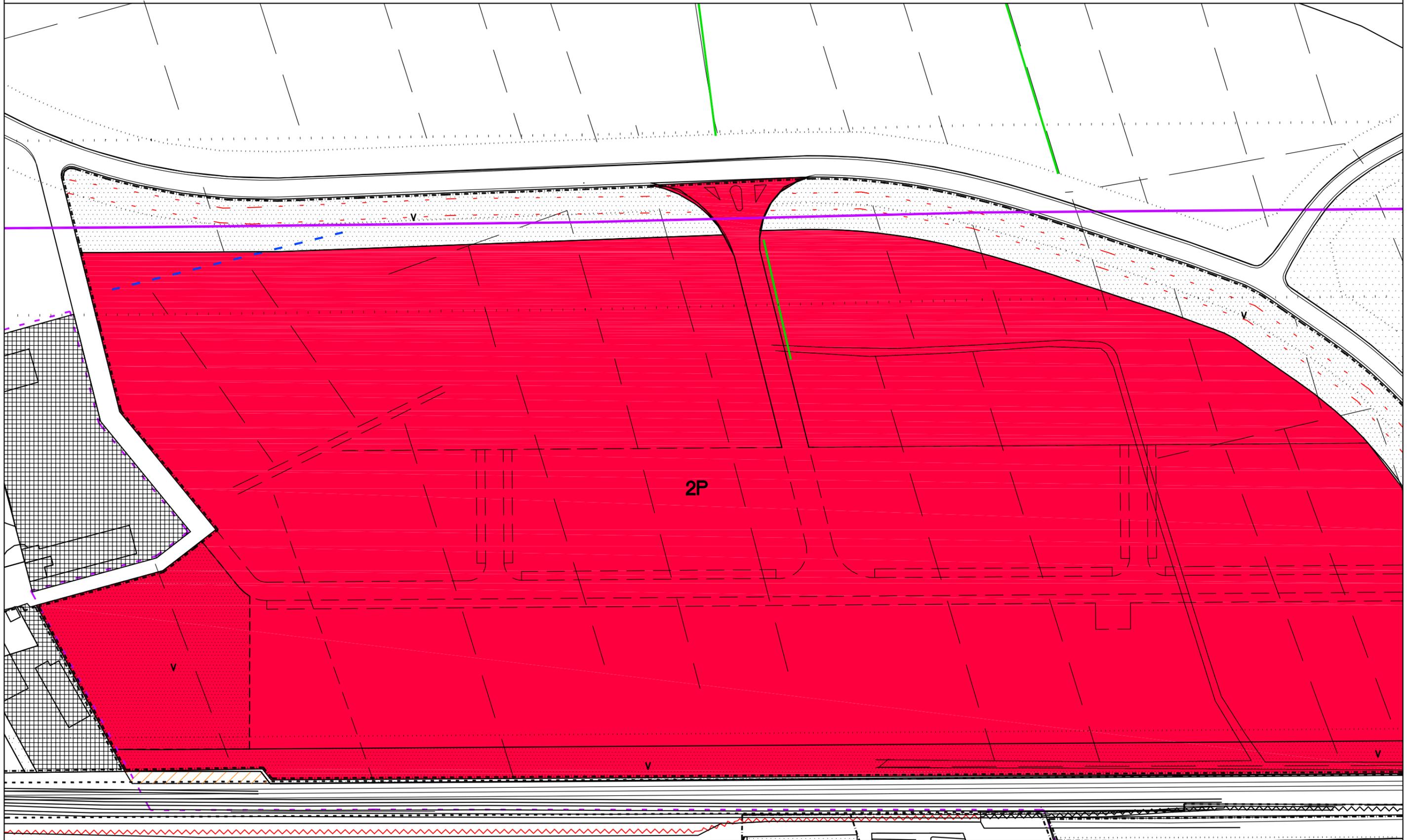
PSC - Territorio urbanizzato / urbanizzabile
Ambito specializzato per attività produttive

Scala 1:2000

2P

COMPARTO PRODUTTIVO 2P

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. Il tracciato della pista ciclopedonale potrà essere modificato in sede esecutiva, se ragioni di viabilità generale lo richiederanno.(Accesso alla SS.9)

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.

Tutela risorse idriche

Le fognature a servizio dell'intervento dovranno essere suddivise in bianche e nere e dovranno essere a perfetta tenuta stagna. Nell'area di intervento sono vietati gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza.

E' vietato altresì l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti "eventualmente" pozzi ed acquedotti per uso idropotabile.

Reticolo di bonifica

Tutti i manufatti del reticolo di bonifica dovranno essere salvaguardati e le nuove costruzioni dovranno attenersi alle distanze previste ai sensi dell'art.10 comma 12 lettera "a" delle NTA del PTCP secondo le prescrizioni dettate dal consorzio gestore.

Scheda n°13 Piano Operativo Comunale

Schema di assetto Comparto 3P

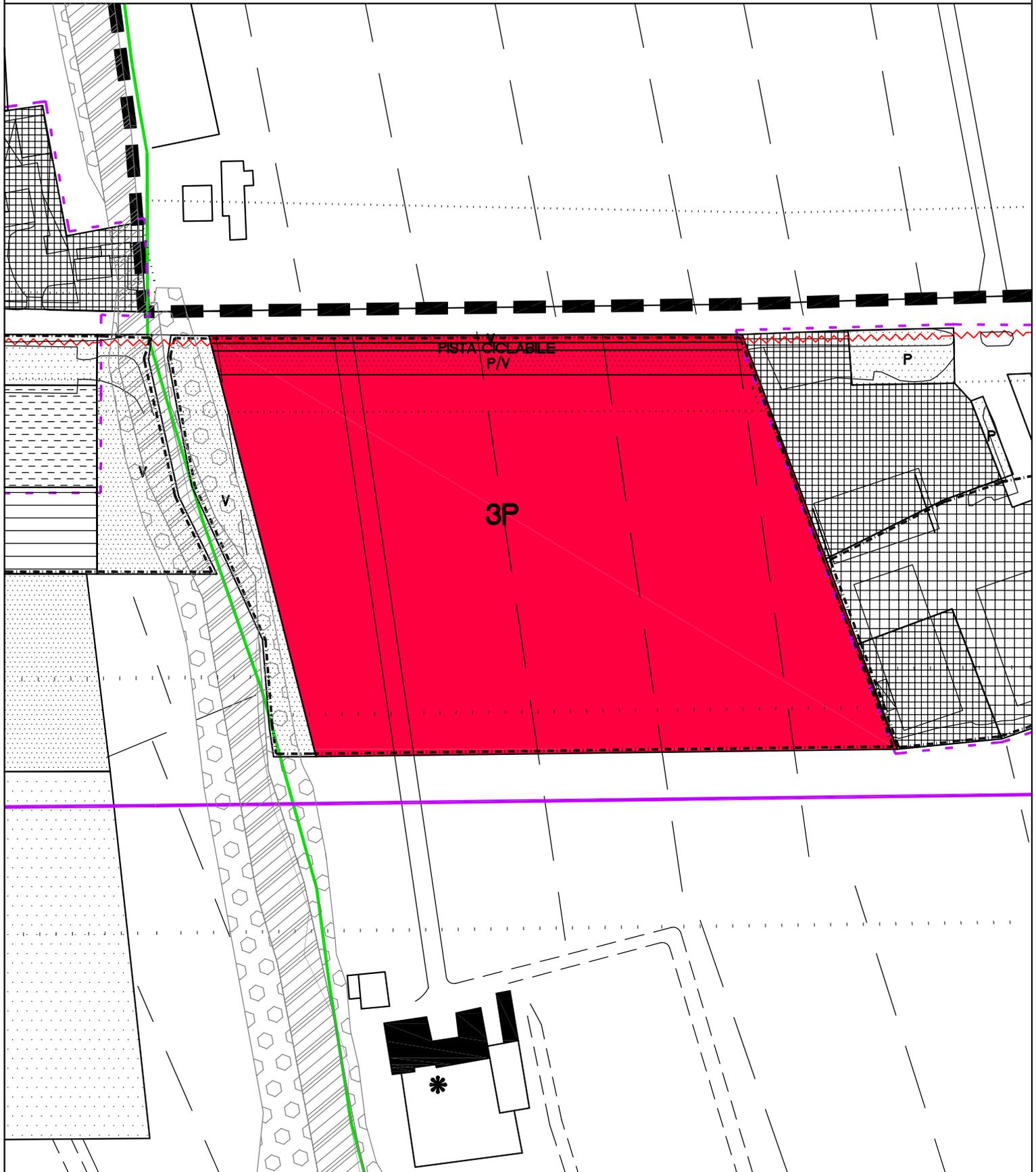
Scala 1:2000

3P

COMPARTO PRODUTTIVO 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



POC – Normativa del comparto 1 TP

Il comparto è collocato in vicinanza dell'azienda S. Vittoria.

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.

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.

Destinazione d'uso

Le attività insediabili sono quelle previste dal RUE

Sf = mq. 11100

Ut = 40%

Dotazione di urbanizzazione primaria

Parcheggi mq. 250

Verde mq. 1000

Sono a carico del comparto tutti i collegamenti alle reti canalizzate principali anche se esterne al comparto.

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.

Contesto ambientale

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.

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

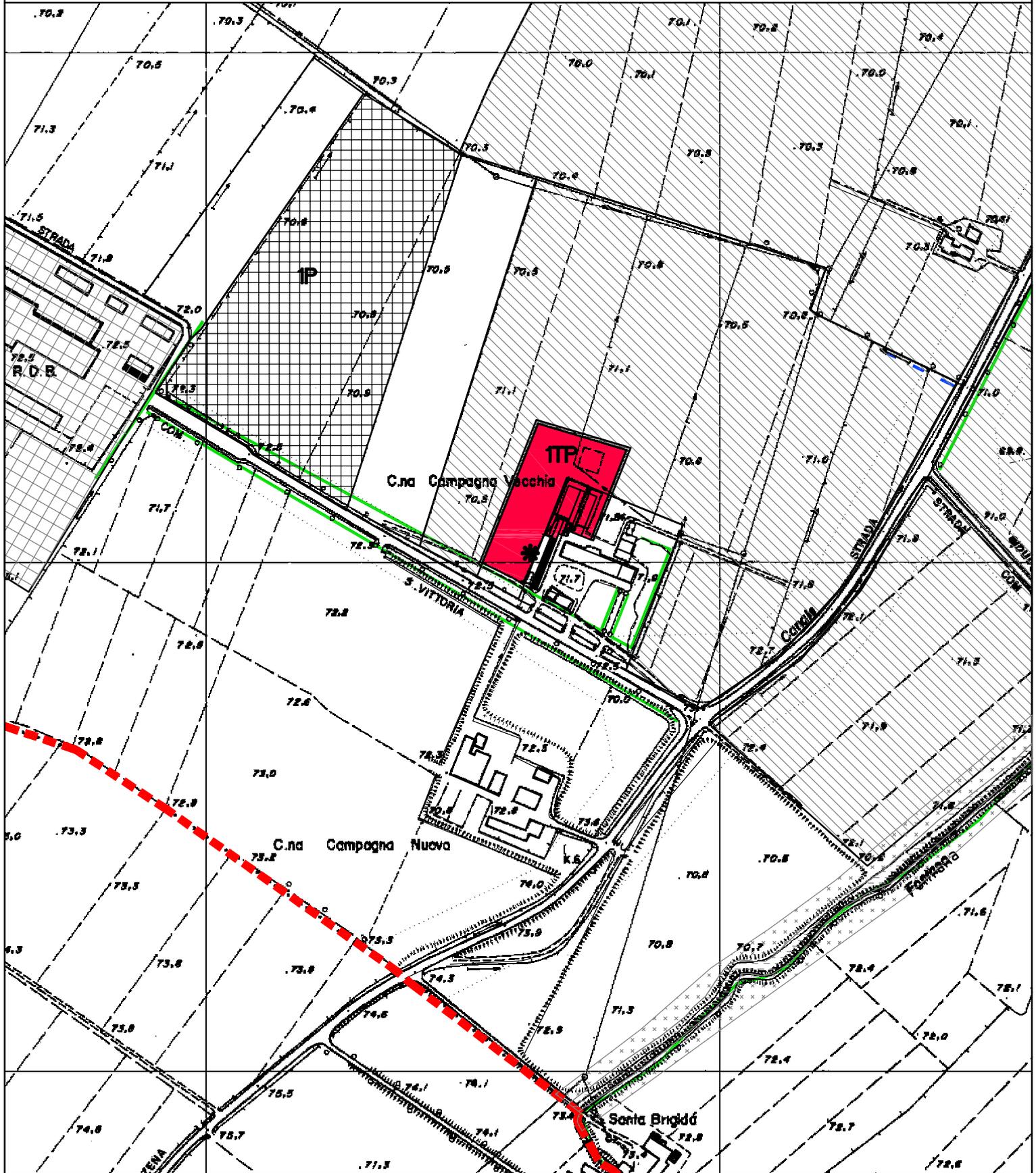
Schema di assetto Comparto 1TP

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

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 del singolo intervento 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%.

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.

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

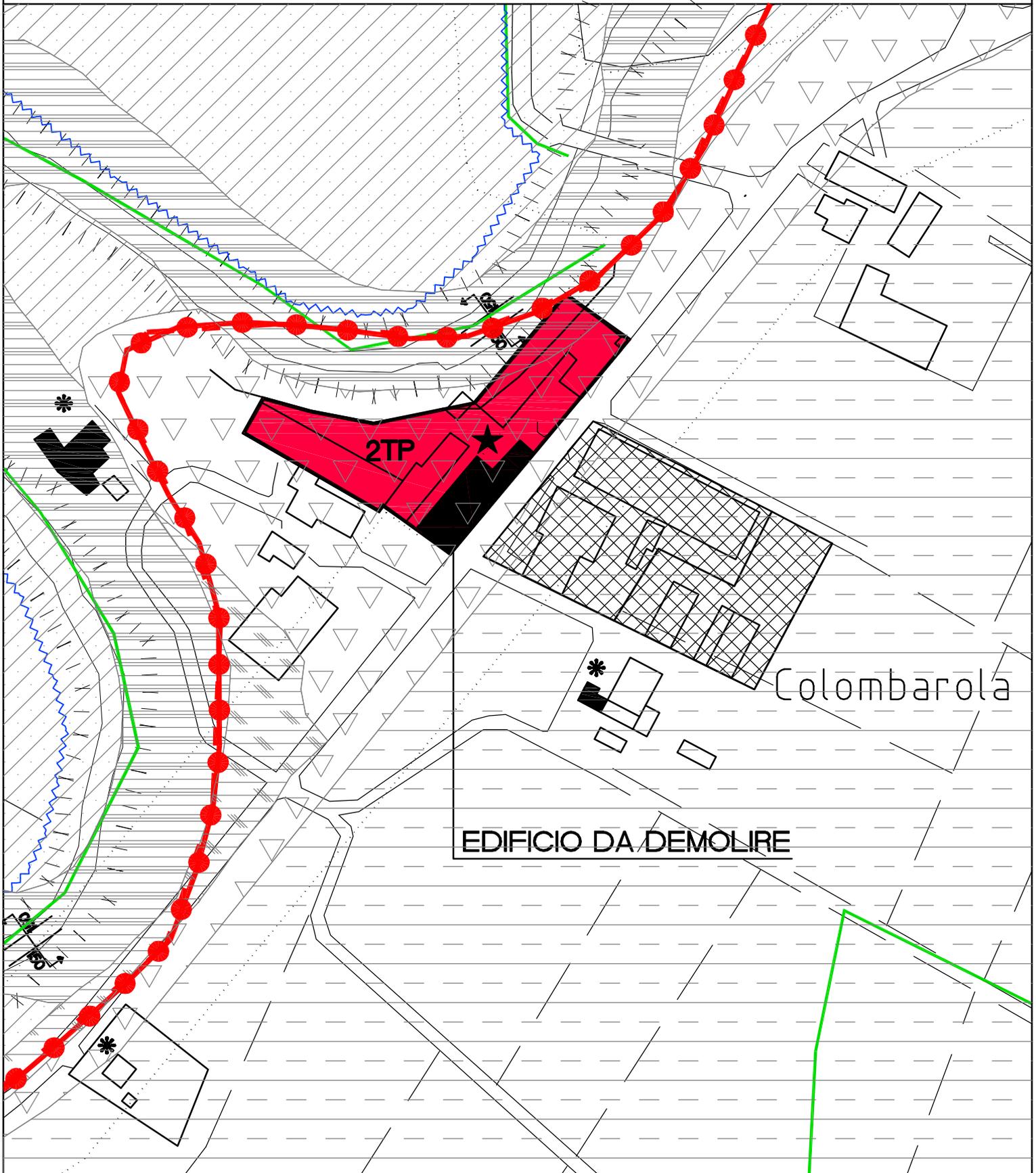
Schema di assetto Comparto 2TP

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.

Il comparto è 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).

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;
- 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.

Piano Operativo Comunale

Scala 1:2000

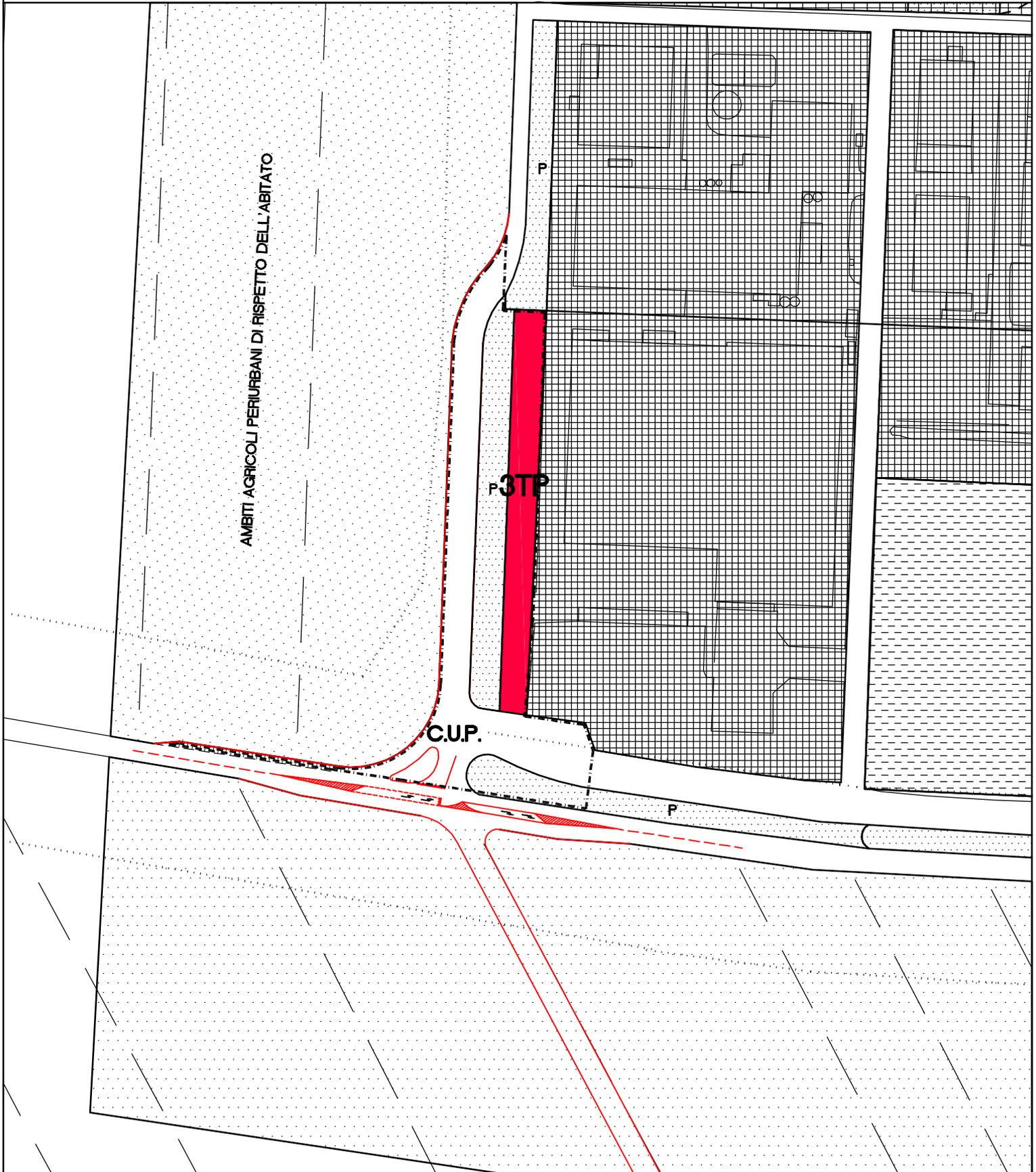
Schema di assetto Comparto 3TP

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 CBS2

Il comparto è collocato in località “Contradone di Sopra” in via Ricetto

Il comparto prevede l’ampliamento di una zona residenziale consolidata nella quale sono già presenti edifici residenziali ed edifici di servizio agricoli in zona di rispetto stradale creando soluzioni di continuità con il comparto confinante.

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, che ha una superficie fondiaria complessiva di mq. 985 prevede la realizzazione di case uni o bifamiliari con una volumetria massima di 500 mc. pari a quella esistente

Gli edifici residenziali e di servizio agricoli esistenti potranno essere demoliti anche parzialmente, purchè la volumetria complessiva data dalla somma dei fabbricati esistenti non demoliti e dal nuovo fabbricato non superi mc.500. Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato fuori dal rispetto stradale.

H max = 8,50 ml

Dotazioni territoriali di urbanizzazione primaria e secondaria

Parcheggi primari = mq. 3 / ab. insediabile

Verde primario = mq. 4 / ab.insediabile

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 interamente gli oneri di U1, per le dotazioni infrastrutturali non realizzate, e U2.

Dotazioni ecologiche

In ogni singolo lotto di nuova 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 III, poiché rientrante quasi completamente della fascia di 50 metri afferente a Via Ricetto – di classe III.

Tutela risorse idriche

Le fognature a servizio dell’intervento dovranno essere suddivise in bianche e nere e dovranno essere a perfetta tenuta stagna. Nell’area di intervento sono vietati gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza.

E’ vietato altresì l’interramento, l’interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti “eventualmente” pozzi ed acquedotti per uso idropotabile.

Rischio idraulico

L’area in oggetto ricorre in fascia fluviale C1 con livello di rischio R2.

La classificazione comporta l’osservanza dell’art.12 delle NTA del PSC, che si ritiene integralmente trascritto al punto “ Prescrizioni per le aree inserite in zona di valutazione del rischio idraulico R1-R2.

Reticolo di bonifica e Torrente Chiavenna

Tutti i manufatti del reticolo di bonifica dovranno essere salvaguardati e le nuove costruzioni dovranno attenersi alle distanze previste ai sensi dell’art.10 comma 12 lettera “a” delle NTA del PTCP secondo le prescrizioni dettate dal consorzio gestore.

Dovrà essere altresì rispettata la distanza minima di ml.10 dal Torrente Chiavenna.

Scheda n°20 Piano Operativo Comunale

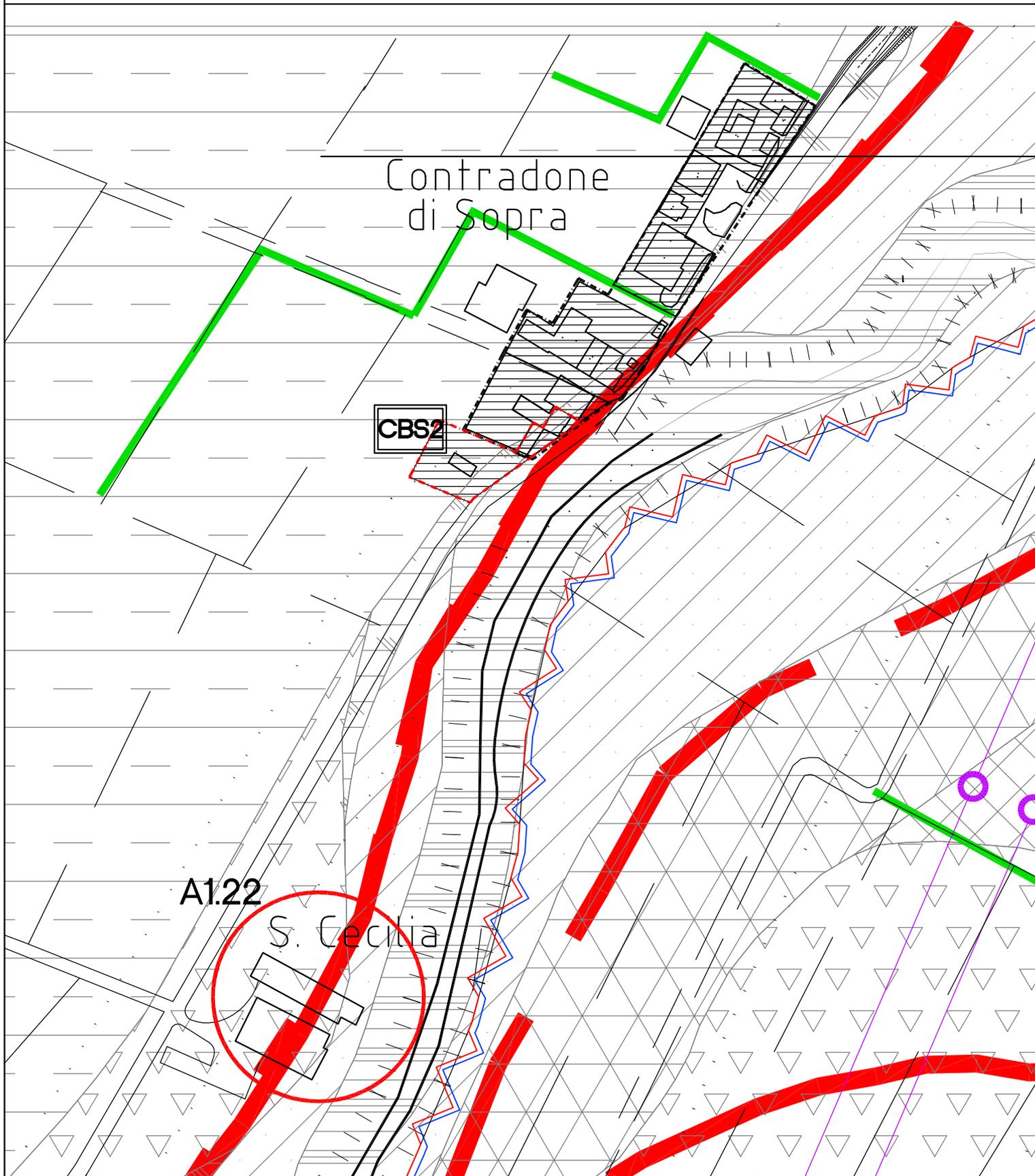
Schema di assetto Comparto CBS2

Scala 1:2000



ZONE CONSOLIDATE B

- POC - ZONA "C1" - Extrarginale o protetta da infrastrutture lineari
- Zone consolidate B
- PSC - Territorio urbanizzato/rurale
- Ambiti a prevalente destinazione residenziale
- Fasce di tutela fluviale



POC – Normativa del comparto CBS3

Il comparto è collocato in Roveleto in via Zappellazzo

Il comparto prevede la trasformazione da zona produttiva a zona residenziale nella quale sono già presenti edifici residenziali realizzati originariamente a servizio di interventi produttivi, per i quali non esiste più da tempo connessione funzionale con le aree produttive creando soluzioni di continuità con i comparti residenziali consolidate confinanti. Il nuovo comparto residenziale confina con una zona produttiva commerciale di vendita di materiali edili.

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

Modalità esecutive

Il comparto, che ha una superficie di mq. 1280, potrà essere attuato con intervento diretto sull'edificio residenziale aumentando la superficie utile esistente, al netto delle superfici accessorie, del 25 % in ampliamento della costruzione esistente senza realizzare nuove costruzioni, ma non potrà essere aumentata l'altezza di gronda né l'altezza complessiva dell'edificio, e non potrà essere modificata la forma del tetto.

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 interamente gli oneri U1, per le dotazioni infrastrutturali non realizzate, e U2.

Dotazioni ecologiche

In caso di ampliamento dell'edificio esistente 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 IV, poiché rientrante quasi completamente della fascia di 50 metri afferente a Via Zappellazzo.

Tutela risorse idriche

Le fognature a servizio dell'intervento dovranno essere suddivise in bianche e nere e dovranno essere a perfetta tenuta stagna. Nell'area di intervento sono vietati gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza.

E' vietato altresì l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti "eventualmente" pozzi ed acquedotti per uso idropotabile.

Rischio idraulico

L'area in oggetto ricade in fascia C, zona C2, del (PAI) PTCP (Tav. A1, art. 13 delle Norme) delimitata internamente da un limite B-progetto (App. 3 dell'All. B1.9 al Quadro Conoscitivo del PTCP), con livello di rischio R1.

La classificazione comporta l'osservanza dell'art.12 delle NTA del PSC, che si ritiene integralmente trascritto al punto " Prescrizioni per le aree inserite in zona di valutazione del rischio idraulico R1-R2.

Scheda n°21 Piano Operativo Comunale

Schema di assetto Comparto CBS3

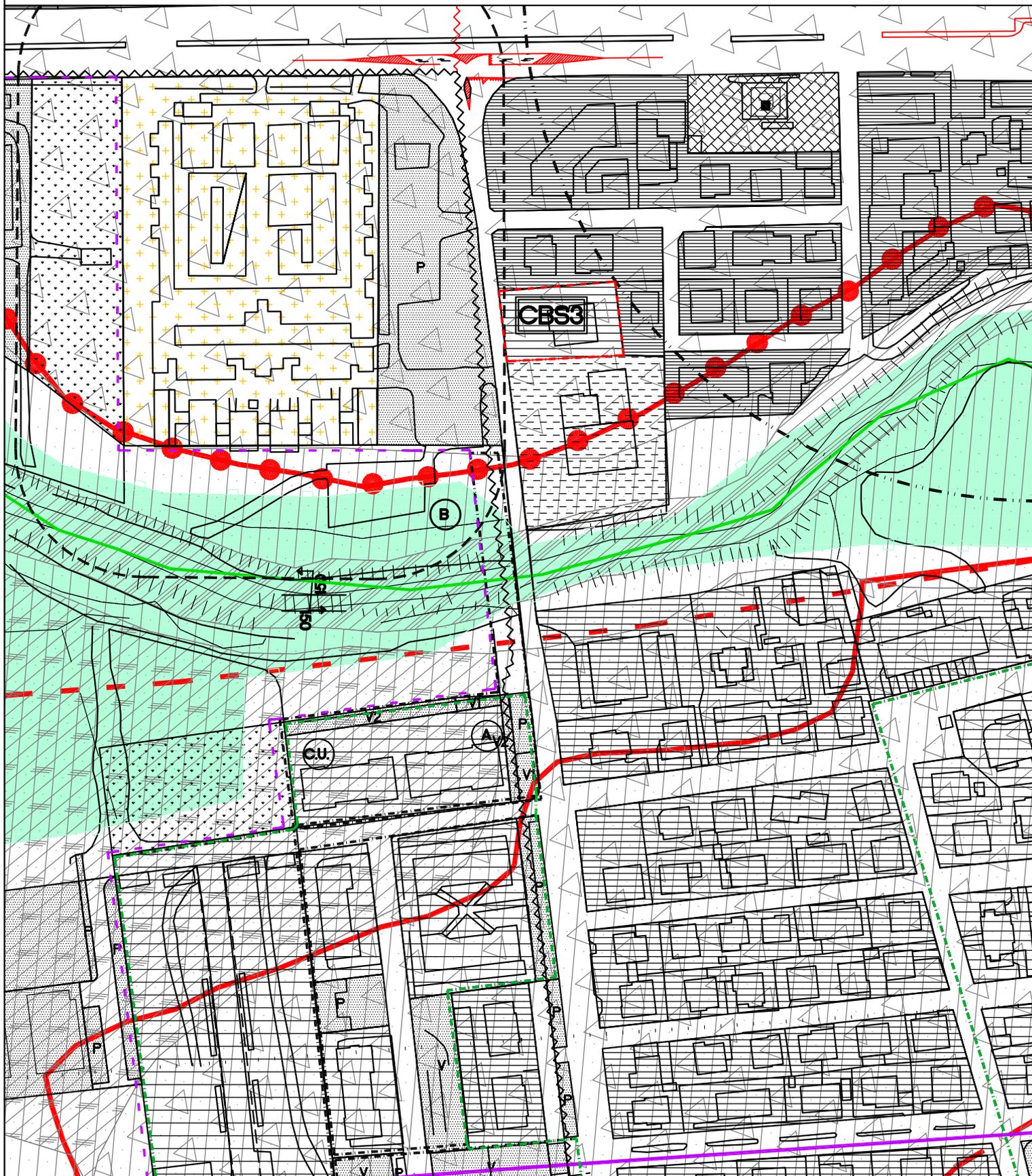
Scala 1:2000



ZONE CONSOLIDATE B

POC - Zona "C2-1" - Non protetta da difesa idrauliche o da infrastrutture lineari, "Mantenimento dell'attuale uso del suolo"
Zone consolidate B

PSC - Territorio urbanizzato
Fasce di tutela fluviale Ambiti a prevalente destinazione residenziale



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 casi 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.

Reticolo di bonifica

Tutti i manufatti del reticolo di bonifica dovranno essere salvaguardati e le nuove costruzioni dovranno attenersi alle distanze previste ai sensi dell'art.10 comma 12 lettera "a" delle NTA del PTCP secondo le prescrizioni dettate dal consorzio gestore.

Scheda n°17 Piano Operativo Comunale

Schema di assetto Comparto 1Sn

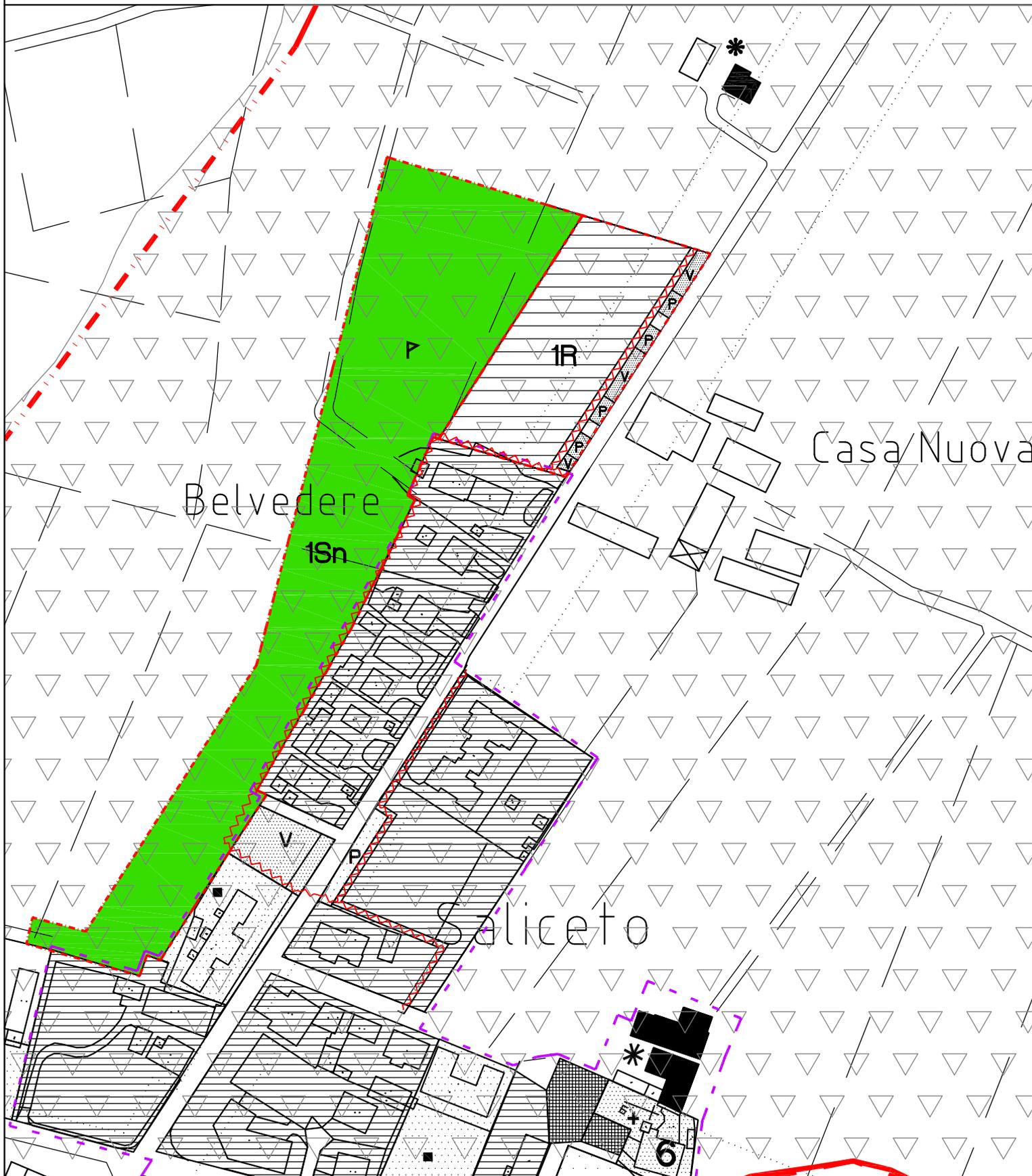
Scala 1:2000



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 deve essere attuato attraverso l'approvazione di un P.U.A.
St. d'intervento previsto dal POC mq. 154500

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.

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.

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

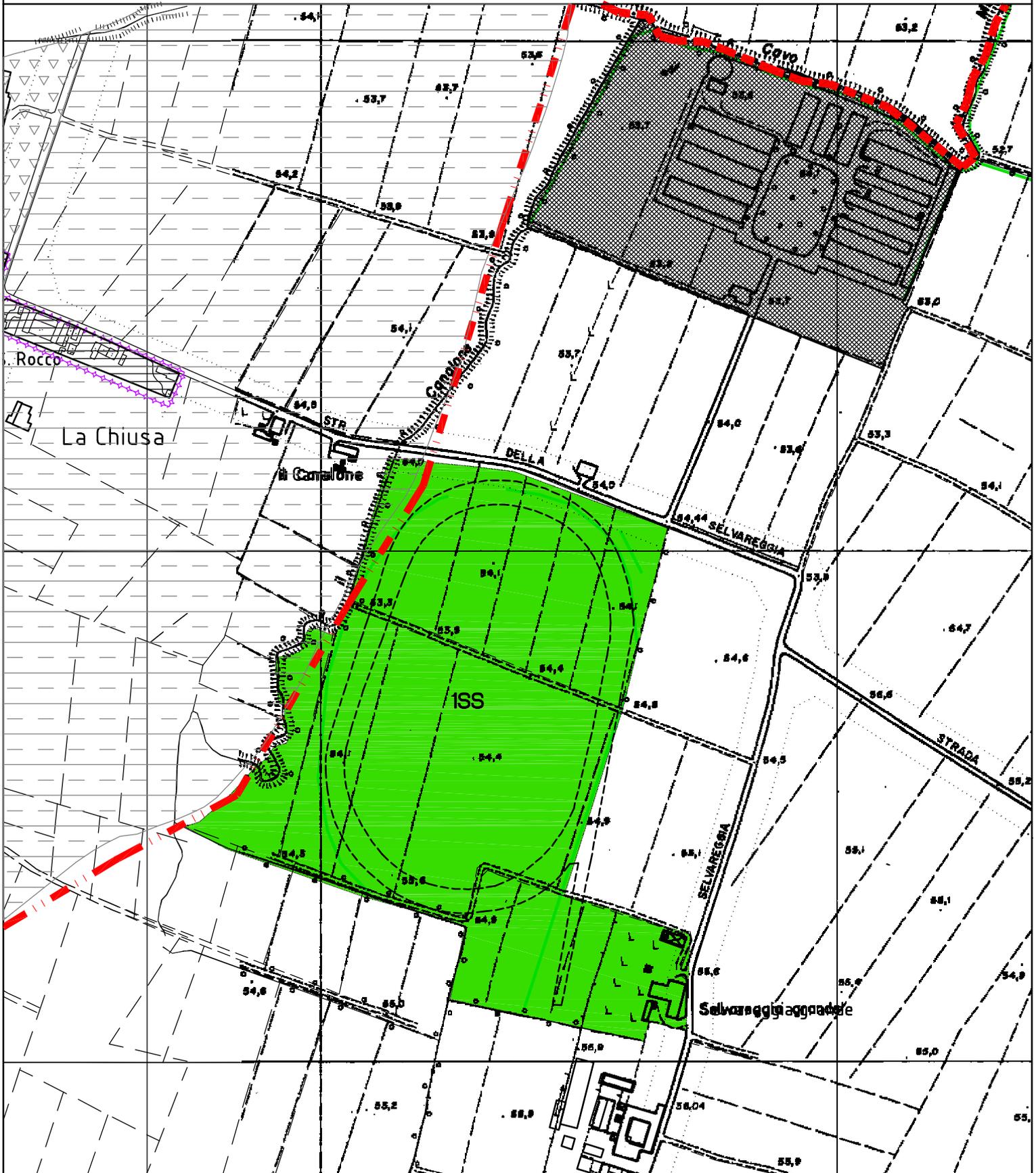
Schema di assetto Comparto 1SS

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.
Trattasi di comparto commerciale per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (GEI).
Il comparto sarà attuato mediante P.U.A. di iniziativa privata.

St. = mq. 109.000 di cui 17.500 posta in fascia C del PAI / Zona B3 del PTCP vigente.

U.t.=0.40 mq/mq

Sup. utile max realizzabile= mq.36.600

Sup. utile minima realizzabile= mq. 32.850

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 34 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.

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

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere interamente versati.

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;
- collegamento dei pubblici servizi, ivi compresi eventuali potenziamenti, secondo le indicazioni degli enti gestori;
- 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.
- Sistemazione a verde piantumato della zona posta all'interno della fascia di tutela del 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

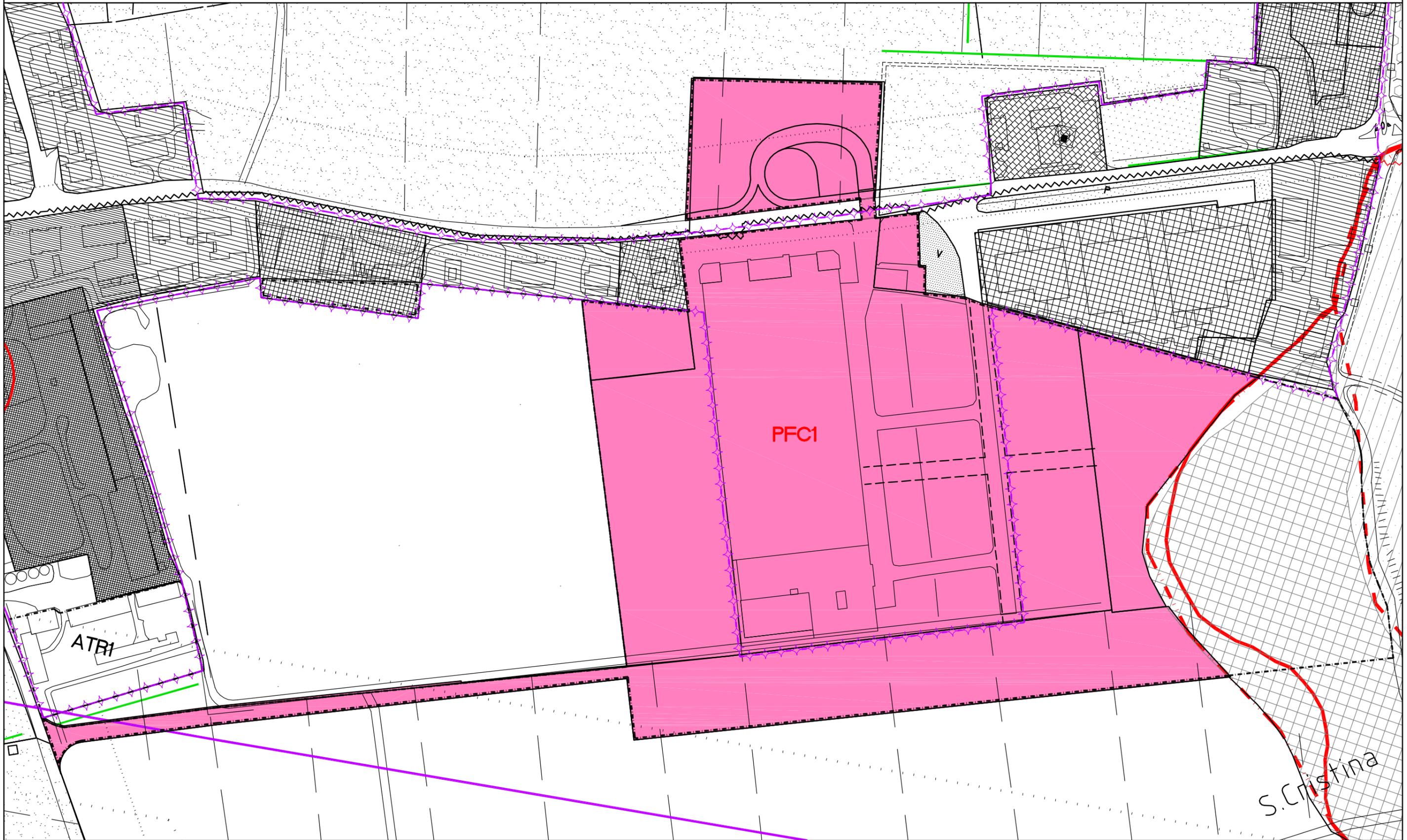
Scala 1:2000

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



DIMENSIONAMENTO P.O.C.

A) Residenziale

Il POC prevede un dimensionamento residenziale complessivo pari a mc. 128.090 di cui mc. 7000 relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente dimesso dall'uso agricolo (così come previsto dal RUE) e mc. 16190 relativi a lotti liberi collocati in ambiti in corso di attuazione ed in ambiti consolidati.

1R	mc. 3430	
2R	mc. 14900	
3R	mc. 3000	
4R	mc. 6900	
5R	mc. 15150	
7R	mc. 1600	
8R	mc. 2600	
9R	mc. 5250	
10R	mc. 1560	
1TR	mc. 36820	
2TR	mc. 3670	
1PDR	mc. 8890	
CBS	mc. 1130	
<hr/>		
Sommano	mc104900	mc. 104.900
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
<hr/>		
TOTALE		mc. 128.090

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
<hr/>		
Totale		mc.16.190

Il POC prevede in questo modo una capacità volumetrica pari a mq. 128.090 che è pari a circa il 93.10% della capacità insediativa prevista dal 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. 58900	
2P	mq.248120	
3P	mq. 34720	
1TP	mq. 11100	
2TP	mq. 5200	
3TP	mq. 1500	
<hr/>		
Sommano	mq.359540	mq. 359.540
Lotti liberi collocati in ambiti consolidati ed in ambiti in corso di attuazione		mc. 6.500
		<hr/>
TOTALE		mq. 366.040

Completamenti ed interventi in lotti liberi in ambiti consolidati ed in ambiti in corso di attuazione per complessivi

P.P. c.a.n°7 A.88 sf=.mq. 6.500

Il POC prevede in questo modo una capacità edificatoria 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. 36.600

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 2 mq. 8.000x0,60= mq. 4.800

Totale mq.45.400

Il POC prevede in questo modo una superficie utile commerciale pari a mq. 45.400 che è pari a circa il 50% della capacità insediativa prevista dal PSC.

ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

	STRUM.	LOCALIZZ.	USO	SU tot	Parte SUs.	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	36600	25,7	940620	12,23	447618	€1.388.238,00
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.	2300	2300	25,7	59110	36,6	84180	€143.290,00
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.	1750	1750	25,7	44975	36,6	64050	€109.025,00
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
CBS	PDC	Roveleto	Resid.	2110	1800	25,7	46260	36,6	65880	€112.140,00

SOMMANO €4.541.408,50

ENTRATE PREVISTE

IN AMBITI CONSOLIDATI E RECUPERO EDIFICI EXTRAGRICOLI

€65.000,00

PER ATTIVITA' ESTRATTIVE DI ARGILLA mc.177,500x0,4648x0,75%

€61.876,00

TOTALE €4.668.284,50

BILANCIO DEL QUINQUENNIO 2007-2012

ENTRATE

ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

€4.541.408,50

ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO INTERVENTI DI NUOVA COSTR. IN AMBITI CONSOLIDATI

€65.000,00

PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE DI ARGILLA

€61.876,00

TOTALE €4.668.284,50

USCITE

INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

€7.209.810,00

SALDO DA FINANZIARE

€2.541.525,50

IL TECNICO GIOVANNI ZILLI