



# COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

# POC

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

L.R. 24 Marzo 2000 n. 20 - art. 28



### NORME DI ATTUAZIONE Schede Ambiti POC N.2 Testo integrato

Il Sindaco

Avv. Marco Bricconi

L'Ass. Urbanistica

Giovanni Cerioni

Il Segretario Generale

Dott.ssa Marta Pagliarulo

Progettista

dott. arch. Stefano Tamengo

in collaborazione con  
Ufficio di Piano

Resp. Procedimento

Geom. Pierluigi Agosti

Consulenza esterna:

Componente ambientale e sismica  
AMBITER SRL

Via Nicolodi 5/a

Parma

Adozione: Delibera C.C. n. 57 del 19.12.2013

Approvazione; Delibera C.C. n. 39 del 09.08.2014

## INDICE

### TITOLO 1 – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale	pag. 2
Art. 2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	pag. 3
Art. 3 - Elaborati costitutivi del POC	pag. 4
Art. 4 - Rapporti tra PSC, RUE, POC, VAS	pag. 4
Art. 5 - Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	pag. 5
Art. 6 - Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	pag. 6
Art. 7 - Efficacia e validità del POC	pag. 7
Art. 8 - Criteri di prevalenza	pag. 8
Art. 9 - Definizione delle disposizioni (prescrizioni, direttive ed indirizzi)	pag. 8
Art. 10 - Varianti ed integrazioni al POC	pag. 9
Art. 11 - Misure di salvaguardia	pag. 9
Art. 12 - Attività edilizia ammessa fino all'attuazione degli interventi previsti dal POC	pag. 10
Art. 13 - Entrata in vigore delle norme del POC e disposizioni abrogate	pag. 10
Art. 14 - Disposizioni applicabili per il periodo successivo alla scadenza del POC	pag. 11

### TITOLO 2 – INDIVIDUAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE DEGLI AMBITI INSERITI NEL POC

Art. 15 - Soggetti attuatori del POC	pag. 12
Art. 16 - Classificazione del territorio comunale e individuazione degli ambiti appartenenti al POC	pag. 12
Art. 17 - Individuazione degli stralci di attuazione del POC	pag. 13
Art. 18 - Interventi disciplinati dal POC	pag. 13
Art. 19 - Modalità di attuazione degli ambiti, delle aree e degli interventi inseriti nel POC	pag. 13
Art. 20 - Norme alla scadenza dei Piani Urbanistici Attuativi e delle Convenzioni predisposte per gli interventi diretti convenzionati	pag. 13
Art. 21 - Utilizzazione delle capacità insediative previste dal PSC	pag. 14
Art. 22 - Fonti di finanziamento per le opere di interesse pubblico e generale	pag. 14
Art. 23 - Vincoli espropriativi	pag. 14

## TITOLO 1 – NORME DI CARATTERE GENERALE

### Art. 1 -Oggetto del Piano Operativo Comunale

- 1) Il presente Piano Operativo Comunale (POC), redatto ai sensi dell'art. 30 della Legge Rg. 20/2000, costituisce strumento di attuazione del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Cadeo.

Coerentemente con la legislazione vigente, con le disposizioni della pianificazione sovraordinata ed in particolare del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Tenuto conto dei vincoli paesaggistici, idrogeologici e dei contenuti del PSC, il presente POC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni a decorrere dalla data di definitiva approvazione.

- 2) Il POC è redatto al fine di disciplinare, nel territorio comunale, l'attuazione degli ambiti di riqualificazione, trasformazione e per i nuovi insediamenti in conformità alle previsioni del PSC, nel rispetto delle sue scelte di riassetto socioeconomico, territoriale ed urbanistico.

A tale fine:

- a) recepisce i vincoli e le condizioni d'attuazione subordinata stabiliti dal PSC;
  - b) assicura l'applicazione dei principi di perequazione urbanistica negli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria dove previsti;
  - c) si coordina con il bilancio pluriennale comunale potendo assumere il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione;
  - d) in attuazione della programmazione comunale delle opere pubbliche e comunque per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, appone, dove specificatamente previsto, i vincoli urbanistici finalizzati alla acquisizione coattiva di beni immobili o di diritti relativi ad immobili.
- 3) Per gli ambiti di riqualificazione, trasformazione e per i nuovi insediamenti il POC contiene:
    - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati e gli indici edilizi per ciascun ambito d'intervento, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;
    - b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione dove previsti;



- c) i contenuti fisici morfologici, sociali ed economici e le modalità d'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) l'indicazione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica (qualora previsti) la cui individuazione grafica e quantificazione è da ritenersi indicativa e non vincolante essendo demandata alla fase di presentazione e approvazione del PUA o del progetto unitario, l'applicazione e la verifica degli indici previsti nella relativa scheda;
- f) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter della Lg.Rg 20/2000;
- g) la qualificazione e la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico e delle eventuali dotazioni territoriali richieste.

4) Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro per l'imposizione del vincolo di destinazione su aree private finalizzato alla acquisizione delle stesse per assicurare dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità.

Per il medesimo scopo lo strumento urbanistico può prevedere, anche attraverso la stipula di accordi di cui all'art. 18, il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano. All'atto della estensione del presente strumento, oltre a non essere pervenute specifiche richieste da parte dei privati per la riqualificazioni di ambiti o parti del territorio, non sono state avanzate proposte di accordo ne da parte dei privati ne della Amministrazione.

Le attuali condizioni di mercato unitamente ad una sfavorevole congiuntura economica non hanno sicuramente favorito la vivacità da parte degli operatori e dei privati; è anche utile sottolineare che il bando finalizzato ad acquisire proposte per la revisione del POC non si è fatto promotore di iniziative e non ha individuato argomenti di possibile collaborazione pubblico/privato delineandone gli aspetti economici in termini di plusvalori e costi.

## **Art. 2 -Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia**



- 1) A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, ai sensi dell'articolo 41 comma 1 della legge regionale 20/2000.
- 2) Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
  - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi, interventi diretti convenzionati) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

### **Art. 3 -Elaborati costitutivi del POC**

- 1) Il POC si compone dei seguenti elaborati:
  - Norme di Attuazione Schede Ambiti POC n.2
  - Documento Programmatico per la Qualità Urbana
  - TAV. n. 1 – Ambiti di attuazione POC n.2 – scala 1:10.000
  - TAV. n. 3 – Programmazione Opere Pubbliche – scala 1:10.000
  - TAV. N. 3/1 – Programmazione Opere Pubbliche Roveieto – scala 1:2.000
  - Val.S.A.T. – rapporto ambientale
  - Val.S.A.T. – sintesi non tecnica
  - Schede di fattibilità geologica
  - Schede di fattibilità geologica e sismica

### **Art. 4 - Rapporti tra PSC, RUE, POC, VAS**

- 1) Il POC è stato predisposto in conformità alle previsioni grafiche e normative del PSC e nel rispetto delle "Norme Tecniche di Attuazione" e delle allegare "Schede relative agli ambiti"; le norme contenute nel POC specificano le norme di attuazione del PSC.
- 2) Nel POC gli ambiti o sub-ambiti di intervento sono stati perimetrati tenendo conto della base cartografica catastale disponibile al momento della redazione, per cui il POC può presentare lievi difformità, sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti che nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale); le rettifiche che da ciò conseguono non costituiscono variante al PSC ma precisazioni di

cui l'Amministrazione Comunale terrà conto anche nelle fasi successive dell'attuazione del PSC (varianti al POC e POC successivi).

- 3) Il POC e gli eventuali strumenti attuativi in esso individuati non possono tuttavia prevedere modifiche rispetto a quanto indicato dal PSC, sia in termini di destinazioni d'uso che di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche, se dette modifiche producono incremento del carico urbanistico superiore al 10% ovvero riduzioni delle aree standard al di sotto dei minimi richiesti dalla vigente legislazione urbanistica.
- 4) Il POC e gli eventuali strumenti attuativi in esso individuati possono, al contrario, indicare all'interno degli ambiti destinazioni d'uso più specifiche e possono individuare destinazioni d'uso non previste dal PSC purché:
  - queste siano compatibili con le destinazioni previste dal PSC;
  - non comportino un incremento complessivo del fabbisogno di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche previste dal PSC per ogni singolo ambito di trasformazione o di nuova urbanizzazione.
- 5) Il POC può sempre prevedere ed individuare aree per dotazioni territoriali ed ecologiche in quantità superiore a quanto indicato dal PSC.
- 6) Salvo quanto indicato nelle norme di dettaglio di cui ai successivi articoli e nelle specifiche prescrizioni d'intervento contenute nelle Schede normative allegate, il POC rinvia al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e relativa cartografia per quanto attiene:
  - a) la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - b) le procedure per l'attuazione degli interventi sottoposti a PUA, a progetto unitario o a intervento diretto;
  - c) le procedure per la cessione delle aree da destinare a dotazioni territoriali ed ecologiche;
  - d) i requisiti edilizi da rispettare per l'attuazione delle previsioni individuate.
- 7) In accordo con le indicazioni contenute nella VAS, tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dal presente POC devono concorrere al raggiungimento degli obiettivi strategici e d'ambito indicati dal PSC e dalla VAS, per cui tutti gli interventi programmati devono essere verificati sotto il profilo della sostenibilità ambientale e, ove necessario in rapporto alle trasformazioni previste, devono essere subordinati alla messa in atto di adeguate misure di compensazione ambientale e di mitigazione degli effetti prodotti sull'ambiente e sul paesaggio.

#### **Art. 5 -Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale**



- 1) Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.
- 2) Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.
- 3) In base all'art. A-26 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici parametrati in funzione della valorizzazione economica connessa ai diritti edificatori assegnati.
- 4) Il "programma di attuazione delle dotazioni territoriali" può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera consiliare, e non costituisce variante del POC, a meno che non determini una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi dello stesso.
- 5) L'aggiornamento del programma è costituito da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro di definizione delle risorse provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione e alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

#### **Art. 6 -Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi**

- 1) Ai sensi del comma 4 art.30 della L.R. 20/2000, il P.O.C. può essere adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.
- 2) I PUA, i progetti unitari e, gli eventuali progetti di Interventi Unitari Convenzionati – IUC, devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del P.O.C.; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti dell'Accordo/Convenzione stipulata per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC;
- 3) Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.



- 4) Qualora apporti variante al POC, il PUA viene trasmesso alla Provincia, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

#### **Art. 7 - Efficacia e validità del POC**

- 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. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA o il progetto unitario (dove previsto), prescritto dal POC stesso;
  - b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la denuncia di inizio attività ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
  - c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.
- 2) Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.
- 3) Il POC ha efficacia quinquennale, in ragione di quanto previsto dalla normativa vigente, a partire dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso della approvazione, ai sensi del comma 4 bis e 4 ter dell'articolo 34 della l.r. 20/2000, approvazione che deve avvenire secondo le procedure previste dal medesimo articolo 34 della l.r. 20/2000.
- 4) E' possibile prorogare, mediante delibera di Consiglio Comunale, l'efficacia del presente POC e delle norme in esso contenute per motivate esigenze e

non oltre la data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale Regionale dell'avviso di approvazione del successivo POC.

#### **Art. 8 - Criteri di prevalenza**

- 1) Nell'attuazione delle previsioni del POC, in caso di mancata corrispondenza tra il contenuto delle presenti Norme e quello degli elaborati cartografici, prevale quanto indicato dalle presenti normative.
- 2) In caso di mancata corrispondenza tra differenti elaborati grafici prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiore (in scala a denominatore minore).
- 3) Le aree individuate nelle Tavole e nelle Schede normative di POC devono essere considerate indicative sia in termini di localizzazione che in termini di dimensione.

#### **Art. 9 - Definizione delle disposizioni (prescrizioni, direttive ed indirizzi)**

- 1) Le norme contenute nel presente POC stabiliscono e dettano gli obiettivi generali e specifici per orientare le dinamiche di trasformazione del territorio secondo obiettivi di sostenibilità ambientale, territoriale, sociale ed economica, in coerenza con quanto contenuto nel vigente PSC.
- 2) Fatto salvo quanto previsto nel precedente art. 4, le norme contenute nel POC hanno valore prescrittivo quando:
  - a) individuano specifiche quantificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - b) esprimono, attraverso le schede d'ambito, le disposizioni urbanistiche, morfologiche e di salvaguardia per l'attuazione delle trasformazioni previste;
  - c) prevedono l'attuazione attraverso interventi diretti convenzionati supportati da accordo con i privati.
- 3) Le prescrizioni costituiscono elemento di riferimento per l'attuazione di tutte le previsioni e non possono essere modificate senza costituire variante al POC. In particolare, fatte salve le flessibilità operative eventualmente dettate nelle norme del piano urbanistico attuativo approvato dal Comune, assumono carattere di prescrizione anche le indicazioni di carattere tipologico e planivolumetrico contenute nel POC e nei suoi Allegati.
- 4) Le norme contenute nel POC hanno valore di indirizzo quando si riferiscono a caratteri costruttivi, tipologici, planivolumetrici e morfologici relativi ad immobili assoggettati a piani urbanistici esecutivi ancora da formare; tali disposizioni



rappresentano obiettivi ed indicazioni per la successiva fase di pianificazione attuativa e dovranno trovare esplicito riscontro e opportuno riferimento negli stessi strumenti esecutivi.

#### **Art. 10 - Varianti ed integrazioni al POC**

- 1) Fatte salve le disposizioni contenute nei successivi commi e nell'art. 9, le varianti al presente POC devono avvenire nel rispetto delle procedure indicate nell'art. 34 della L.R. 20/2000.
- 2) Ai sensi del comma 9 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, le previsioni del POC relative alle infrastrutture per la mobilità possono essere modificate e integrate dal Piano Urbano del Traffico (PUT) qualora disponibile o adottato successivamente dalla Amministrazione comunale.
- 3) Il POC può essere modificato dai Piani Urbanistici Attuativi solo per quanto riguarda aspetti di carattere non prescrittivo e nel rispetto dei criteri generali e specifici contenuti nel PSC e nel POC stesso, ferme restando la possibilità per i PUA di apportare varianti al POC, ai sensi degli articoli 22 e 35 comma 1 della l.r. 20/2000.
- 4) Il POC è integrato dai Piani Urbanistici Attuativi per tutti gli aspetti di dettaglio che esso non ha definito o ha esplicitamente rimandato alle fasi di pianificazione esecutiva.

#### **Art. 11 - Misure di salvaguardia**

- 1) In conformità a quanto previsto in via generale dal precedente articolo 2, a decorrere dalla data di adozione del presente POC l'Amministrazione Comunale sospende, dandone comunicazione ai soggetti interessati, ogni atto in merito:
  - a) all'autorizzazione di qualsiasi intervento attuativo diretto relativo alla realizzazione, ampliamento e ristrutturazione di edifici o comunque tale da comportare trasformazione del territorio che sia in contrasto con le disposizioni contenute nel POC adottato;
  - b) all'adozione e all'approvazione di strumenti di settore o di pianificazione attuativa che siano in contrasto con le disposizioni contenute nel POC adottato.
- 2) Qualsiasi Amministrazione o ente pubblico operante sul territorio comunale è tenuta a non pregiudicare o aggravare l'attuazione del POC, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con i contenuti e le previsioni del medesimo POC e dei documenti ad esso allegati.



- 3) I Permessi di costruire, rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente POC, le Denunce di inizio attività e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate almeno trenta giorni prima della data di sua adozione, conservano piena efficacia, fermo restando che le opere relative dovranno essere terminate nei tempi indicati dai titoli abilitativi o dalle disposizioni normative vigenti.

**Art. 12 - Attività edilizia ammessa fino all'attuazione degli interventi previsti dal POC**

- 1) Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente POC, ricadenti negli ambiti inseriti nel Piano Operativo devono essere sottoposti alle disposizioni derivanti dagli elaborati dello stesso POC relativamente agli usi ammessi, modalità di intervento, parametri urbanistici, edilizi e prescrizioni specifiche.
- 2) Fino alla attuazione dei PUA previsti dal POC o fino alla effettiva efficacia dei titoli abilitativi previsti, per gli interventi diretti o per i progetti unitari, per gli edifici esistenti alla data di adozione del POC ricadenti negli ambiti di intervento classificati dallo stesso POC, sono consentiti esclusivamente interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), demolizione secondo le disposizioni contenute nel RUE;
  - b) adeguamento statico, igienico e tecnologico;
  - c) eliminazione delle barriere architettoniche.
- 3) Per le aree di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma o per le aree inedificate sono consentiti gli interventi indicati nelle specifiche schede POC allegate alle presenti Norme.
- 4) I competenti uffici dell'Amministrazione Comunale possono assentire interventi edilizi diversi solo per motivate esigenze o per grave ed imminente pericolo per l'incolumità di persone e immobili.

**Art. 13 - Entrata in vigore delle norme del POC e disposizioni abrogate**

- 1) Al momento dell'entrata in vigore del presente POC, per gli ambiti riportati nelle schede di POC, si applicano le disposizioni di dettaglio in esse contenute; a partire dalla stessa data è abrogata, per tali ambiti ed aree, qualsiasi altra disposizione incompatibile.

#### **Art. 14 - Disposizioni applicabili per il periodo successivo alla scadenza del POC**

- 1) Alla scadenza del presente POC, sono fatti salvi:
  - a) le disposizioni contenute in eventuali PUA adottati, approvati e comunque vigenti redatti in attuazione delle previsioni del POC fino alla data prevista dal relativo strumento attuativo;
  - b) i diritti derivanti da convenzioni stipulate connesse con un intervento diretto convenzionato;
  - c) i Permessi di costruire, rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente POC, le Denunce di inizio attività e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate almeno trenta giorni prima della data di sua scadenza.
- 2) I diritti, le disposizioni e l'efficacia di cui alle lettere a), b) e c) soprariportate non costituiscono ostacolo o pregiudizio per l'Amministrazione Comunale ad avviare, dopo la scadenza del presente POC, una revisione della disciplina urbanistica, anche se la nuova disciplina comportasse contrasto con gli interventi effettuati coerentemente con lo stesso POC; detti interventi dovranno comunque essere fatti salvi per le parti attuate.
- 3) Eventuali varianti ai PUA o ai progetti unitari presentati dopo la scadenza naturale del presente POC dovranno essere comunque conformi alle prescrizioni contenute nel POC che ne aveva previsto l'attivazione ed anche a quelle del POC vigente al momento della variante, nel caso in cui il POC vigente al momento della presentazione della variante di PUA o progetto unitario contenga delle disposizioni specifiche per il PUA o progetto unitario oggetto di variante.
- 4) Alla data di scadenza del presente POC decadono tutte le norme in esso presenti, salvo quanto eventualmente diversamente indicato negli specifici articoli relativi alla modalità di attuazione e relativi alla disciplina di dettaglio.
- 5) Alla data di scadenza del presente POC perdono comunque efficacia le norme in esso contenute relative a tutti gli ambiti per i quali non è stata avviata l'attuazione, intendendosi per avvio della fase attuativa:
  - a) la richiesta di Permesso di Costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di Inizio Attività nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto;
  - b) la sottoscrizione di specifica convenzione nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto convenzionato;



- c) la pubblicazione del relativo PUA nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento di pianificazione attuativa.

## **TITOLO 2 – INDIVIDUAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE DEGLI AMBITI INSERITI NEL POC**

### **Art. 15 - Soggetti attuatori del POC**

- 1) Hanno diritto a presentare le richieste di attuazione per gli ambiti e le aree contenute nel presente POC i seguenti soggetti:
  - a) i soggetti pubblici o privati proprietari delle aree o gli aventi titolo secondo le disposizioni vigenti;
  - b) i soggetti pubblici o privati, nel rispetto delle proprie competenze, che intendono realizzare opere di interesse pubblico o generale, nel rispetto delle disposizioni relative indicate nel PSC.
- 2) L'accordo attuativo del POC contiene almeno i seguenti elementi:
  - parametri qualitativi e quantitativi principali dell'intervento, in ottemperanza alle rispettive schede normative del PSC e del POC;
  - obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici), ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
  - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
  - eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
  - eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

### **Art. 16 - Classificazione del territorio comunale e individuazione degli ambiti appartenenti al POC**

- 1) Per quanto attiene la classificazione del territorio comunale e l'individuazione degli ambiti inseriti nel POC con specifiche Schede normative, il Piano Operativo Comunale assume in toto quelle evidenziate negli elaborati grafici e normativi di PSC.
- 2) Per quanto attiene la classificazione del territorio comunale e l'individuazione degli ambiti d'intervento diretto, anche al di fuori delle previsioni grafiche e



normative del presente POC, la classificazione del territorio comunale e la disciplina degli ambiti è quella dettata nel RUE.

#### **Art. 17 - Interventi disciplinati dal POC**

- 1) Gli interventi disciplinati dal presente POC, che possono avere attuazione all'interno delle aree, degli ambiti o degli stralci in esso individuati sono i seguenti:
  - a) varianti a Piani attuativi vigenti al momento dell'approvazione del PSC;
  - b) predisposizione di PUA;
  - c) interventi diretti, attuabili successivamente alla approvazione di PUA;
  - d) interventi diretti, attuabili secondo le disposizioni di dettaglio;
  - e) predisposizione di progetti unitari dove previsto dalla scheda operativa.

#### **Art. 18 - Varianti a piani attuativi vigenti al momento dell'approvazione del PSC**

- 1) Durante la validità del presente POC e a partire dall'adozione dello stesso, è possibile attuare varianti ai piani attuativi vigenti come previsti dal PSC.
- 2) Tali varianti devono risultare conformi alle disposizioni previste per questi nei rispettivi articoli normativi del PSC, con particolare riferimento alla capacità insediativa e ai parametri edilizi indicati.
- 3) Per quanto non espressamente indicato dallo stesso PSC, si rimanda alla disciplina urbanistica di riferimento in vigore al momento dell'approvazione del piano oggetto di variante.

#### **Art. 19 - Modalità di attuazione degli ambiti, delle aree e degli interventi inseriti nel POC**

- 1) Le modalità di attuazione sono specificate per ciascun ambito, zona, area ed intervento nelle Schede di POC allegate.
- 2) La realizzazione delle opere pubbliche previste nel POC, ove non diversamente previsto dalle specifiche schede d'ambito e da disposizioni della vigente legislazione in materia urbanistica e di realizzazione di opere pubbliche, si attua per intervento diretto.
- 3) La previsione di dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica (qualora previsti) nelle singole schede operative del POC è da ritenersi indicativa e non vincolante essendo demandata alla fase di presentazione e

approvazione del PUA o del progetto unitario, l'applicazione e la verifica degli indici previsti nella relativa scheda;

**Art. 20 - Norme alla scadenza dei Piani Urbanistici Attuativi e delle Convenzioni predisposte per gli interventi diretti convenzionati**

- 1) Alla scadenza prevista per i PUA o alla scadenza temporale della validità delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo allegati ai Permessi di Costruire convenzionati predisposti in conformità al POC, per tutti gli ambiti che hanno trovato attuazione nell'arco di validità del medesimo POC si applicano le norme di PUA e le prescrizioni specifiche contenute nelle convenzioni e negli atti unilaterali d'obbligo d'origine delle opere e degli interventi realizzati o in corso di esecuzione.
- 2) Analogamente, alla scadenza dei termini di cui al precedente comma, in assenza di una revisione del PSC o di altri strumenti urbanistici comunali, continueranno ad applicarsi le disposizioni generali e morfologiche e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla disciplina di dettaglio dettata nelle Schede allegate al presente POC e ai PUA conseguenti.

**Art. 21 - Utilizzazione delle capacità insediative previste dal PSC**

- 1) La capacità insediativa prevista nel PSC può essere utilizzata nel periodo di validità del POC nei termini massimi fissati per ciascun ambito nelle Schede normative allegate.
- 2) L'eventuale utilizzo di capacità insediative superiori a quelle riportate per ciascun ambito nelle Schede di POC comporta variante al presente POC.

**Art. 22 - Fonti di finanziamento per le opere di interesse pubblico e generale**

- 1) I finanziamenti necessari per l'attuazione delle previsioni relative ad interventi e opere di interesse pubblico e generale contenute nel presente POC, sono attivabili secondo le seguenti modalità:
  - l'approvazione del bilancio comunale secondo le procedure e le disposizioni previste dalla normativa vigente;
  - stipula di accordi previsti dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

**Art. 23 - Vincoli espropriativi**

- 1) Ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 37/2002, il POC è preordinato alla apposizione del vincolo espropriativo sulle aree ove è prevista la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

- 2) L'efficacia della deliberazione di approvazione del POC a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione comporta l'approvazione del vincolo espropriativo sulle aree interessate dal vincolo medesimo elencate e con l'indicazione dei nominativi dei proprietari.
- 3) Il vincolo espropriativo ha durata di cinque anni decorrente dalla data di efficacia di cui al precedente comma 2, salvo che specifiche disposizioni regionali o statali prevedano un diverso termine di durata. Entro il medesimo termine deve essere emanato l'atto che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.
- 4) Qualora non venga dichiarata la pubblica utilità entro il termine di cui al comma 3, il vincolo apposto decade e le aree interessate sono sottoposte al regime giuridico di cui all'articolo 5 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia).
- 5) Il vincolo decaduto può essere motivatamente reiterato, per una sola volta, tenendo conto delle eventuali variazioni intervenute nella normativa statale e regionale relativa alle dotazioni territoriali e fermo restando la corresponsione al proprietario dell'indennità di cui all'articolo 39 del D.P.R. n. 327/2001.



## VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DELLE DOTAZIONI EXTRAONERI

Valore base aree agricole

€ 4,00/mq - € 6,00/mq

### INCREMENTI DEI VALORI UNITARI DELLE AREE EDFICABILI (per mq di superficie utile edificabile)

Destinazione residenziale in area urbana centrale	550 €/mq di SC
Destinazione residenziale in area urbanizzata periferica	500 €/mq di SC
Destinazione residenziale in area urbanizzabile o rurale	
Per aree con ST < 50.000 mq	450 €/mq di SC
Per aree con ST > 50.000 mq	420 €/mq di SC
Destinazioni produttive	160 €/mq di SC
Destinazioni terziarie:	
- In area urbana centrale	400 €/mq di SC
- In altre aree	250 €/mq di SC
Destinazioni alberghiere e simili	400 €/mq di SC

### COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Realizzazione piazza pubblica	75 €/mq
Realizzazione strada	60 €/mq
Sistemazione tratto stradale esistente	40 €/mq
Realizzazione parcheggio pubblico a raso	60 €/mq
Realizzazione pista ciclabile	45 - 60 €/mq
Realizzazione parco pubblico	30 €/mq
Sistemazione area a verde pubblico	20 €/mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	10 - 15 €/mq
Realizzazione di linee di illuminazione pubblica con palo h. 8-10 m, lampada vapori di sodio linea alimentazione, fondazione, scavi, ecc – incidenza 1 palo/18-25 m	150 €/mt
Rotatorie	
- diam. esterno 50 m – diam. interno 25-28 m	250.000 €
- diam. Esterno 35 m – diam. interno 20 m	100.000 €
- diametri minori	a computo
Realizzazione edifici pubblici e/o di uso pubblico	1250 €/mq di SC

### NOTA PER L'APPLICAZIONE DEI VALORI PARAMETRICI E DELLE RELATIVE TABELLE:

Le valutazioni e i prezzi di cui sopra sono stati stimati sulla base di costi mediati delle opere necessarie per la realizzazione delle varie tipologie di intervento e sono esclusivamente da considerarsi quale riferimento così come gli incrementi di valore delle aree edificabili che possono subire variazioni sulla base dell'andamento dei prezzi di mercato delle aree e degli immobili



# COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA




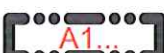


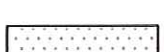

# POC

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

L.R. 24 Marzo 2000 n. 20 - art. 28

### SCHEDE OPERATIVE

#### LEGENDA

-  Perimetro centro abitato
-  Nuovi ambiti inseriti nel POC n. 2
-  Ambiti residuali da POC n. 1 inseriti nel POC n. 2
-  Perimetro edifici storico-testimoniali
-  Verde primario
-  Parcheggio primario
-  Zone destinate a ampliamento viabilità
- U2      Aree di urbanizzazione secondaria
- Vp      Aree destinate a verde privato
-  Sagome fabbricati

**N.B. L'INDIVIDUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DELLA SCHEDA DI POC E' DA RITENERSI INDICATIVA E SUSCETTIBILE DI ESSERE MODIFICATA IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO E/O PUA DOVE PREVISTO**



## ELENCO AMBITI INSERITI NEL POC N. 2

### Proposte reinserimento ambiti residenziali

Sigla ambito	N. Proposte (Rif. Richiesta)	ST	% rispetto al totale dell'ambito
AN 1	1 (41)	4.580,57 mq	100%
AN 3	2 (56 – 57)	3.533,00 mq	100%

### Proposte reinserimento ambiti specializzati per attività produttive

Sigla ambito	N. Proposte (Rif. Richiesta)	ST	% rispetto al totale dell'ambito
AP 1	1 (43)	58.500,00 mq	100%

### Proposte reinserimento ambiti specializzati per attività commerciali

Sigla ambito	N. Proposte (Rif. Richiesta)	ST	% rispetto al totale dell'ambito
AC 1	1 (60)	52.350,00 mq	100%

### Proposte inserimento altri ambiti

Sigla ambito	N. Proposte (Rif. Richiesta)	ST	% rispetto al totale dell'ambito
AS 1	1 (61)	157.350,00 mq	75%

### Proposte inserimento ambiti a completamento della potenzialità edificatoria dei comparti in corso di realizzazione del POC N. 1

Sigla ambito	Riferimento n. comparto POC N. 1	ST	% rispetto al totale del comparto POC N. 1
AN4	5R	20.200,00 mq	25%
AN5	1TR	67.880,00 mq	25%

<b>POC 2013 - 2018</b>	<b>SCHEDA NORMA</b>	<b>AN 1</b>
Localizzazione ambito e sigla	Roveleto – Castello Ratti	

### 1 – DISPOSIZIONI DEL PSC

Riferimento comparto PSC	Comparto residenziale 4R
Dati metrici	5.000,00 mq di ST
Funzioni ammesse	Residenziale
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità massima edificatoria 5.000,00 mc
Indirizzi per la progettazione urbanistica e edilizia	L'ambito ha la funzione di garantire il completamento di insediamenti esistenti (autorimesse, ecc.) e la realizzazione di due nuovi interventi residenziali definendo in modo compiuto l'ambito edificato creando contemporaneamente soluzioni di continuità con l'ambito periurbano. Riferimento art. 32 comma D – Dotazioni ecologiche e ambientali delle norme del PSC

### 2 – DISPOSIZIONI DEL POC

Operatori – mappali	Ticchi Luciano (fg.28 mappale 14) Ticchi Carlo (fg.28 mappale 14) Ticchi Giuliana (fg.28 mappale 14) Ticchi Luisa (fg.28 mappale 14) Ticchi Paolo (fg.28 mappale 14) Ticchi Pietro (fg.28 mappale 14)
Superficie territoriale proprietà interessate	Ticchi Luciano 751,6666 mq Ticchi Carlo 751,6666 mq Ticchi Giuliana 751,6666 mq Ticchi Luisa 751,6666 mq Ticchi Paolo 751,6666 mq Ticchi Pietro 751,6666 mq

### 3 – VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Inserimento in POC	35% della potenzialità edificatoria
Superficie del comparto	Circa 4.510,00 mq di cui circa 2405,00 mq a verde privato
Superficie territoriale ST	2.105,00 mq
Capacità edificatoria massima calcolata sulla base dell'indice di cui all'art. 37 del RUE	V = 2.105,00
H altezza massima	8,50 m
Q rapporto copertura	40%
Distanza dai confini di proprietà	Rif. Art. 17 comma.2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma.1) del RUE
VL visuale libera	Rif. Artt. 37 e 17 comma 2) del RUE



N° alloggi	8
N° abitanti teorici	21
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	63,00 mq 84,00 mq
Urbanizzazione secondaria	Rif. art. 33 del RUE
Rispetti stradali	Secondo il limite indicato in cartografia e quanto previsto dall'art. 54 del RUE
Tipologie edilizie	Case unifamiliari, bifamiliari, complessi a schiera e piccoli condomini
Usi ammessi	Residenziale e complementari alla residenza
Presenza servizi	La località è servita dai principali servizi acqua, luce, gas e telefono. Il progetto dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore, le opere necessarie all'allacciamento.
Viabilità	La località è servita da rete stradale
Vincoli	Rispetto tubazione irrigua (denominata Diramazione Torchio) posta su sedime demaniale lungo il margine Ovest del comparto con fascia di non edificabilità di larghezza pari a 2,5 m dall'asse tubazione. Rispetto tubazione irrigua (denominata Diramazione Torchio) posta lungo il margine Sud del comparto con fascia di non edificabilità di larghezza pari a 2,5 m dall'asse tubazione. Su quest'ultimo tratto obbligo di costituzione servitù di acquedotto a favore del Consorzio.
Interesse culturale	16c – Sistema urbanizzato di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Obiettivo dell'intervento è consentire il completamento del disegno del tessuto urbano in direzione della viabilità provinciale promuovendo nel contempo una minima integrazione dell'offerta abitativa. In sede di redazione di progetto unitario dovrà essere prevista la sistemazione della banchina stradale nel tratto di viabilità antistante l'area edificabile su Via Chiusa per l'intera lunghezza con intubamento del canale e realizzazione di marciapiede di larghezza minima 1,50 metri e l'illuminazione pubblica. Si dovrà comunque tenere conto in sede di progettazione di quanto previsto all'art. 2.2 del rapporto ambientale Val.S.A.T.
Esigenza mitigazioni	Secondo quanto risultante dagli approfondimenti in sede progettuale. Si rimanda comunque alla relativa scheda di valutazione degli impatti di cui al Art.2.2 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non previsto
Interventi ammessi prima della attuazione della scheda	Rif. art. 12 delle norme tecniche POC.
Modalità di attuazione	Presentazione di progetto unitario esteso all'intera

	superficie territoriale comprendente il verde privato con indicazione di tutte le opere previste. Atto unilaterale d'obbligo secondo schema approvato dalla Amministrazione comunale per la realizzazione delle opere e la cessione delle aree.
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	100% di tutte le opere previste comprese quelle stradali, di sistemazione ed eventuale mitigazione.



AMBITO: AN1

località: Castello Ratti

**OPERE EXTRA ONERI**

**Stima valorizzazione immobiliare**

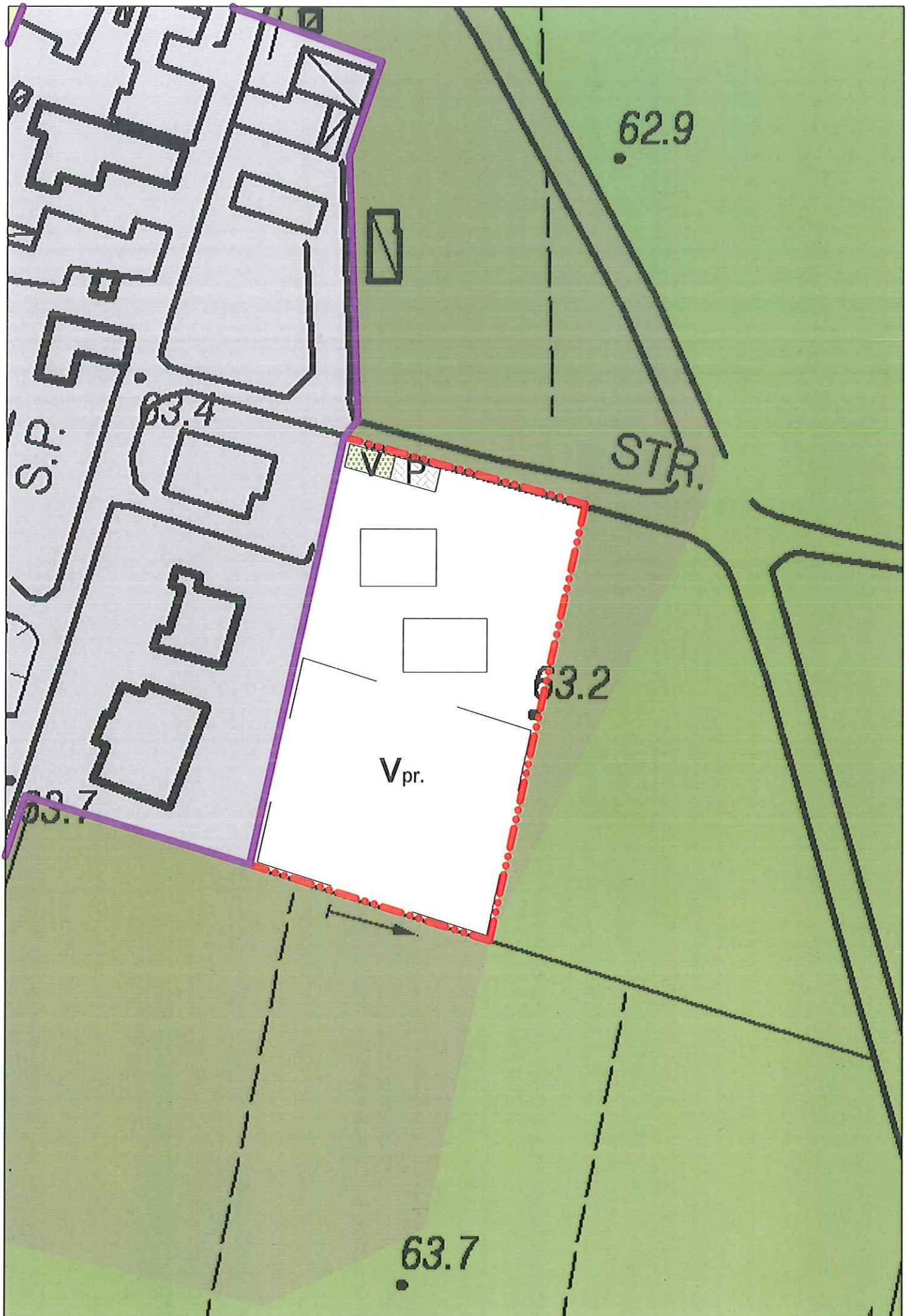
uso	Consistenza mq	Stima unitaria €/mq	Totale Euro	Note
<b>Uso Residenziale in:</b> <i>Area urbana centrale</i> <i>Area urbanizzata periferica</i> <i>Aree da urbanizzare o rurali</i> <i>ST &lt; 50.000 mq</i> <i>ST &gt; 50.000 mq</i>	580,00	450,00	261000,00	
<b>Uso Terziario</b>				
<b>Uso Produttivo</b> <i>Area urbana centrale</i> <i>Allre aree</i>				
<b>Uso Ricettivo</b> (alberghiero e similari)				

**Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere**

% residenza, terziario, ricettivo	30	€ 78.300,00
% produttivo	20	€ .....

**Cessioni e/o realizzazione opere**

Tipologia	Consistenza Mq	Stima unitaria €/mq	Totale Euro	Note
<b>Piazza pubblica</b>				
<b>Strada</b>				
<b>Sistemazione stradale</b>				
<b>Parcheggio pubblico a raso</b>				
<b>Pista ciclabile</b>	125	45	5.625,00	
<b>Parco pubblico</b>				
<b>Sistemazione verde pubblico</b>				
<b>Sistemazione fasce mitigazione</b>				
<b>Impianto pubblica illuminazione</b>	50	150	7.500,00	
<b>Rotatoria:</b> <i>diam. Est. 50 m – int. 25-28 m</i> <i>diam. Est. 35 m – int. 20 m</i>				
<b>Edificio pubblico o di uso pubblico</b>				
			13.125,00	





<b>POC 2013 - 2018</b>	<b>SCHEDA NORMA</b>	<b>AN 3</b>
Localizzazione ambito e sigla	Fontana Fredda – Via Emilia	

**1 – DISPOSIZIONI DEL PSC**

Riferimento comparto PSC	Comparto residenziale 8R
Dati metrici	circa 3.500,00 mq di ST
Funzioni ammesse	Residenza
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità massima edificatoria 5.000,00 mc
Indirizzi per la progettazione urbanistica e edilizia	Realizzazione di due case bifamiliari co l'obiettivo di riordino di una zona degradata vicino al centro di Fontana Fredda, dove attualmente è posta un'area scoperta per l'esposizione di materiali vari ed in parte destinata ad utilizzo agricolo di risulta. Oltre al riordino complessivo dell'area si prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile facente parte del più ampio reticolo indicato nella tavola 2 del PSC. Riferimento art. 32 comma D – Dotazioni ecologiche e ambientali delle norme del PSC
Compensazioni previste	Al fine di perseguire gli obiettivi generali prefissati dovranno essere eseguite opere di compensazione dell'intervento corrispondenti a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione su fronte Via Emilia di una pista ciclabile della larghezza minima di 2,50 m posta tra un'aiuola di 1.50 m a ridosso del fronte edificato ed un'area della larghezza di circa 6,0 m in fregio alla Via Emilia che sarà piantumata per la formazione di un corridoio ecologico che fungerà anche da barriera nei confronti della S.S. 9</li> <li>- allargamento della strada di accesso perpendicolare a Via dei Bersaglieri fino alla larghezza di 10,50 m compresi i marciapiedi;</li> <li>- allargamento del marciapiede posto lungo Via dei Bersaglieri fino a 2,50 m che fungerà da pista ciclo-pedonale</li> </ul>

**2 – DISPOSIZIONI DEL POC**

Operatori – mappali	Magnani Giovanni (fg.30 mappale 293) Magnani Angela (fg.30 mappale 293) Minali Luciana (fg.30 mappale 293) Busetti Dante (fg.30 mappale 293) Copelli Angelo (fg.30 mappali 70 e 562)
Superficie territoriale proprietà interessate	Magnani Giovanni 367,50 mq

	Magnani Angela	367,50 mq
	Minali Luciana	367,50 mq
	Busetti Dante	367,50 mq
	Copelli Angelo	1770,00 mq

### 3 – VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Inserimento in POC	71% della potenzialità edificatoria
Superficie territoriale interessata	3240,00 mq
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	V = 3240,00 mc
H <i>altezza massima</i>	2 piani fuori terra
Q <i>rapporto copertura</i>	40%
Distanza dai confini	Rif. Art. 17 comma.2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma.1) del RUE
VL <i>visuale libera</i>	Rif. Artt. 37 e 17 comma 2) del RUE
H max	8,50 m
N° alloggi stimati	10
N° abitanti teorici	32
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	97,20 mq 129,60 mq
Urbanizzazione secondaria	Rif. art. 33 del RUE
Tipologie edilizie	Case unifamiliari, bifamiliari, complessi a schiera e condomini
Usi ammessi	Residenziale Commerciale di vicinato nella misura massima del 20% della SC Terziario e pubblici esercizi nella misura massima del 30% della SC
Presenza servizi	La località è servita dai principali servizi acqua, luce, gas e telefono. Il progetto dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore, le opere necessarie all'allacciamento.
Viabilità	La località è servita da rete stradale
Vincoli	Rispetto stradale secondo il limite indicato in cartografia
Interesse culturale	16c - Sistema urbanizzato di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Nessuno
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Obiettivo dell'intervento è consentire il completamento del disegno del tessuto urbano in direzione della viabilità statale e locale promuovendo nel contempo una minima integrazione dell'offerta abitativa. Il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione e allargamento di Via Bersaglieri e, lungo il perimetro dell'ambito che fronteggia le zone destinate a viabilità, dovrà essere previsto l'inserimento di



	<p>marciapiede ciclopedonale.</p> <p>Sul fronte prospiciente la S.S. n. 9 e nel tratto di Via Bersaglieri dall'incrocio con la S.S. n. 9 fino al limite del lotto edificabile, dovrà essere prevista una barriera verde le cui caratteristiche e dotazioni, fermo restando le eventuali indicazioni dettate dalla valutazione degli impatti del rapporto VALSAT, saranno valutate in sede di approvazione del progetto unitario.</p> <p>Si dovrà comunque tenere conto in sede di progettazione di quanto previsto all'art. 2.4 del rapporto ambientale Val.S.A.T.</p>
Esigenza mitigazioni	<p>Secondo quanto risultante dagli approfondimenti in sede progettuale.</p> <p>In fase di progettazione occorre prevedere la realizzazione di idonei corridoi ecologici lungo le vie principali a confine con l'area di intervento e, in ogni singolo lotto, un sistema di raccolta acque meteoriche.</p> <p>Secondo quanto risultante dagli approfondimenti in sede progettuale.</p> <p>Si rimanda comunque alla relativa scheda di valutazione degli impatti di cui al Art.2.4 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.</p>
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	<p>Previsto ambito sub.1</p> <p>ST = 1.470,00 mq</p> <p>V = 1.470,00 mc</p> <p>Previsto ambito sub. 2</p> <p>ST = 1.770,00 mq</p> <p>V = 1.770,00 mc</p>
Interventi ammessi prima della attuazione della scheda	Rif. art. 12 delle norme tecniche POC.
Modalità di attuazione	<p>Presentazione di progetto unitario esteso all'intera superficie territoriale comprendente il verde privato con indicazione di tutte le opere previste</p> <p>Atto unilaterale d'obbligo secondo schema approvato dalla Amministrazione comunale per la realizzazione delle opere e la cessione delle aree</p>
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	100% di tutte le opere previste comprese quelle stradali, di sistemazione ed eventuale mitigazione.



AMBITO: AN3

località: Fontana Fredda – Via Emilia

**OPERE EXTRA ONERI**

**Stima valorizzazione immobiliare**

uso	Consistenza mq	Stima unitaria €/mq	Totale Euro	Note
<b>Uso Residenziale in:</b> <i>Area urbana centrale</i> <i>Area urbanizzata</i> <i>periferica</i> <i>Aree da urbanizzare o</i> <i>rurali</i> <i>ST &lt; 50.000 mq</i> <i>ST &gt; 50.000 mq</i>	1180	550	649000	
<b>Uso Terziario</b>				
<b>Uso Produttivo</b> <i>Area urbana centrale</i> <i>Altre aree</i>				
<b>Uso Ricettivo</b> (alberghiero e similari)				
			<b>649.000,00</b>	

**Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere**

% residenza, terziario, ricettivo	30	€ 194.700,00
% produttivo	20	€ .....

**Cessioni e/o realizzazione opere**

Tipologia	Consistenza Mq	Stima unitaria €/mq	Totale Euro	Note
<b>Piazza pubblica</b>				
<b>Strada</b>	600	60	36000	
<b>Sistemazione stradale</b>				
<b>Parcheggio pubblico a raso</b>				
<b>Pista ciclabile</b>	650	45	29250	
<b>Parco pubblico</b>				
<b>Sistemazione verde pubblico</b>				
<b>Sistemazione fasce mitigazione</b>	1800	12	21600	
<b>Impianto pubblica illuminazione</b>				
<b>Rotatoria:</b> <i>diam. Est. 50 m – int. 25-28 m</i> <i>diam. Est. 35 m – int. 20 m</i>				
<b>Edificio pubblico o di uso pubblico</b>				
			<b>86.850,00</b>	

EMILIA

70.1

70.3

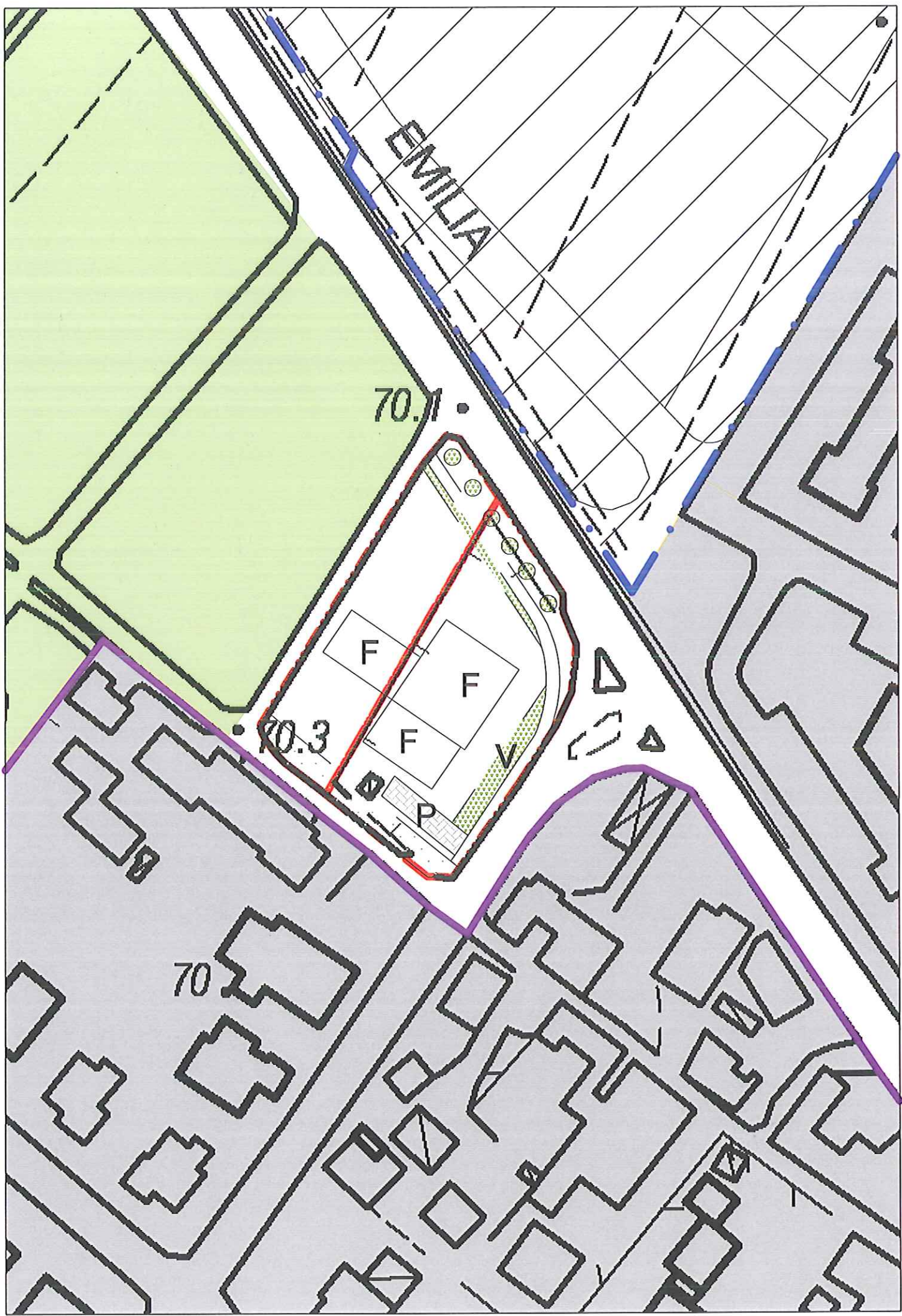
70

F

F

F

P





<b>POC 2013 - 2018</b>	<b>SCHEDA NORMA</b>	<b>AN 4</b>
Localizzazione ambito e sigla	Roveleto	

### 1 – DATI SCHEDA POC N. 1

Riferimento comparto POC N.1	Comparto residenziale 5R in corso di attuazione al 75%
Scheda di riferimento	Scheda 5R allegata alla presente
Atto di riferimento	Delibera C.C. n. 4 del 18/01/2011.

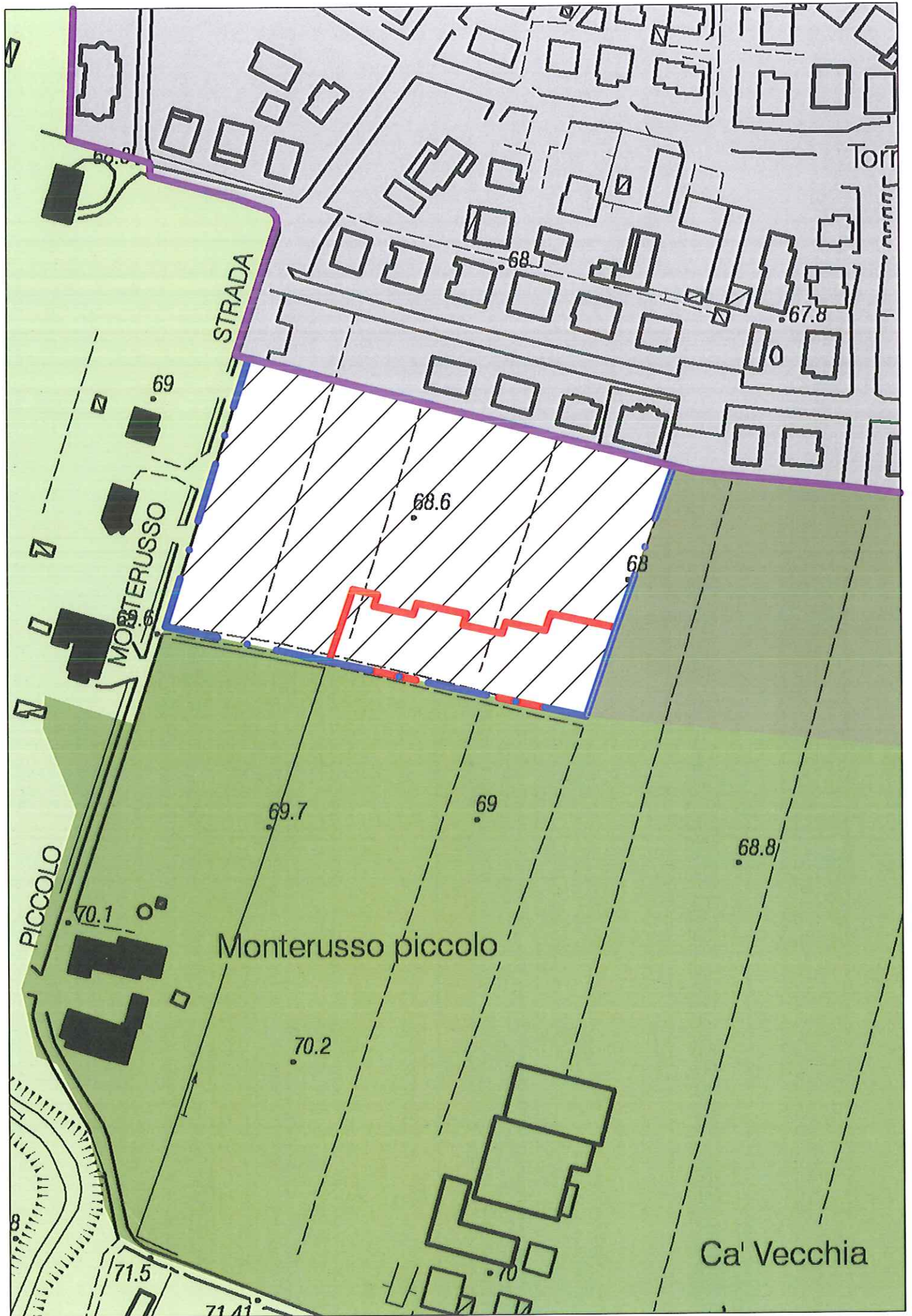
### 2 – DATI SCHEDA POC N. 2

Operatori – mappali	Confermati
Superficie territoriale proprietà interessate	Confermata
Note	L'area compresa nell'ambito AN4 risulta a rischio di impatto con depositi archeologici stante la vicinanza alle aree già oggetto di rinvenimento e individuate al vigente PTCP Tav. C1.f nord allegato C1.3.

### 3 – VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Quota potenzialità edificatoria prevista dalla scheda AN4 rispetto alle previsioni della scheda 5R del POC N. 1	25% della potenzialità edificatoria prevista dalla scheda 5R
Potenzialità edificatoria complessiva dell'ambito rispetto alle previsioni di PSC	58%
Potenzialità edificatoria complessiva dell'ambito rispetto alle previsioni della scheda 5R	100%
Superficie territoriale interessata	20.200,00 mq
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	V = 5.050,00 mc residenza
Parametri dimensionali di progetto Standard Dotazioni e compensazioni	Come da scheda 5R POC n. 1 allegata alla presente
Vincoli	La realizzazione degli interventi è subordinata ad accertamento preventivo da condurre sul terreno in fase pre-progettuale o di progetto preliminare ai fini della salvaguardia del patrimonio archeologico eventualmente presente nel sottosuolo.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Si dovrà tenere conto in sede di progettazione di quanto previsto all'art. 2.5 del rapporto ambientale Val.S.A.T.
Modalità di attuazione	Presentazione di Variante PUA e adeguamento convenzione o atto unilaterale d'obbligo
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	Secondo quanto previsto dagli atti approvati in sede di approvazione PUA fatto salvo adeguamento.







<b>POC 2013 - 2018</b>	<b>SCHEDA NORMA</b>	<b>AN 5</b>
Localizzazione ambito e sigla	Fontana Fredda	

### 1 – DATI SCHEDA POC N. 1

Riferimento comparto POC N.1	Comparto residenziale commerciale 1TR in corso di attuazione al 75%
Scheda di riferimento	Scheda 1TR allegata alla presente
Atto di riferimento	Delibera C.C. n. 4 del 18/01/2011

### 2 – DATI SCHEDA POC N. 2

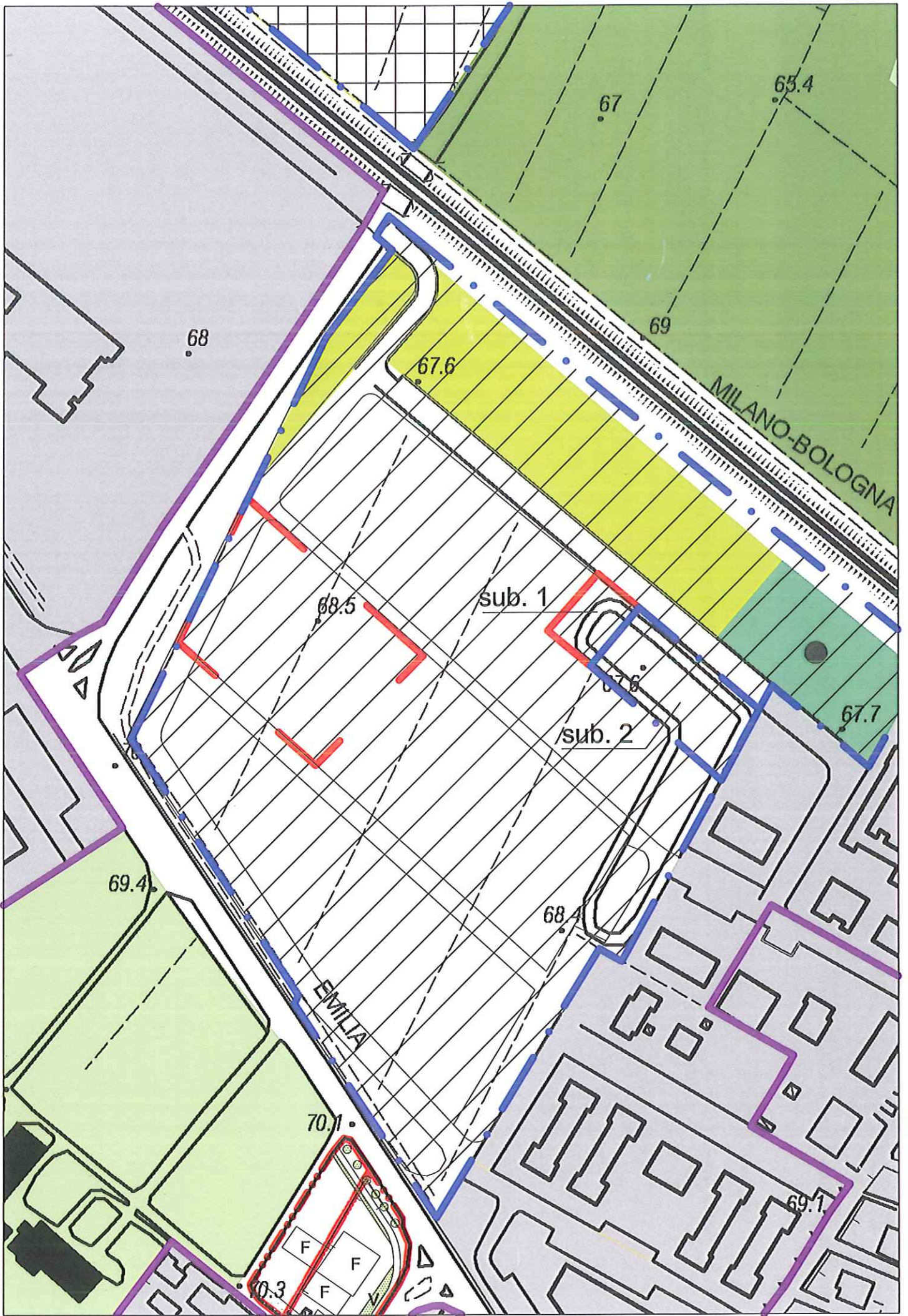
Operatori – mappali	Confermati
Superficie territoriale proprietà interessate	Confermata
Note	L'area compresa nell'ambito AN5 risulta a rischio di impatto con depositi archeologici stante la vicinanza alle aree già oggetto di rinvenimento e individuate al vigente PTCP Tav. C1.f nord allegato C1.3.

### 3 – VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Quota potenzialità edificatoria prevista dalla scheda AN5 rispetto alle previsioni della scheda 1TR del POC N. 1	25% della potenzialità edificatoria residenziale prevista dalla scheda 1TR
Potenzialità edificatoria complessiva dell'ambito rispetto alle previsioni di PSC	100%
Potenzialità edificatoria complessiva dell'ambito rispetto alle previsioni della scheda 1TR	100%
Superficie territoriale interessata	67.880,00 mq
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	V = 12.275,00 mc residenza
Parametri dimensionali di progetto Standard Dotazioni e compensazioni	Come da scheda 1 TR POC n. 1 allegata alla presente Il progetto di realizzazione del sistema di laminazione dei deflussi superficiali dovrà essere preventivamente sottoposto a parere del Consorzio.
Vincoli	La realizzazione degli interventi è subordinata ad accertamento preventivo da condurre sul terreno in fase pre-progettuale o di progetto preliminare ai fini della salvaguardia del patrimonio archeologico eventualmente presente nel sottosuolo..
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Si dovrà tenere conto in sede di progettazione di quanto previsto all'art. 2.6 del rapporto ambientale Val.S.A.T.
Modalità di attuazione	Presentazione di Variante PUA e adeguamento convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

	<p>All'interno del comparto vengono inoltre individuati n. 2 sub-ambiti con possibilità di attuazione attraverso intervento edilizio diretto, così distinti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sub-ambito 1 destinato a edilizia residenziale sociale di cui all'art. 37 del RUE;</li><li>- sub-ambito 2 destinato a edilizia residenziale di cui all'art. 37 del RUE.</li></ul>
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	<p>Secondo quanto previsto dagli atti approvati in sede di approvazione PUA fatto salvo adeguamento ad esclusione degli ambiti soggetti ad attuazione con intervento edilizio diretto.</p>







<b>POC 2013 - 2018</b>	<b>SCHEDA NORMA</b>	<b>AP 1</b>
Localizzazione ambito e sigla	Località Santa Vittoria – AP 1	

### 1 – DISPOSIZIONI DEL PSC

Riferimento comparto PSC	Comparto produttivo P1
Dati metrici	Circa 82.500,00 mq di ST
Funzioni ammesse	Produttive – Logistica pari a max 20% dell'intervento - Depositi
Carichi insediativi massimi ammessi	Non definiti
Indirizzi per la progettazione urbanistica e edilizia	<p>Il lato Ovest dell'ambito è costituito da un ex cava di argilla degradante rispetto all'ambiente di circa 1,50 m. in questa zona dovrà essere collocato tutto il verde dell'intervento e sarà collocato un laghetto della superficie di almeno 1000 mq che servirà da laminazione per le acque meteoriche e da oasi ecologica. Disegno urbano unitario da definire in sede di PUA, corredato da una verifica del corretto inquadramento territoriale, estesa al tessuto urbanizzato limitrofo e all'ambito consolidato adiacente.</p> <p>Obiettivo è quello di creare le condizioni per un recupero ambientale delle ex cave di argilla, creando anche un'area umida attraverso il laghetto di laminazione con sperimentazione di rinaturalizzazione e utilizzo di impianti di fitodepurazione.</p>

### 2 – DISPOSIZIONI DEL POC

Operatori – mappali	Savi Franco (fg.28 mappale 14)
Superficie territoriale proprietà interessate	Savi Franco 58.417 mq

### 3 – VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Inserimento in POC	71% della superficie prevista
Superficie territoriale interessata	58.417 mq
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SU = 23.370,00 mq
H altezza massima	12 metri ad esclusione volumi tecnici e strutture verticali connesse all'esercizio della attività
Q rapporto copertura	55%
Distanza dai confini di proprietà	Rif. Art. 17 comma 2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma 1) del RUE
Aree di cessione:	5% della superficie territoriale interessata al netto

parcheggi pubblici	delle aree stradali esistenti e di progetto Circa 2.921,00 mq In caso di eventuale insediamento di attività commerciali dovrà essere reperita la rimanente quota di standard prevista per la specifica destinazione.
Urbanizzazione secondaria	10% della superficie territoriale interessata al netto delle aree stradali esistenti e di progetto Circa 5.842,00 mq In caso di eventuale insediamento di attività commerciali dovrà essere reperita la rimanente quota di standard prevista per la specifica destinazione.
Tipologie edilizie	Capannoni, magazzini, depositi, impianti, edifici ad uso residenziale connessi alla attività
Usi ammessi	Impianti di trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale (compresi gli impianti specializzati del settore caseario, ovvero quelli di sola stagionatura, impianti di produzione industriali in genere e attività di servizio ad esse direttamente connesse, imprese di dimensione artigianale ma che impieghino lavorazioni e abbiano produzioni di tipo industriale, impianti per il commercio all'ingrosso, magazzini e depositi in genere. Si rimanda altresì alle indicazioni e limiti di cui all'art. 2.7 del rapporto ambientale Val.S.A.T. Nello stesso ambito non potranno essere insediate attività comportanti rischi industriali rilevanti (RIR).
Presenza servizi	La località è servita solo parzialmente dai servizi a rete. In particolare l'area non risulta provvista di rete fognaria. Il progetto dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore, le opere necessarie sia per dotare il comparto degli eventuali servizi mancanti sia dell'allacciamento a quelli esistenti.
Viabilità	La località è servita da rete stradale
Vincoli	Rispetto stradale Dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità lungo il canale consortile Primario di Cadeo posto ad ovest di larghezza 5,00 m. L'eventuale piantumazione del verde dovrà essere realizzata in modo da non ostacolare la manutenzione del suddetto canale ovvero al di fuori della fascia di rispetto di cui sopra.
Interesse culturale	2° - Subunità dell'alta pianura
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Nessuno
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Obiettivo dell'intervento è fornire l'opportunità per l'attuazione di attività produttive sul territorio. A livello progettuale si dovrà prevedere l'utilizzo di strutture, sia in opera che da prefabbricazione, la cui tipologia costruttiva sia il più aderente possibile a quella del contesto territoriale di riferimento quale la



	<p>bassa pianura.</p> <p>L'utilizzo delle finiture in particolare dovrà essere volto a creare il minimo impatto sul territorio e pertanto il mattone faccia a vista, le coperture in laterizio e le colorazioni a base terra delle superfici cementizie o similari saranno quelle ritenute di riferimento per la valutazione del progetto.</p> <p>L'utilizzo del verde dovrà essere inoltre una prerogativa della proposta progettuale finalizzata al maggiore inserimento nel contesto agricolo di intorno.</p> <p>L'eventuale presenza di impianti dovrà trovare collocazione e mitigazione nell'ambito della proposta secondo in principi più sopra enunciati.</p> <p>Dal punto di vista tecnologico particolare cura dovrà essere prestata nella verifica della portata derivante dal drenaggio delle aree nel rispetto del principio di invarianza idraulica.</p> <p>Si dovrà comunque tenere conto in sede di progettazione di quanto previsto all'art. 2.7 del rapporto ambientale Val.S.A.T.</p> <p>Nel rispetto delle indicazioni previste dal rapporto ambientale Val.S.A.T., in fase di predisposizione del PUA dovranno essere effettuate specifiche e approfondite valutazioni finalizzate alla mitigazioni degli impatti con le vicine aree con presenza di edifici residenziali.</p> <p>Sempre in fase di predisposizione del PUA dovranno essere valutati i parametri connessi alla capacità ricettiva degli impianti di depurazione e dei corpi idrici superficiali al fine di ridurre il carico derivante dai nuovi insediamenti.</p> <p>Il progetto di realizzazione del sistema di laminazione dei deflussi superficiali dovrà essere preventivamente sottoposto a parere del Consorzio.</p> <p>Al fine di perseguire gli obiettivi generali prefissati 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 500,0 m 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 S.S. n. 9 e la provinciale di Zena sulla quale gravita l'ambito.</p>
Esigenza mitigazioni	<p>Secondo quanto risultante dagli approfondimenti in sede progettuale tenendo conto in sede di progettazione di quanto previsto all'art. 2.7 del rapporto ambientale Val.S.A.T.</p> <p>Risulta inoltre necessario, in fase di progettazione e presentazione PUA, prevedere la realizzazione di idonei corridoi ecologici lungo le vie principali a</p>

	confine con l'area di intervento.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non previsto
Interventi ammessi prima della attuazione della scheda	Rif. art. 12 delle norme tecniche POC.
Modalità di attuazione	Presentazione di PUA Convenzione per la realizzazione e cessione aree
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	100% di tutte le opere previste comprese quelle stradali, di sistemazione ed eventuale mitigazione.



**OPERE EXTRA ONERI**

**Stima valorizzazione immobiliare**

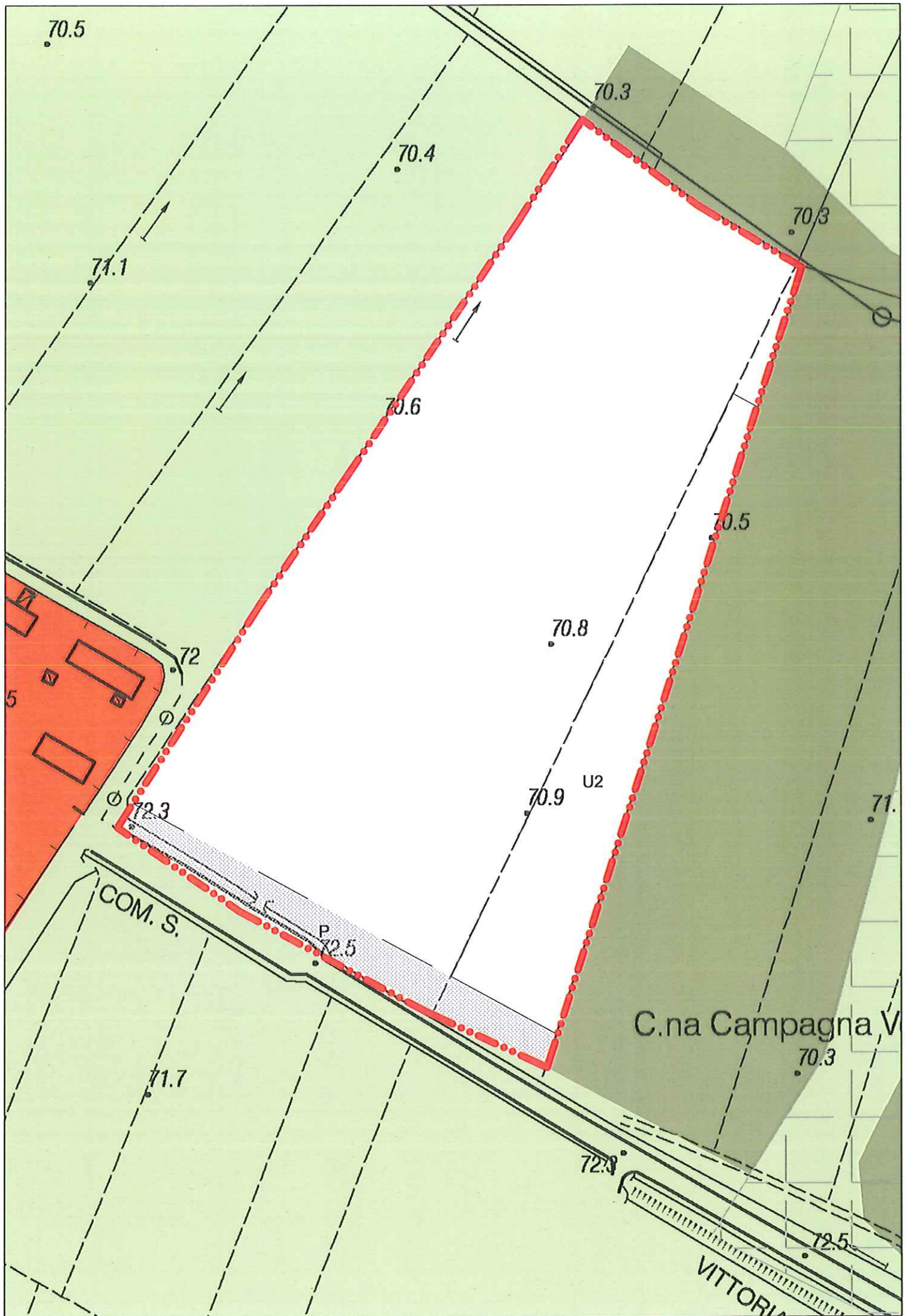
uso	Consistenza mq	Stima unitaria €/mq	Totale Euro	Note
<b>Uso Residenziale in:</b> <i>Area urbana centrale</i> <i>Area urbanizzata</i> <i>periferica</i> <i>Aree da urbanizzare o</i> <i>rurali</i> <i>ST &lt; 50.000 mq</i> <i>ST &gt; 50.000 mq</i>				
<b>Uso Terziario</b>				
<b>Uso Produttivo</b> <i>Area urbana centrale</i> <i>Altre aree</i>	23370	160	3739200	
<b>Uso Ricettivo</b> (alberghiero e similari)				
			<b>3.739.200,00</b>	

**Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere**

% residenza, terziario, ricettivo	30	€ .....
% produttivo	20	€ 747.840,00

**Cessioni e/o realizzazione opere**

Tipologia	Consistenza Mq	Stima unitaria €/mq	Totale Euro	Note
<b>Piazza pubblica</b>				
<b>Strada</b>				
<b>Sistemazione stradale</b>				
<b>Parcheggio pubblico a raso</b>				
<b>Pista ciclabile</b>				
<b>Parco pubblico</b>				
<b>Sistemazione verde pubblico</b>				
<b>Sistemazione fasce mitigazione</b>	5000	12	60000	
<b>Impianto pubblica illuminazione</b>				
<b>Rotatoria:</b> <i>diam. Est. 50 m – int. 25-28 m</i> <i>diam. Est. 35 m – int. 20 m</i>				
<b>Edificio pubblico o di uso pubblico</b>				
			<b>60.000,00</b>	





<b>POC 2013 - 2018</b>	<b>SCHEDA NORMA</b>	<b>AC 1</b>
Localizzazione ambito e sigla	Roveleto – Via Emilia	

### 1 – DISPOSIZIONI DEL PSC

Riferimento comparto PSC	Polo funzionale parco commerciale PFC
Dati metrici	Circa 164.000,00 mq di ST L'area individuata nella previsione di PSC risulta essere all'interno di un più ampio margine a destinazione produttivo commerciale che comprende l'insediamento esistente del Cambiarredo al di sopra del quale risulta localizzata la destinazione di PF (polo funzionale). L'insediamento esistente risulta essere ricompreso all'interno della zona urbanizzata dell'abitato di Cadeo.
Funzioni ammesse	Commerciali – Polo Funzionale integrato con Grande Struttura di Vendita (GEI)
Carichi insediativi massimi ammessi	La capacità massima edificatoria prevista è pari a 10.000,00 mq + 10.000,00 mq
Indirizzi per la progettazione urbanistica e edilizia	Realizzazione di un Polo Funzionale integrato con una Grande Struttura di Vendita oltre a un parco commerciale di competenza comunale (medie strutture di vendita extra alimentare ed esercizi di vicinato). Utilizzo fabbricato esistente della Ex Manifattura Tabacchi per l'insediamento delle funzioni commerciali previste. Sistemazione viabilità di accesso al centro commerciale attraverso abbattimento fabbricato foresteria posto sul fronte Via Emilia. Realizzazione di connessione alla strada provinciale Cadeo – Carpaneto riservata agli automezzi pesanti.

### 2 – DISPOSIZIONI DEL POC

Operatori – mappali	Ditta Negri spa (foglio 25 mapp. 82 -182) Opera Pia Alberoni (foglio 25 mapp. 183 – foglio 16 mapp. 46) Colla Giuseppe (foglio 16 mapp. 180) ANAS spa tratto stradale Via Emilia interessato
Superficie territoriale proprietà interessate	Ditta Negri spa mq circa 40.521,00 mq Opera Pia Alberoni circa 4.826,00 mq Colla Giuseppe circa 2.870,00 mq ANAS spa tratto stradale Via Emilia interessato

### 3 – VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Inserimento in POC	8% della potenzialità edificatoria rapportata all'inserimento della medio grande struttura di vendita
Superficie territoriale interessata	Circa 51.726,00 mq di cui, non rientranti nel calcolo della capacità edificatoria, circa 12.500,00 per area destinata ad adeguamento della viabilità per netti circa 39.226,00 mq.
Capacità edificatoria massima	SU = 19.613,00 mq di cui 1.500 mq riferiti all'inserimento di una Medio Grande Struttura di vendita non alimentare da attuarsi attraverso la presente scheda
H altezza massima	12 m ad esclusione dei volumi tecnici
Q rapporto copertura	45%
Distanza dai confini	Rif. Art. 17 comma 2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma 1) del RUE
N° alloggi	1 alloggio per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza fatto salvo comprovate maggiori necessità e comunque nel limite massimo nel limite massimo Su di 250,00 mq.
Aree di cessione: parcheggi pubblici  verde pubblico attrezzato	40% della SU prevista in progetto 7.845,20 mq max stimata 30% della SU prevista in progetto 5.883,90 max stimata
Urbanizzazione secondaria	30% della SU prevista in progetto 5.883,90 max stimata
Tipologie edilizie	Capannoni in opera o prefabbricati, magazzini depositi, edifici ad uso abitativo connessi alla attività.
Usi ammessi	Commerciale, terziario direzionale, ricettivo, pubblici esercizi. Insediamento di una media grande struttura di vendita non alimentare di 1500,00 mq di superficie di vendita di cui, con la presente scheda di POC, si stabilisce la localizzazione.
Presenza servizi	La località è servita dai principali servizi a rete, luce , acqua, gas e telefono . Per quanto attiene la rete fognaria dovrà essere verificata la ricettività rispetto alla attuale dotazione dell'abitato.
Viabilità	La località è servita da rete stradale primaria
Vincoli	Rispetto stradale L'area, pur non sottoposta a vincolo di tipo archeologico, risulta a rischio di impatto con depositi archeologici stante la vicinanza della stessa al tracciato della Via Emilia. La realizzazione degli interventi è subordinata ad accertamento preventivo da condurre sul terreno in fase pre-progettuale o di progetto preliminare ai fini della salvaguardia del patrimonio archeologico eventualmente presente nel sottosuolo..



Interesse culturale	16c - Sistema urbanizzato di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Nessuno
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	<p>Obiettivo dell'intervento è consentire la valorizzazione commerciale dell'ambito con l'inserimento di una medio grande struttura di vendita non alimentare a ciò destinato dal PSC, nel quale è già presente una attività commerciale all'interno dell'edificio Ex Manifattura Tabacchi.</p> <p>Con l'attuazione della proposta, oltre alla valorizzazione commerciale del complesso edilizio, di intende riqualificare dal punto di vista urbano e viabile il corrispondente tratto fronte S.S. n. 9 Via Emilia.</p> <p>In questo contesto dovrà essere previsto il completamento del tratto di viabilità ciclo pedonale posto sul fronte dell'insediamento commerciale lungo la S.S. n.9 lato sx in direzione Parma.</p> <p>Dal punto di vista progettuale la proposta dovrà prevedere oltre, alle previste superfici per il soddisfacimento degli standard, adeguati livelli di qualità nella sistemazione delle aree, del verde attrezzato e dell'arredo urbano in genere, contribuendo ad una migliore qualità del contesto urbano di inserimento.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere tenuta nello studio della viabilità e dell'impatto derivante dall'insediamento della Grande struttura di vendita non alimentare prevedendo se del caso le necessarie opere di adeguamento e mitigazione secondo gli indirizzi indicati nel rapporto Val.S.A.T.</p> <p>Per quanto non meglio sopra specificato si rimanda a quanto previsto all'art. 2.8 del rapporto ambientale Val.S.A.T.</p> <p>Il progetto di realizzazione del sistema di laminazione dei deflussi superficiali dovrà essere preventivamente sottoposto a parere del Consorzio.</p> <p>L'intervento dovrà tenere conto in fase di progettazione delle prescrizioni attinente al fabbricato storico testimoniale Ex Manifattura Tabacchi, di cui alla scheda A1.36 e relativa normativa di intervento di cui all'art. 38 del RUE.</p>
Esigenza mitigazioni	<p>Secondo quanto risultante dagli approfondimenti in sede progettuale.</p> <p>Si dovrà comunque tenere conto in sede di progettazione di quanto previsto all'art. 2.8 del rapporto ambientale Val.S.A.T.</p>
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non previsto
Interventi ammessi prima della attuazione della scheda	Per tutti gli interventi non oggetto della presente scheda di POC si fa riferimento alla scheda RUE

	<p>SC.5 e a quanto disposto dagli artt. 38 e 46 del RUE. La realizzazione di tutti gli interventi è comunque subordinata ad accertamento preventivo da condurre sul terreno in fase pre-progettuale o di progetto preliminare ai fini della salvaguardia del patrimonio archeologico eventualmente presente nel sottosuolo.</p>
Modalità di attuazione	<p>Presentazione di PUA per l'insediamento delle prevista Media Grande Struttura di Vendita. L'eventuale modifica alla viabilità preesistente anche sulla S.S. n. 9 risultante dalle esigenze di adeguamento e sicurezza, non comporta modifica alle previsioni del POC.</p> <p>Rimangono a carico del soggetto attuatore l'acquisizione dei pareri necessari e la realizzazione delle opere e delle eventuali mitigazioni.</p> <p>Convenzione per la realizzazione e cessione aree</p>
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	<p>100% di tutte le opere previste comprese quelle stradali, di sistemazione ed eventuale mitigazione.</p>



OPERE EXTRA ONERI

Stima valorizzazione immobiliare

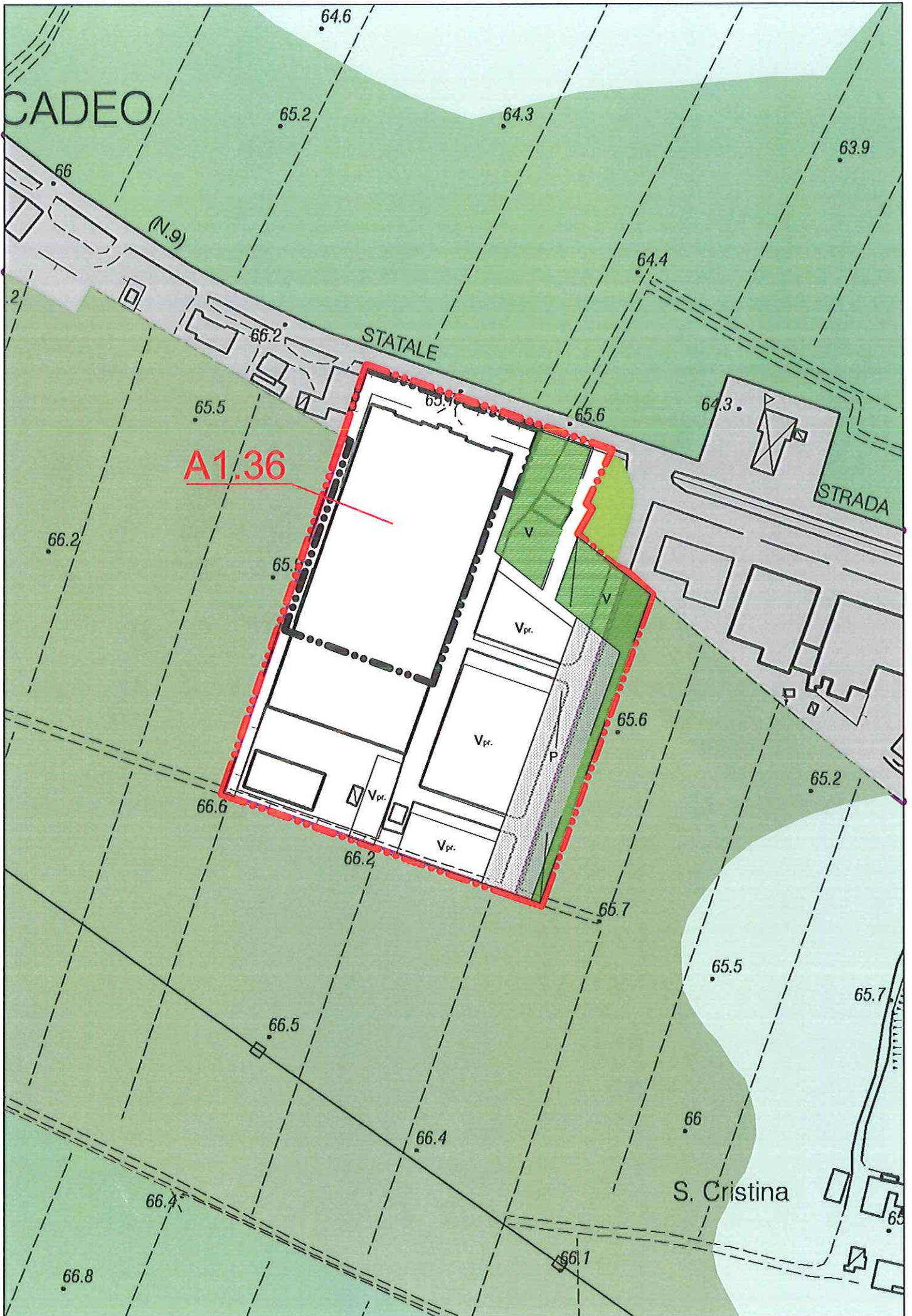
uso	Consistenza mq	Stima unitaria €/mq	Totale Euro	Note
<b>Uso Residenziale in:</b> Area urbana centrale Area urbanizzata periferica Aree da urbanizzare o rurali ST < 50.000 mq ST > 50.000 mq				
<b>Uso Terziario</b>				
<b>Uso Produttivo</b> Area urbana centrale Altre aree	13.000	160	2080000	La superficie è stata stimata prevedendo la rifunzionalizzazione commerciale dell'intera struttura a seguito dell'insediamento della MG struttura di vendita non alimentare
<b>Uso Ricettivo</b> (alberghiero e similari)				
			<b>2.080.000,00</b>	

Quota di riferimento per cessione immobili e realizzazione opere

% residenza, terziario, ricettivo	30	€ .....
% produttivo	20	€ 416.000,00

Cessioni e/o realizzazione opere

Tipologia	Consistenza Mq	Stima unitaria €/mq	Totale Euro	Note
Piazza pubblica				
Strada				
Sistemazione stradale	400	40	16000	
Parcheggio pubblico a raso				
Pista ciclabile	400	60	24000	
Parco pubblico				
Sistemazione verde pubblico				
Sistemazione fasce mitigazione				
Impianto pubblica illuminazione				
Rotatoria: diam. Est. 50 m – int. 25-28 m diam. Est. 35 m – int. 20 m				
Edificio pubblico o di uso pubblico				
			<b>40.000,00</b>	





<b>POC 2013 - 2018</b>	<b>SCHEDA NORMA</b>	<b>AS 1</b>
Localizzazione ambito e sigla	Saliceto – località Selvareggia	

### 1 – DISPOSIZIONI DEL PSC

Riferimento comparto PSC	Dotazioni territoriali – attrezzature sportive speciali – ippodromo 1SS
Dati metrici	Circa 160.000,00 mq di ST
Funzioni ammesse	<p>Impianto per attività ippica con le seguenti strutture:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- box ricovero cavalli e box per cavalli da transito</li> <li>- recinti per isolamento</li> <li>- sala guidatori e sala amazzoni</li> <li>- locali commissari</li> <li>- presidio veterinario con box per prelievo antidoping e presidio medico</li> <li>- segreteria di giornata</li> <li>- torretta multipiano</li> <li>- mensa con cucina servizi e magazzino</li> <li>- tribuna con sala scommesse</li> <li>- bar</li> <li>- controllo e servizi</li> <li>- locali tecnici maniscalco, letamaio, fienili ed edificio ricovero attrezzi</li> <li>- ristorante</li> <li>- abitazioni per il personale</li> </ul>
Carichi insediativi massimi ammessi	La capacità massima edificatoria non può superare il valore massimo di 16.000,00 mq.
Indirizzi per la progettazione urbanistica e edilizia	Obiettivo di trasformare una pista ippica attualmente utilizzata ad uso privato in una pista professionale per la corsa dei cavalli.

### 2 – DISPOSIZIONI DEL POC

Operatori – mappali	Cattadori Cesare (fg.28 parte mappale 14) Boselli Mario (fg. 11 parte mapp. 38,55,56) con accordo opzione relativo alla realizzazione della viabilità di accesso
Superficie territoriale proprietà interessate	Cattadori Cesare circa 146.785,00 mq Boselli Mario circa 13.164,00 mq
Proposte di intervento	<p>Realizzazione impianto ippico comprensivo delle seguenti dotazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- box per ricovero cavalli 2.500 mq</li> <li>- fienili 1.000 mq</li> <li>- Mensa e ristoro 600 mq</li> <li>- Foresteria 600 mq</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ricovero attrezzature 450 mq</li> <li>- Tribuna con servizi 350mq</li> </ul> <p>per una superficie coperta di circa 5.500 mq. La proposta di intervento fornisce i dati relativi agli addetti e al numero di possibili frequentatori.</p> <p>Dati giornalieri</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Addetti n. 20/giorno</li> <li>- Frequentatori n. 20/30/giorno</li> </ul> <p>Dati settimanali</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Addetti n. 50</li> <li>- Frequentatori n. 500</li> </ul> <p>Dati eventi speciali (n. 4 anno)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Addetti n. 150</li> <li>- Frequentatori n. 2000</li> </ul>
--	--

### 3 – VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Inserimento in POC	100% della potenzialità edificatoria
Superficie territoriale interessata	Circa 159.949,00 mq
Capacità edificatoria massima	<p>Su = 10.275,00 mq complessivi V = 30.825 max stimato</p> <p>La capacità edificatoria massima è stata determinata sulla base dei parametri previsti dall'art... del RUE rientrando, i manufatti destinati all'attività prevista nell'ambito AS1 del POC, tra le attrezzature e gli impianti per la valorizzazione degli allevamenti equini quali piste, box per cavalli, ecc. nel territorio rurale.</p>
H <i>altezza massima</i>	Detto parametro dovrà essere definito in sede di approvazione PUA sulla base delle indicazioni contenute nel Piano Tecnico di insediamento e di sviluppo aziendale e alle specifiche disposizioni normative e regolamentarie.
Distanza dai confini di proprietà	Rif. Art. 17 comma 2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma 1) del RUE
N° alloggi	La determinazione del numero degli alloggi per il personale dovrà essere definito in sede di approvazione PUA sulla base delle indicazioni contenute nel Piano Tecnico di insediamento e di sviluppo aziendale nel limite massimo di 350,00 mq di Su
Standard	<p>Non sono previsti standard per le attività agricole riconducibili a quelle aziendali di allevamento.</p> <p>Per quanto attiene i parcheggi di natura pertinenziale, il fabbisogno dovrà essere definito in sede di approvazione PUA sulla base delle indicazioni contenute nel Piano Tecnico di insediamento e di sviluppo aziendale che dovrà contenere una specifica analisi della ricettività massima prevista della struttura.</p> <p>I parcheggi pertinenziali della struttura agricola dovranno essere reperiti in strutture a raso,</p>



	<p>concentrate di norma accanto alle singole strutture. Potranno essere reperiti anche in aree poste nelle immediate vicinanze dell'ambito purché disposte lungo le strade interne che li servono e in genere realizzati in ghiaia e/o terra battuta o con l'utilizzo di apposite griglie armate che rendano possibile la semina al fine di integrarsi con la eventuale viabilità interpodereale esistente ed il paesaggio rurale e agricolo.</p> <p>Per quanto attiene agli standard relativi alle attività di tipo ricettivo e ricreativo insediabili, dovrà essere prevista un parametro di dotazione di superficie non inferiore a:</p> <p>40% della Su di parcheggio pubblico primario Verde attrezzato attinente la funzione ricettiva  30% della Su di verde pubblico attrezzato  30% della Su di urbanizzazione secondaria</p>
<p>Tipologie edilizie</p>	<p>Edifici in opera e/o prefabbricate o semiprefabbricate realizzate nel rispetto della tipologia rurale con utilizzo prevalente di mattoni faccia a vista, sasso, legno e tinte appropriate al contesto di inserimento. Le coperture dovranno essere prevalentemente in coppi o tipo coppo nelle tinte laterizio. La copertura degli edifici eventualmente da realizzare nella parte centrale della pista dovrà essere a verde come previsto dalla relazione VALSAT del PSC.</p>
<p>Usi ammessi</p>	<p>Allevamento ippico con annesse attrezzature e impianti di valorizzazione, finalizzate anche all'uso sportivo, strutture ricettive, ricreative e dedicate all'attività ludica e didattica, residenza di servizio</p>
<p>Funzioni insediabili</p>	<p>A titolo indicativo e non esaustivo le funzioni insediabili, che comunque saranno definite in sede di approvazione PUA sulla base delle indicazioni contenute nel Piano Tecnico di insediamento e di sviluppo aziendale, sono:</p> <p>Scuderie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Box standard 3x3 m e box ampi per particolari situazioni</li> <li>- Sellerie</li> <li>- Depositi</li> <li>- Portici</li> <li>- Servizi igienici per addetti</li> </ul> <p>Mascalcia e Lavaggio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Box temporanei per specifiche operazioni</li> <li>- Deposito e magazzino</li> <li>- Servizi igienici pubblici</li> <li>- Porticati</li> </ul> <p>Depositi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Depositi macchinari</li> <li>- Deposito minuterie</li> <li>- Locali tecnici</li> </ul>

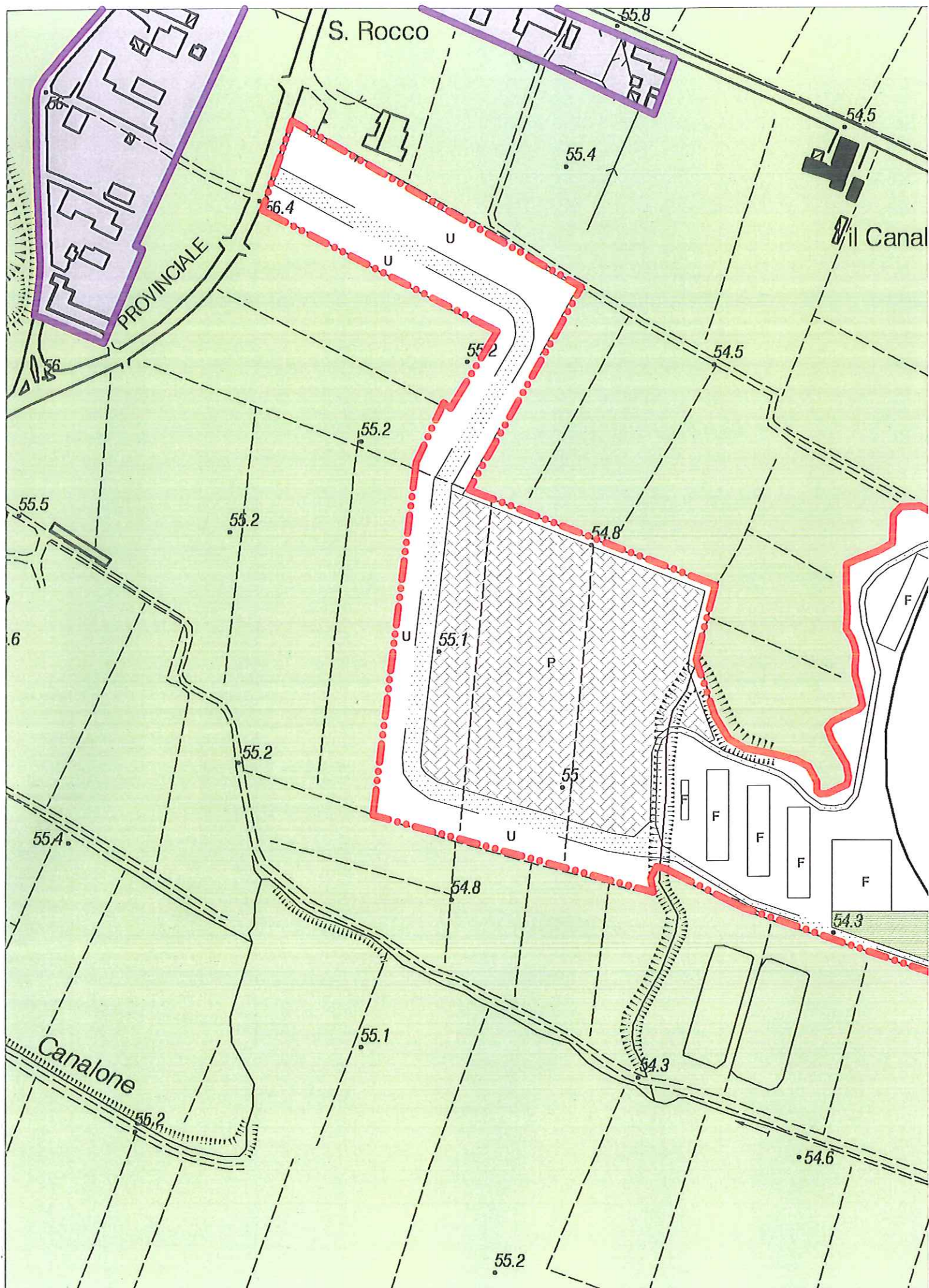
	<p>Centro per pet-therapy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Box temporanei</li> <li>- Spazio coperto e chiuso per attività</li> <li>- Recinto all'aperto per attività</li> <li>- Stanza multifunzione</li> <li>- Bagni pubblici</li> </ul> <p>Gestione aziendale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deposito</li> <li>- Locale tecnico</li> <li>- Clinica veterinaria (con servizi igienici propri, deposito e stanzino)</li> <li>- Uffici amministrazione, segreteria e direzione</li> <li>- Servizi igienici pubblici</li> <li>- Spogliatoi e docce per dipendenti</li> </ul> <p>Strutture a servizio dei salariati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sala riposo</li> <li>- Servizi igienici</li> <li>- Mensa</li> <li>- Cucina/Area scaldavivande</li> </ul> <p>Abitazioni per il personale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Appartamenti n. 2</li> <li>- Foresteria n. 1</li> </ul> <p>Maneggio coperto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spazio esibizioni</li> <li>- Depositi e magazzino</li> <li>- Locale tecnico</li> <li>- Servizi igienici pubblici</li> </ul> <p>Fienile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spazi per il ricovero del fieno secco e fresco</li> <li>- Aree per lo stoccaggio delle derrate alimentari</li> </ul> <p>Club House</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spazi riposo e svago per i clienti e fruitori del maneggio</li> </ul> <p>Ospitalità alberghiera</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Posti letto</li> <li>- Ristorante</li> </ul>
<p>Presenza servizi</p>	<p>La località è servita solo parzialmente dai servizi a rete. In particolare l'area non risulta provvista di rete fognaria.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore, le opere necessarie sia per dotare il comparto degli eventuali servizi mancanti sia dell'allacciamento a quelli esistenti.</p>
<p>Viabilità</p>	<p>La località è servita da rete stradale tuttavia, sulla base di una analisi dettagliata dei flussi di traffico previsti, dovrà essere studiata e realizzata la viabilità principale e quella di servizio.</p> <p>Per quanto attiene la realizzazione della viabilità interna all'ambito di intervento, dovranno essere utilizzati pavimentazioni di tipo naturale e comunque</p>



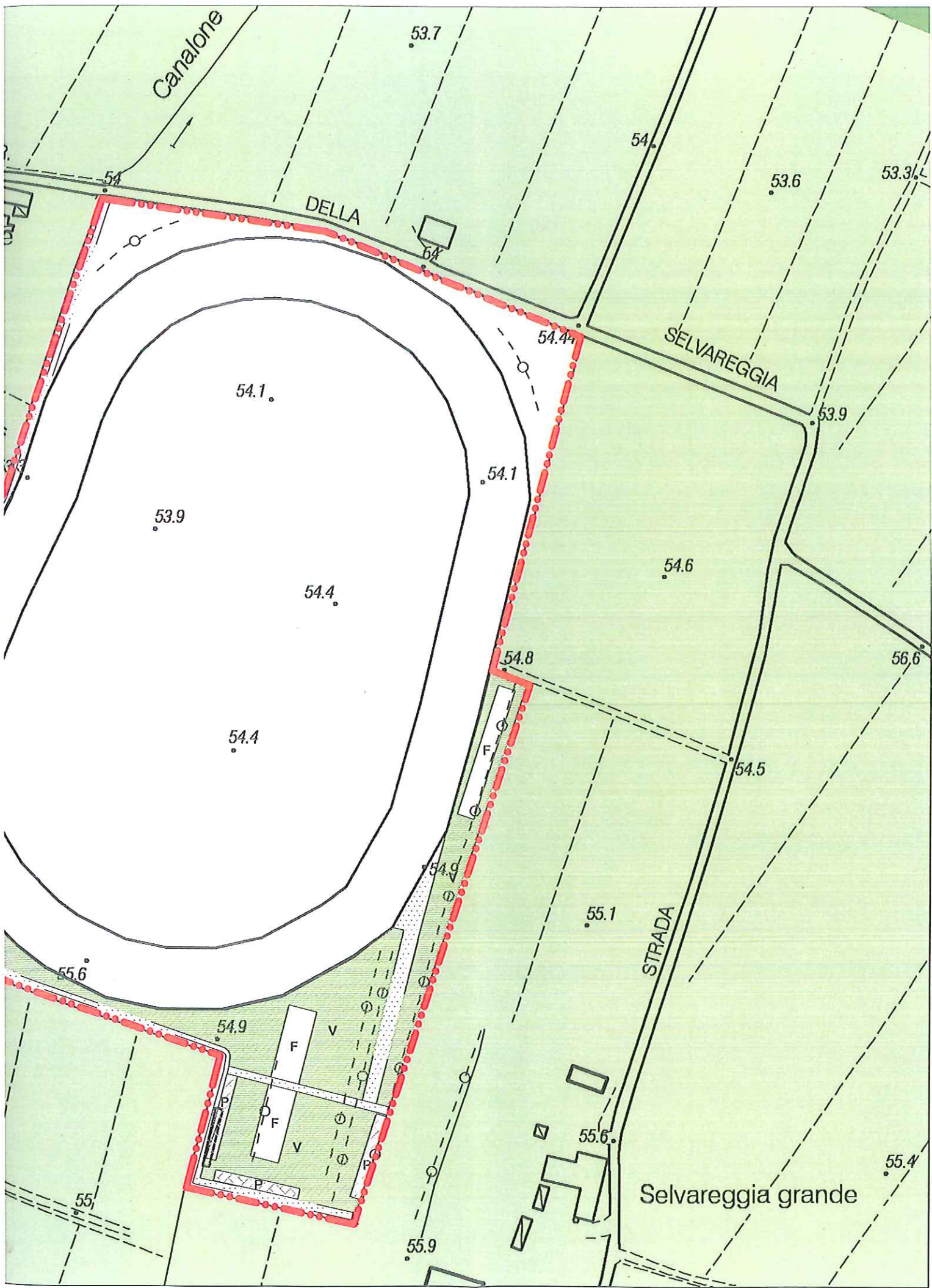
	a basso impatto al fine di integrarsi con la viabilità interpoderale eventualmente esistente ed il paesaggio rurale e agricolo.
Vincoli	<p>Rispetto stradale</p> <p>L'ambito ricade in parte in Fascia fluviale – Zona C</p> <p>Dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità lungo i lati dei canali consortili rivolti verso il nuovo ambito sportivo di larghezza pari a 5,00 m per il Canalone di Roveleto posto ad Ovest e 2,50 m per la tubazione irrigua Selvareggia presente lungo il confine Est.</p> <p>La piantumazione del verde prevista per tutto il perimetro dell'intervento dovrà essere realizzata in modo da non ostacolare la manutenzione dei suddetti canali ovvero al di fuori delle fasce di rispetto di cui sopra.</p>
Interesse culturale	3b - Subunità della bassa pianura centuriata
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Nessuno
VAS – limiti e condizioni di fattibilità	Si rimanda alla relativa scheda di valutazione degli impatti di cui al Cap.2 del rapporto ambientale di VALSAT.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	<p>Obiettivo dell'intervento è consentire lo sviluppo del progetto di impianto per attività ippica in un contesto territoriale già dotato di impianto per il trotto e la corsa e in un contesto territoriale e ambientale sufficientemente idoneo anche per la vicinanza alle principali vie di comunicazione fornendo una occasione di sviluppo per il territorio.</p> <p>A livello progettuale si dovrà prevedere l'utilizzo di strutture, sia in opera che da prefabbricazione, la cui tipologia costruttiva sia il più aderente possibile a quella del contesto territoriale di riferimento quale la bassa pianura.</p> <p>L'utilizzo delle finiture in particolare dovrà essere volto a creare il minimo impatto sul territorio e pertanto il mattone faccia a vista, le coperture in laterizio e le colorazioni a base terra delle superfici cementizie o similari saranno quelle ritenute di riferimento per la valutazione del progetto.</p> <p>L'utilizzo del verde dovrà essere inoltre una prerogativa della proposta progettuale finalizzata al maggiore inserimento nel contesto agricolo di intorno.</p> <p>L'eventuale presenza di impianti dovrà trovare collocazione e mitigazione nell'ambito della proposta secondo in principi più sopra enunciati.</p> <p>Dal punto di vista tecnologico particolare cura dovrà essere prestata nella verifica della portata derivante dal drenaggio delle aree nel rispetto del principio di invarianza idraulica.</p> <p>Eventuali opere necessarie a garantire il rispetto del</p>

	<p>principio di cui sopra dovranno essere previste nell'ambito del PUA e valutate dall'autorità idraulica competente sui recettori del drenaggio dell'area.</p> <p>La proposta progettuale delle opere infrastrutturali dovrà tenere conto e prevedere la realizzazione della viabilità di accesso e la sistemazione del tratto di strada comunale prospiciente l'ambito di intervento progettando con particolare cura gli svincoli stradali di connessione alla viabilità principale.</p> <p>Il progetto dovrà tenere conto di quanto indicato e prescritto all'art. 2.9 del rapporto ambientale Val.S.A.T.</p>
Esigenza mitigazioni	<p>Secondo quanto risultante dagli approfondimenti in sede progettuale e comunque tenendo conto di quanto previsto all'art. 2.9 del rapporto ambientale Val.S.A.T.</p> <p>Il progetto di realizzazione del sistema di laminazione dei deflussi superficiali dovrà essere preventivamente sottoposto a parere del Consorzio.</p>
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non previsto
Interventi ammessi prima della attuazione della scheda	Rif. art. 12 delle norme tecniche POC.
Modalità di attuazione	<p>Presentazione di PUA corredato da un Piano Tecnico di insediamento e di sviluppo aziendale contenente indicazioni e analisi di impatto e ricaduta e relative soluzioni.</p> <p>Rimangono a carico del soggetto attuatore l'acquisizione dei pareri necessari per la realizzazione delle opere previste a corredo del nuovo insediamento con particolare riferimento alla viabilità e la realizzazione delle opere stesse e delle eventuali mitigazioni.</p> <p>Convenzione per la realizzazione e cessione aree</p>
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	100% di tutte le opere previste comprese quelle stradali, di sistemazione ed eventuale mitigazione.











COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

P. O. C. n. 1

MODIFICA SCHEDE RELATIVE AI COMPARTI IN CORSO DI ATTUAZIONE

2R - 2P - 3R

## 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=~~ **Q=35% ( rif. Atto C.C. n. 39 del 09/98/2014 )**

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

**Oltre alla volumetria residenziale prevista dalla scheda del comparto R2 compresa nel POC n. 1 è possibile insediare una volumetria pari a mc 1.300,00 da destinare a funzioni di carattere terziario-commerciale compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 34 del R.U.E. "Ambiti Urbani consolidati-norme generali".**

**L'utilizzo di tale volumetria è ammessa previa puntuale previsione, nell'ambito della superficie fondiaria, con apposita variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.). (rif. Atto C.C. n. 39 del 09/08/2014).**

### *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.

**Gli interventi edilizi nel comparto dovranno recepire le eventuali prescrizioni e/o azioni contenute nella Valsat approvata con deliberazione del C.C. n. 39 del 09.08.2014 .**  
**(rif. Atto C.C. n. 39 del 09/08/2014).**

## **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%

**A seguito della delibera del C.C. n. 70 del 30/11/2009 è stata autorizzata la costruzione in deroga di un campo fotovoltaico da 3.5 Mw. (rif. Atto C.C. n. 39 del 09/08/2014).**

### *Dotazioni Territoriali*

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, sestri 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

**In caso di dismissione dell'impianto fotovoltaico è confermata la destinazione produttiva dell'area e i parametri urbanistici previsti dalla presente scheda. Gli interventi edilizi nel comparto dovranno recepire le eventuali prescrizioni e/o azioni contenute nella Valsat da allegare al Progetto attuativo. (rif. Atto C.C. n. 39 del 09/08/2014).**

## **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.

**A seguito dell'entrata in vigore delle previsioni del P.O.C. n. 2 l'attuazione delle opere di compensazione previste dalla presente scheda potrà essere oggetto di rivisitazione sulla base**



**delle diverse priorità ed esigenze di interesse pubblico e conseguente adeguamento degli atti di accordo con il soggetto attuatore. (rif. Atto C.C. n. 39 del 09/08/2014).**

*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