

**PIANO REGOLATORE GENERALE IN FORMA ASSOCIATA
COMUNI DI COLORNO E MEZZANI**

COMUNE DI MEZZANI - VARIANTE GENERALE

adottata dal C.C. con del.n°27 il 29.04.99 e approvata dalla G.P. con del. n°1069 il 20.12.01

**Traduzione del P.R.G. negli strumenti della
pianificazione urbanistica comunale
ai sensi dell'art.43 comma 5 L.R. 20/2000**

adottata dal C.C. con del.n°13 il 11.04.03 e approvata con del. n° 26 il 29.06.2006

Variante POC 2008

adottata con del. C.C. n° 3 del 19/02/08 ed approvata con del. C.C. n° 14 il 11/07/08

P.O.C.- R.U.E.

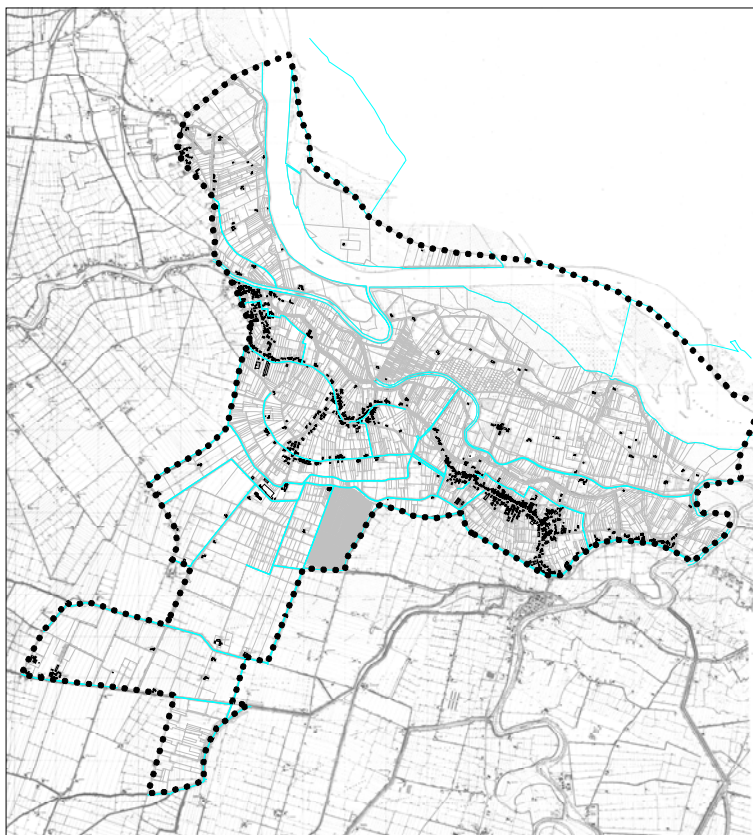
PIANO OPERATIVO COMUNALE - REGOLAMENTO URBANISTICO E EDILIZIO

Relazione sugli interventi da realizzare
nel quinquennio 2003-2008

Tavola

RP

Gennaio 2008



COLLETTIVO DI URBANISTICA

Realizzazione grafico informatica PRG:

PROGETTISTI: Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI: Elena Maestri
Daniela Olzi
Mina Rossi

I contenuti

Il POC prevede le opere pubbliche e private da realizzare nel prossimo quinquennio. Esso tiene conto degli interventi in corso, così come delle previsioni del nuovo piano, che l'Amministrazione Comunale intende realizzare o di cui avviare l'attuazione.

Il dimensionamento delle previsioni non può però essere compiutamente definito. Le disposizioni di legge hanno infatti definitivamente escluso dall'assoggettamento al POC del sistema degli interventi diffusi (di recupero, di completamento, che sono invece soggetti alla disciplina del RUE). Ciò che comporta una loro valutazione affatto stimata in sede di conto economico.

Inoltre il calcolo è riferito a previsioni urbanistiche stabilite nel 2000, sia per quanto riguarda le modalità di intervento sia su basi cartografiche di allora. Non essendo disponibile attualmente l'aggiornamento dello stato di fatto, il conto economico sconta in questo senso un margine di sovra-dimensionamento, che potrà essere precisato in sede di prima variante di aggiornamento del POC.

La definizione dei contenuti ha tenuto conto del bilancio straordinario elaborato dalla Amministrazione Comunale per quanto attiene le opere pubbliche. Per gli interventi privati la scelta è stata quella di avviare l'intero corpo della progettazione microubanistica prevista dal POC. Sia per tener conto che ci si trova in sede di prima formazione del POC (e in traduzione del P.R.G. vigente), sia anche perchè la formazione degli

strumenti di attuazione si scontra con alcune rigidità di mercato che consumeranno i primi anni del periodo quinquennale.

Gli interventi previsti dal bilancio delle opere pubbliche, che ammontano nel triennio 2003-2005 a €1.733.155,00, propongono un settore di intervento di forte caratterizzazione: quello della viabilità pedonale e ciclabile, che impegna il 40% circa del bilancio totale triennale.

Quello della viabilità è comunque il settore di maggiore intervento (€1.140.000,00 sul totale di 1.733.155,00), la cui voce più rilevante è la pista ciclabile Mezzano Superiore-Casale che presenta un impegno di oltre mezzo milione di euro.

Altre voci significative di intervento sono rappresentate dalla costruzione del porto turistico fluviale (154.500 euro) e dalla ristrutturazione dell'ex Enel (320.355 euro).

interventi nelle aree residenziali e terziarie

Il POC si prefigge anzitutto il completamento di tutti gli interventi urbanistici attuativi in vigore, alcuni dei quali in corso di avanzata attuazione. In secondo luogo, come accennato, si propone la predisposizione della quasi totalità (escludendo quelli già realizzati in modo compiuto) degli interventi urbanistici preventivi e degli interventi edilizi unitari previsti dal piano. La loro predisposizione costituisce il presupposto necessario per una successiva agile programmabilità degli interventi sia nel prossimo quinquennio, ma anche in sede di verifica ed aggiornamento del presente.

In generale, si prevede che entro la scadenza del 2008 vengano realizzati interventi edilizi per il 50% del totale previsto dal piano nelle nuove aree di espansione o soggette a progettazione unitaria. Fanno eccezione alcuni interventi che per la modesta dimensione impongono la realizzazione compiuta delle previsioni di piano.

Il risultato complessivo è pari a quasi 70.000 mc per la residenza e a 1.000 mq per pubblico esercizio.

Si tratta di un dimensionamento che risulta inferiore al 50% di quello totale di piano e appare quindi coerente al periodo di azione di queste previsioni quinquennali se si tiene anche conto come già accennato che, mentre numerosi altri interventi diffusi saranno realizzati al di fuori delle previsioni ivi contenute, il dato è però sovradimensionato per l'insufficiente aggiornamento dello stato di fatto.

interventi nelle zone produttive

Anche per il settore produttivo, oltre alla conferma degli interventi in corso, vengono inseriti in massima parte gli interventi urbanistici attuativi ed edilizi unitari previsti dal piano e se ne considera l'attuazione edilizia per il 50%, e fatta ancora eccezione per gli interventi di esigua dimensione che vengono considerati al 100%.

Complessivamente è prevista la realizzazione di insediamenti produttivi per una Su pari a oltre mq 77.000. Anche in questo caso, affatto inferiore al 50% del dimensionamento del piano, valendo comunque le considerazioni svolte per le aree residenziali.

Il conto economico

Si riporta di seguito il Conto economico dei costi e delle disponibilità finanziarie del bilancio triennale comunale delle opere pubbliche 2003-2005.

Il raffronto tra il bilancio e il conto economico degli interventi soggetti a POC nel quinquennio 2003-2008 mette in evidenza che le entrate presumibili dagli oneri di concessione (pur con l'approssimazione in più – per l'aggiornamento allo stato di fatto – e in meno – per le entrate da intervento diretto) potrebbero raggiungere 1.617.720,50 euro, risultando notevolmente superiore a quelli previsti dal bilancio (320.000 annui contro 109.000).

Lo scarto deriva dal rapporto tra un trend medio registrato in questi anni di formazione e di avvio preliminare del piano e le previsioni del piano stesso, la cui attuazione deve trovare verifica e conferma nell'immediato futuro.

La dimensione delle previsioni di piano, adeguata ed aggiornata sulla base dell'effettivo andamento nei prossimi due anni, costituirà riferimento per la predisposizione del bilancio triennale 2006-2008.

Conto economico degli interventi soggetti a POC da realizzare nel quinquennio (2003-2008)

ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

	STRUM.	LOCALIZZAZIONE	USO	St	Su	Quota Su	U2 lit./mq	U2 lit.						TOTALE €
P1	IUP	Casale	Prod.	30.862	13.888	6943,95	1174,50	8.155.669						4.212,05
P2	IUP	Casale	Prod.	122.600	55.170	27585,00	1174,50	32.398.583						16.732,47
P3	IUP	Casale	Prod.	126.900	57.105	28552,50	1174,50	33.534.911						17.319,34
P4	IUP	Casale	Prod.	59.800	26.910	13455,00	1174,50	15.802.898						8.161,52
						76536,45								
				St	Vol.	Quota Vol.	Su	U2 lit./mq	U2 lit.	Su netta+acces.	CC €/mq	CC €/mq (5%)	CC €	
R1	IUP	Casale	Resid.	42.420	31.815	15.908	5302,50	34928,12	185.206.356	6363,00	498,585	24,929	158624,82	254.275,92
R2	IUP	Casale	Resid.	14.660	10.995	5.498	1832,50	34928,12	64.005.780	2199,00	498,585	24,929	54819,42	87.875,65
R3	IUP	Mezzano Inferiore	Resid.	10.370	10.370	5.185	1728,33	34928,12	60.367.434	2074,00	498,585	24,929	51703,26	82.880,44
R4	IUP	Mezzano Inferiore	Resid.	22.671	17.003	8.502	2833,88	34928,12	98.981.926	3400,65	498,585	24,929	84775,65	135.895,55
R5	IUP	Mezzano Super.	Resid.	8.827	6.620	3.310	1103,38	34928,12	38.538.814	1324,05	498,585	24,929	33007,57	52.911,21
R6	IUP	Mezzano Inferiore	Resid.	13.827	24.197	12.099	4032,88	34928,12	140.860.742	4839,45	498,585	24,929	120643,86	193.392,36
						50500,38	16833,46							
TOTALE														853.656,51

ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI IN CORSO

	STRUM.	LOCALIZZAZIONE	USO	St	Residuo Sf	Su	Quota Su	U2 lit./mq	U2 lit.					TOTALE €
PC1	IUP	Casale	Prod.	68.760	43.340	26004,00	13002,00	1174,50	15.270.849					7.886,74
PC2	IUP	Mezzano Inf.	Prod.	24.481	22.185	13311,00	6655,50	1174,50	15.633.770					8.074,17
							19657,50							
				St	Vol.	Quota Vol.	Su	U2 lit./mq	U2 lit.	Su netta+acces.	CC €/mq	CC €/mq (5%)	CC €	
RC1	IUP	Mezzano Inf.	Resid.	8.827	6.620	3.310	1103,38	34928,12	38.538.814	1324,05	498,585	24,929	33007,57	52.911,21
RC2	IUP	Mezzano Sup.	Resid.	16.882	5.400	2.700	900,00	34928,12	31.435.308	1080,00	498,585	24,929	26923,59	43.158,57
						6010,13	2003,38							
TOTALE														112.030,69

ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO INTERVENTI EDILIZI UNITARI (I.E.U.)

	STRUM.	LOCALIZZAZIONE	USO	St	Vol.	Quota Vol	Su	U2 lit./mq	U2 lit.	Su netta+acces.	CC €/mq	CC €/mq (5%)	CC €	
UR1	IEU	Casale	Resid.	4.177	1.560	1.560	520,00	34928,12	18.162.622	624,00	498,585	24,929	15555,85	24.936,06
UR2	IEU	Casale	Resid.	3.272	2.454	1.227	409,00	34928,12	14.285.601	490,80	498,585	24,929	12235,28	19.613,17
UR3	IEU	Casale	Resid.	2.482	2.482	1.241	413,67	34928,12	14.448.599	496,40	498,585	24,929	12374,88	19.836,96
UR4	IEU	Mezzano Inf.	Resid.	5.389	5.389	2.695	898,17	34928,12	31.371.273	1077,80	498,585	24,929	26868,75	43.070,66
UR5	IEU	Mezzano Inf.	Resid.	671	671	671	223,67	34928,12	7.812.256	268,40	498,585	24,929	6691,01	10.725,70
UR6	IEU	Mezzano Sup.	Resid.	2.552	1.914	1.367	455,67	34928,12	15.915.580	546,80	498,585	24,929	13631,31	21.851,03
UR7	IEU	Mezzano Sup.	Resid.	4.170	3.128	1.121	373,67	34928,12	13.051.474	448,40	498,585	24,929	11178,28	17.918,80
UR8	IEU	Mezzano Sup.	Resid.	3.714	2.786	1.393	464,25	34928,12	16.215.380	557,10	498,585	24,929	13888,09	22.262,63

UR9	IEU	Casale	Resid.	3.107	3.250	1.625	541,67	34928,12	18.919.398	650,00	498,585	24,929	16204,01	25.975,07		
	UR10	IEU	Casale	Resid.	1.245	950	475	158,33	34928,12	5.530.286	190,00	498,585	24,929	4736,56	7.592,71	
						13374,25	4458,08									
STRUM.		LOCALIZZAZIONE	USO													
				St	Vol.	Su	Quota Su	U2 lit./mq	U2 lit.	Su netta	CC €/mq	CC €/mq (5%)	CC €			
UP1	IEU	Casale	Prod.	2.909		1309,05	1309,05	1174,50	1.537.479					794,04		
UP2	IEU	Territorio	pubb.eser.	9.405	3000	1.000	1.000	34928,12	34.928.120	800	498,585	24,929	19943,40	37.982,27		
UP3	IEU	Mezzano Inferiore	Prod.	3.072		1382,40	1382,40	1174,50	1.623.629					838,53		
								3691,45								
TOTALE															253.397,63	
ENTRATE PREVISTE ATTRAVERSO INTERVENTI EDILIZI UNITARI (I.E.U.)IN CORSO																
STRUM.		LOCALIZZAZIONE	USO													
				St	Vol.	Quota Vol	Su	U2 lit./mq	U2 lit.						TOTALE	
URC1	IEU	Mezzano inf.	Resid.	3.948	2.955	1.478	492,50	34928,12	17.202.099	591,00	498,585	24,929	14733,19	23.617,33		
TOTALE															23.617,33	
TOTALE GENERALE																1.242.702,15

Conto economico del

BILANCIO TRIENNALE DEGLI INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

CODICE DA PROGR. TRIENN.				OPERA	IMPORTO FABBISOGNO	ENTRATE AVENTI DESTINAZIONE VINCOLATA PER LEGGE	MUTUI	STANZIAMENT I DI BILANCIO	ALTRO	IMPORTO DISPONIBILITA'
A01	A0101R042040001	A0101	Riqualificazione Piazza Rondizzone e viale Matteotti a Mezzano Superiore		345.050,00					
A02	A0101R042040002	A0104	Costruzione porto fluviale		157.000,00					
A03	A0508E161010003	A0508	Costruzione nuova scuola media a Mezzano Inferiore: 1° stralcio		950.000,00					
A04	A0101R45070004	A0101	Manutenzione straordinaria strade		150.000,00					
TOTALE 2006					1.602.050,00	423.550,00	950.000,00	150.000,00	78.500,00	1.602.050,00
A05	A03061026040005	A0306	Rifacimento impianti di illuminazione pubblica		170.000,00					
A06	A03061026040005	A0512	Manutenzione straordinaria campo sportivo di Casale		150.000,00					
A07	A03061026040005	A0508	Costruzione nuova scuola media a Mezzano Inferiore: 2° stralcio		550.000,00					
A08	A03061026040005	A0533	Manutenzione straordinaria sede municipale		250.000,00					
TOTALE 2007					1.120.000,00	570.000,00	550.000,00			1.120.000,00
A09	A0101O034010009	A0101	Realizzazione pista ciclabile Mezzano Inferiore-Casale		700.000,00					
A10	A0101R045070010	A0101	Manutenzione straordinaria strade		150.000,00					
A11	A0101R058040011	A0101	Riqualificazione viale Martiri della Libertà a Mezzano Inferiore		500.000,00					
TOTALE 2008					1.350.000,00	650.000,00	700.000,00			1.350.000,00
TOTALE 2006-2008					4.072.050,00	1.643.550,00	2.200.000,00	150.000,00	78.500,00	4.072.050,00