

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI MEZZANI
LOCALITA' CASALE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO "P3"
DESTINATO AD ATTIVITA' PRODUTTIVE**

NORME DI ATTUAZIONE DEL PUA

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1- Individuazione e consistenza del comparto

Il comparto Industriale in oggetto, soggetto alle presenti norme, è posto in Località Casale di Mezzani e si estende per una superficie territoriale complessiva pari a mq 127.190. E' delimitato ad ovest dal canale di bonifica denominato Cavo Gambina, a nord da campo agricolo di proprietà private, a sud da campo agricolo di proprietà private e ad est da campo agricolo di proprietà private. L'attuale coltivazione a prato non fa registrare l'esistenza di nessun manufatto né edificio. L'area è accessibile per mezzo di strada di lottizzazione proveniente dalla Strada Provinciale Parma-Mezzano n°72 nella quale sono presenti le reti tecnologiche quali acquedotto, gas, linea telefonica, enel. All'interno dell'area si sviluppano due strade interpodali battute che danno accesso ad altri campi agricoli di proprietà diverse. Il comparto è individuato sulle planimetrie del P.S.C. vigente alla Tav.PSC4, Località Casale di Mezzani – Ambito specializzato per nuove attività produttive. Il P.S.C. prevede per tale area l'attuazione avvenga tramite Intervento Urbanistico Preventivo.

Nei seguenti articoli quando si parlerà di piano particolareggiato ci si riferirà a questo nuovo comparto urbanistico di attuazione.

Art. 2- Applicazione del Piano Particolareggiato

Il presente P.U.A. di esecuzione del P.S.C. per gli Ambiti specializzati per nuove attività produttive (vedi TAV PSC4 del P.S.C.), è stato redatto ai sensi dell'art. 13 e seguenti della L. n.115 del 17 agosto 1942, modificata ed integrata dalla L. n.765 del 06 agosto 1967 e L.R. n. 23 del 1980 e successive modifiche ed integrazioni, L.R. n.20 del 2000 e L.R. 31 del 2002, L.R. 23 del 2004.

Il Piano si applica nell'ambito della delimitazione del comparto riportato nelle tavole allegate.

Art. 3- Finalità e norme

Le presenti norme che si compongono di n° 12 articoli, regolano le modalità di intervento urbanistico ed edilizio del Piano Attuativo di iniziativa privata individuate nelle tavole di Piano.

Art. 4- Rispetto delle altre norme di Legge

Nell'edificazione, oltre alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, dovranno essere rispettate anche le prescrizioni fissate dal P.S.C., dal regolamento urbanistico edilizio, dal regolamento di igiene ed altre eventuali norme di legge o prescrizioni vigenti al momento della richiesta del Permesso di Costruire.

Art. 5- Elaborati che costituiscono il Piano Urbanistico Attuativo Industriale-Artigianale

Oltre allo schema di convenzione che regolerà i rapporti con il Comune il presente piano è composto dai seguenti elaborati:

Documenti

- Dichiarazione sostitutiva atto notorio
- Dichiarazione antimafia con riferimento alla visura camerale e copie dei documenti di identità
- Procura speciale
- Elenco proprietà, estratto di mappa e visure catastali con perimetrazione area del P.U.A.
- Stralcio di mappa e relative N.T.A. del PSC/RUE/POC vigente con perimetrazione area del P.U.A.
- Documentazione fotografica dello stato di fatto
- Relazione tecnica illustrativa
- Quadro economico degli interventi in progetto e calcolo dell'indennità d'esproprio

- Schema di convenzione urbanistica
- Norme di attuazione del PUA
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione interne al comparto - capitolato descrittivo ed elenco prezzi
- Computo metrico estimativo realizzazione rotatoria su S.P. 72 - capitolato descrittivo ed elenco prezzi

Pareri

- Contatti con Enti erogatori dei servizi (Acqua e Gas – Enel – Telecom)
- Richiesta autorizzazione Provincia – Ufficio Concessioni per nuova rotatoria su SP72
- Richiesta nulla osta Consorzio di Bonifica

Elaborati grafici

- TAV. 1: Stato di Fatto Planimetria con rilievo plano-altimetrico, fabbricati, manufatti esistenti e sezioni
- TAV. 2: Stato di Progetto Planimetria PUA con parametri urbanistici e piani-volumetrico
- TAV. 3: Stato di Progetto Planimetria con aree di cessione e aree del verde urbano ed extraurbano
- TAV. 4: Stato di Progetto Tipologie insediative
- TAV. 5: Stato di Progetto Rete fognaria
- TAV. 6: Stato di Progetto Planimetria Illuminazione Pubblica
- TAV. 7: Stato di Progetto Planimetria reti acquedotto e gas
- TAV. 8: Stato di Progetto Planimetria rete Enel
- TAV. 9: Stato di Progetto Planimetria rete telefonia
- TAV. 10: Stato di Progetto Planimetria con impianto di irrigazione aree verde pubblico
- TAV. 11: Stato di Progetto Planimetria L.13/89
- TAV. 12: Stato di Progetto Sezioni stradali
- TAV. 13: Stato di Progetto Particolari costruttivi
- TAV. 14: Recinzioni e sezione vasca di laminazione
- TAV. 15: Progetto rotatoria su strada provinciale SP72
- TAV. 16: Piano Particellare d'Esproprio

Relazioni specialistiche

- Relazione geologica geotecnica aggiornata alla normativa
- Relazione VALSAT e relativa sintesi non tecnica
- Studio idraulico in attuazione del Piano Di Gestione Del Rischio Di Alluvioni (P.G.R.A.)
- Valutazione previsionale di impatto acustico

Art. 6 - Indici urbanistici ed edilizi

L'edificazione nel presente P.U.A., composta da una unica zona produttiva, viene regolamentata sulla base delle disposizioni generali vigenti in materia con particolare riferimento all'art. 13 e seguenti della L. n.115 del 17 agosto 1942, modificata ed integrata dalla L. n.765 del 06 agosto 1967 e L.R. n. 23 del 1980 e successive modifiche ed integrazioni, L.R. n.20 del 2000 e L.R. 31 del 2002, L.R. 23 del 2004.

Il P.U.A. inoltre dovrà rispettare le seguenti prescrizioni particolari in applicazione delle norme del POC:

a) Realizzare apposito studio sulla situazione idraulica atto a definire le opere necessarie alla messa in sicurezza degli interventi e a quelle necessarie alla messa in sicurezza degli interventi e a quelle necessarie a non incidere negativamente sull'equilibrio idraulico del territorio. Tale studio dovrà essere definito di concerto con il competente Consorzio di Bonifica.

Il piano attuativo per i nuovi ambiti produttivi, localizzati a Casale, classificati con la variante C.C. 5/2004 dovrà rispettare anche le seguenti prescrizioni:

- prevedere strade di lottizzazione e lotti ad una quota superiore di almeno 1 m a quella del piano campagna oppure pari alla quota della SP 72 e comunque in conformità alle indicazioni della relazione idraulica;
- escludere la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati;
- realizzare un'efficiente rete di raccolta delle acque bianche delle lottizzazioni, al fine di ottenere uno smaltimento adeguato che eviti il sovraccarico del reticolo idrografico minore locale;
- realizzare un'efficiente rete di raccolta delle acque nere che presenti ottimali caratteristiche di tenuta al fine di evitare pericolose dispersioni nel sottosuolo;
- realizzare i parcheggi pubblici e privati con materiali permeabili;
- assicurare che almeno il 25% della superficie fondiaria di ogni lotto sia realizzata con materiali permeabili;
- prevedere l'installazione di valvole antirigurgito.

b) Le opere principali di viabilità necessarie a supportare le aree di cui al precedente comma sono costituite, oltretutto da quelle previste dal P.S.C. all'interno delle aree di intervento anche dalla rotatoria sulla strada provinciale realizzata secondo le indicazioni del Servizio Viabilità della Provincia.

c) l'analisi dello stato di fatto a corredo del piano attuativo dovrà contenere una specifica lettura dell'assetto idraulico-storico evidenziando gli elementi costitutivi della struttura di tale assetto ed assegnando al progetto urbanistico la tutela e la valorizzazione di quei manufatti che risultino significativi dal punto di vista storico-testimoniale.

Indici di progetto

St: Superficie territoriale = mq. 127.190

Sf: Superficie fondiaria = mq. 98.758

Ut: Indice di utilizzazione territoriale = mq./ha 4.500 = mq. 57.235

Sm: Superficie minima d'intervento = mq. 1.500

Q: Rapporto di copertura = 55 % x Sf = mq. 54.316

H: Altezza massima dei fabbricati = ml. 15,00

Dc: Distanza minima dai confini di proprietà = ml. 5,00

Parcheggi Pubblici = 0,05 mq./mq. di St = mq. 6.360 (con possibilità di monetizzazione parziale)

Verde pubblico = 10 mq./100 mq di St. = mq. 12.719

Parcheggi di pertinenza = 0,39 mq./mq. di Sc = mq. 22.321,85

Superficie permeabile minima del lotto : 25% x Sf = mq. 24.690

Art. 7 - Suddivisione del comparto in zone:

Il presente piano è suddiviso nelle seguenti zone:

- Parcheggi pubblici di progetto	mq.	6.370
- Viabilità veicolare e pedonale	mq.	2.142
- Verde pubblico realizzato	mq.	12.728
- Cabina elettrica ENEL	mq.	52
- Carraie intermodali	mq.	7.140
- Superficie Fondiaria	mq.	98.758

Art. 8 - Zone destinate alla viabilità:

Tali zone comprendono:

- strade veicolari e sbocchi stradali;
- percorsi pedonali;
- percorsi ciclabili
- spazi di manovra;
- percorsi interpodali.

Tali zone sono individuate e dimensionate negli elaborati grafici di progetto.

Nei criteri generali di progettazione è stata tenuta in particolare considerazione l'accesso dalla strada di lottizzazione che arriva dalla Strada Provinciale n°72, la previsione del P.S.C. ed il collegamento alle strade interpodali esistenti sul perimetro dell'area per l'accesso ai lotti privati circostanti.

Pertanto si è tenuto in considerazione la possibilità di utilizzo di queste aree da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria ed è per questo che i percorsi pedonali e ciclabili saranno eseguiti con pavimentazioni antisdrucciolevoli, con andamento quanto più possibile semplice e regolare raccordando con lievi pendenze intersezioni fra percorsi pedonali e zone carrabili.

Art. 9 – Superficie Fondiaria destinata ai nuovi insediamenti

Distribuzione degli spazi interni

La superficie fondiaria sarà organizzata internamente con l'individuazione degli spazi destinati all'area per l'edificazione degli edifici, al parcheggio di pertinenza, al verde privato, alla vasca di laminazione ed ai percorsi da realizzare sui confini nord-est e sud-ovest per il collegamento delle strade interpodali esistenti sul perimetro dell'area oggetto di piano particolareggiato con accesso dalla strada interna di urbanizzazione. Sia l'individuazione che il dimensionamento degli spazi sopra descritti sono indicati in tavola n°4 allegata.

Fabbricati in progetto

Sull'area è prevista la realizzazione di fabbricati per una superficie utile complessiva di 57.235 mq fino al raggiungimento di una superficie coperta di 54.316 mq per una altezza massima di 15,00 mt. Le opere di finitura, quali coperture degli edifici, rivestimenti e intonaci, pavimentazioni stradali e veicolari, dovranno essere realizzate allo scopo di dare ordine e uniformità all'intero comparto di attuazione.

I colori delle facciate saranno comunque tenui sulle tonalità dei materiali di costruzione o delle colorazioni tradizionali.

Destinazione d'uso

Si riporta l'art. 25 delle vigenti norme del RUE come segue.

1. Gli usi consentiti nelle zone industriali e artigianali sono:

A = Residenze, nei limiti di cui al comma 4

C1.1 = Commercio al minuto alimentare, nei limiti di cui al comma 3

C1.2 = commercio al minuto non alimentare, fino ad una superficie di vendita di 250 mq

C1.3 = Commercio all'ingrosso

C1.5 = Artigianato di servizio

C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi

C3.2 = Attrezzature di interesse comune

C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport

C3.9 = Attrezzature e infrastrutture per la mobilità

C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio
C3.12 = Distributori di carburante
C3.13 = Infrastrutture tecniche e tecnologiche
D1 = Artigianato e industrie
D2 = Artigianato e industrie agroalimentari
D4 = Attività di rottamazione
E.2 = Attrezzatura aziendali
E.3 = Attività di servizio alla agricoltura

2. abrogato

3. Gli usi C1.1 sono consentiti limitatamente alla vendita dei prodotti direttamente connessi alla attività produttiva e semprechè le superfici ad essi destinati non superino il 20% della superficie utile totale realizzabile, nei limiti di una Sc non superiore a 184 mq, con Su massima di mq 115.

4. Gli usi A sono consentiti, con esclusione di abitazioni a servizio delle attività a rischio di incidente rilevante, nella misura di un alloggio per il titolare o per il personale di custodia e sorveglianza per ogni unità produttiva, nei limiti di una Sc non superiore a mq 184, con Su massima di mq 115. Qualora l'azienda sia di rilevanti dimensioni e l'attività comporti turni di sorveglianza con impiego di più custodi è ammessa la realizzazione di ulteriori alloggi di custodia, purché la superficie massima complessiva degli alloggi stessi non superi i mq 432 di Sc con Su massima di mq 270 e con un numero massimo ammissibile di 3 alloggi. L'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia, stabilirà dall'esame dei parametri attinenti l'azienda, quali il numero di addetti, la superficie utilizzata, il tipo di attività svolta, l'ammissibilità della richiesta effettuata ai sensi del presente comma. Ove previsto, l'intervento urbanistico preventivo dovrà localizzare le destinazioni non propriamente produttive, quali quelle commerciali e quelle pubbliche ivi comprese strade e parcheggi verso i confini di aree che il piano destina a zona B.

5. Le industrie esistenti in tali zone potranno, previ pareri igienico-sanitari ed ambientali, ampliarsi secondo gli indici di zona, a condizione di attuare tutti gli interventi previsti dalla legislazione vigente, dalle presenti norme, o che saranno prescritti, per evitare gli effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia all'interno dell'ambiente di lavoro.

6. Le tavole di piano distinguono inoltre le zone industriali ed artigianali di completamento e le zone artigianali di espansione in esterne ed interne. Nelle zone esterne sono ammesse tutte le attività di cui al presente articolo, mentre nelle zone interne è ammesso il mantenimento ed ampliamento delle attività produttive esistenti e, in caso di mutamento di attività o di nuovo insediamento, sono ammesse, previo parere igienico-sanitario ed ambientale della Autorità competente, quelle compatibili con la vicinanza del tessuto residenziale in relazione all'impatto ambientale con riferimento particolare agli effetti inquinanti derivanti da scarichi liquidi ed areiformi, rumori, odori e dai traffici indotti.

7. (abrogato)

8. Gli usi C3.2 e C3.3 sono consentiti anche a proprietà e gestione privata qualora venga stipulata specifica convenzione tra Comune e privati atta a garantire la fruizione collettiva degli spazi e delle attrezzature.

Accessi carrai

Gli accessi carrai e le eventuali rampe di accesso saranno realizzati nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Regolamento Edilizio comunale e dal Nuovo Codice della Strada. Gli accessi al lotto potranno essere variati dallo schema proposto dal P.U.A. sulla base delle necessità, anche se in corrispondenza dei parcheggi o aree verdi, che a tale riguardo potranno essere traslati, ferme restando le loro superfici.

Recinzioni

Le recinzioni di confine dovranno essere progettate in modo unitario ed essere conformi a norme e regolamenti vigenti. In particolare, in prossimità dei confini tra aree pubbliche e private è prevista la posa di una recinzione costituita da muretta e recinzione metallica, mentre tra le aree private è prevista la posa di una recinzione costituita da fittoni e rete metallica. I dettagli esecutivi sono indicate nella relativa Tavola allegata al Piano di cui le presenti norme costituiscono parte integrante.

Depurazione degli scarichi.

Lo scarico delle acque bianche provenienti dal lotto produttivo dovrà essere convogliato in apposita vasca di laminazione dimensionata per raccogliere le acque meteoriche sia del piazzale che della copertura con recapito finale nel corpo d'acqua superficiale denominato Cavo Gambina previo passaggio in pozzetto di ispezione. La condotta delle acque reflue proveniente dal lotto produttivo dovrà prima dell'immissione nel collettore principale presente nella strada di lottizzazione proveniente dalla S.P. n°72 essere dotato di apposito pozzetto di ispezione e quindi risultare conforme ai limiti imposti dalle vigenti normative previo parere favorevole della competente A.R.P.A. Sarà quindi indispensabile la realizzazione di specifico impianto di depurazione filtro percolatore per garantire alle acque di scarico i limiti di accettabilità imposti dalle norme vigenti.

Art. 10 - Zone destinate a parcheggio pubblico:

Le zone a parcheggio pubblico previste in adiacenza alla sede viaria e comunque immediatamente accessibile sono destinate alla sosta veicolare e degli automezzi. Anche queste zone sono indicate, con le dimensioni previste dalle norme vigenti, negli opportuni elaborati grafici. Le superfici degli stessi rispettano pienamente gli standard imposti dall'art. 46 della L.R. 47/78 e succ. mod. e int.

Tali aree sono destinate esclusivamente alla manovra e al parcheggio degli autoveicoli prevedendone anche l'utilizzo da parte di persone disabili; a tal proposito, secondo quanto stabilito dalla circ. 22.1.89 n°1669 U.L. esplicativa della L. 9.1.89 n°12, sono stati individuati i posti auto con larghezza di m. 3,20 in numero opportuno.

Art. 11 - Zone destinate a verde pubblico:

Il verde pubblico verrà realizzato principalmente in prossimità dell'ampio parcheggio e comprenderà anche il verde in fregio al comparto nella parte sud-ovest a fianco della strada di lottizzazione.

La sistemazione del verde dell'area, prevedrà, oltre alla presenza di diverse superfici con verde orizzontale, anche la messa a dimora di una serie di piante a alto fusto e di cespugli. Tutte le essenze impiegate saranno di origine autoctona come illustrato in tavola n°3.

Il progetto del verde pubblico comprende anche la dotazione di verde urbano ed extraurbano per il soddisfacimento degli standard art. 52 delle norme del RUE

Art. 12 - Protezione e ricostituzione del verde urbano

Il presente Piano è corredato da un progetto di protezione e ricostruzione del verde esistente, illustrato in tavola n°3, ed il suo potenziamento secondo le indicazioni del Regolamento del Verde approvato dal

Consiglio Comunale e i parametri stabiliti. Gli interventi edilizi diretti di nuova costruzione e di ampliamento, anche susseguenti interventi urbanistici preventivi o edilizi unitari, dovranno prevedere una completa sistemazione a verde privato, arbustivo e arboreo, secondo i parametri e le prescrizioni indicate dall'art. 52 e dall'art. 53 delle vigenti Norme di RUE.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi diretti susseguenti al presente Piano, questi dovranno prevedere una completa sistemazione a verde privato, arbustivo e arboreo, secondo i seguenti parametri e prescrizioni da applicarsi sulla Sf sulla quale sono calcolati gli indici dell'intervento, oggetto di nuova edificazione:

- valore non inferiore a 100/100 mq. si Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 10 % dell'area di intervento da organizzare prioritariamente a siepe lungo i confini verso spazi pubblici;
- Almeno un terzo del valore sopra fissato dovrà risultare dal calcolo del verde arboreo di cui al comma 4 dell'art. 53 delle vigenti NTA;
- Il valore è calcolato tenendo conto del verde già esistente nell'area di intervento;
- il valore sopra definito potrà essere realizzato in parte sulle superfici fondiarie e ,in parte, in altri spazi pubblici definiti di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Brescello, lì 02/08/2017

Il Tecnico
Arch. Fabrizio Bo

