

**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

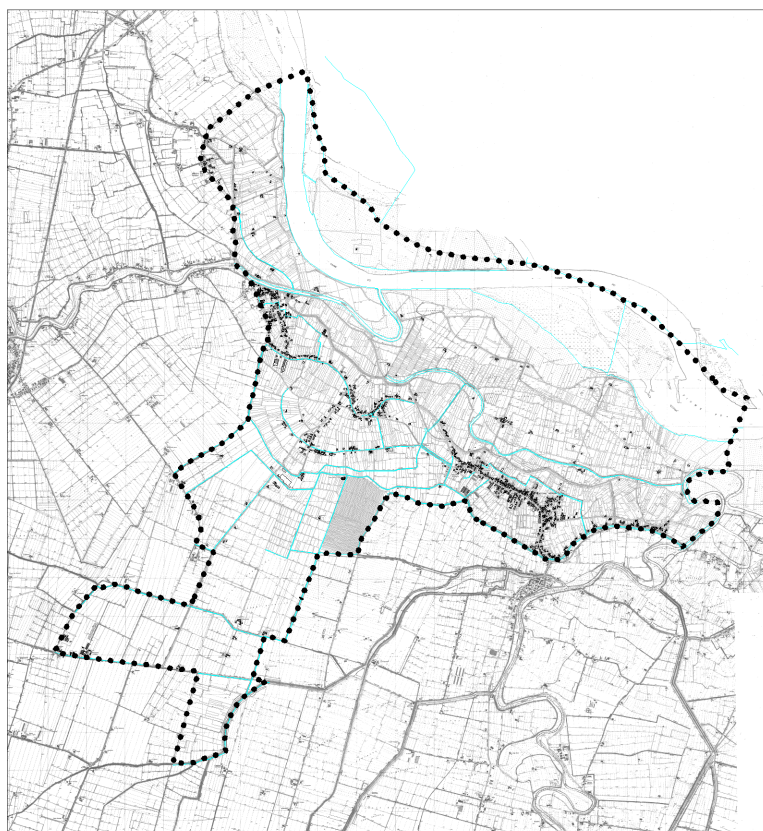
P.S.C.
PIANO STRUTTURALE COMUNALE
*Variante 2011 adozione C.C. n°25 del 09.08.2011
controdeduzioni alle osservazioni e riserve*

Norme di attuazione

Tavola

PN

Ottobre 2012



PROGETTISTI: Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI: Elena Maestri
Daniela Olzi
Mina Rossi

NORMATIVA DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (IN AZZURRO LE MODIFICHE ADOTTATE, IN NERETTO LE MODIFICHE DI CONTRODEDUZIONE).....	2
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 – Pianificazione urbanistica comunale.....	2
Art. 2 – Quadro conoscitivo.....	2
Art. 3 – Piano Strutturale Comunale.....	3
Art. 4 – Piano Operativo Comunale.....	4
Art. 5 – Regolamento Urbanistico ed edilizio.....	6
TITOLO II – SISTEMI E AMBITI DEL TERRITORIO.....	7
CAPO I – SISTEMA AMBIENTALE.....	7
Art. 6 – Risorse naturali, paesistico-ambientali e rischi naturali	7
CAPO II – - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	7
Art. 7 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	7
Art. 8 – Attrezzature e spazi collettivi	7
CAPO III – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	8
Art. 9 – Viabilità stradale e ferroviaria	8
CAPO IV – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	8
Art. 10 – Insediamenti storici e beni storico-architettonici	8
Art. 11 – Beni storico-testimoniali.....	9
CAPO V – SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO	9
Art. 12 – Ambiti urbani consolidati	9
Art. 13 – Ambiti da riqualificare.....	10
Art. 14 – Ambiti per i nuovi insediamenti	10
Art. 15 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti	13
Art. 16 – Ambiti specializzati per nuove attività produttive.....	14
CAPO VI – SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE	15
Art. 17 – Ambiti del territorio rurale.....	15
Art. 18 – Ambiti di valore naturale ed ambientale	15
Art. 19 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	15
Art. 20 – Ambiti ad alta vocazione agricola.....	16
Art. 21 – Ambiti agricoli periurbani	16

NORMATIVA DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (in azzurro le modifiche adottate, in neretto le modifiche di controdeduzione)

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Pianificazione urbanistica comunale

- a) La pianificazione urbanistica comunale, in coerenza agli obiettivi di cui all'art. 2 della L.R. 20/2000 (di seguito LUR), concorre alla salvaguardia e allo sviluppo sostenibile del territorio, al miglioramento delle condizioni ambientali e di qualità della vita urbana.
- b) Sono elementi costitutivi e strumenti della pianificazione urbanistica comunale:
 - il Quadro conoscitivo
 - il Piano Strutturale Comunale (PSC)
 - il Piano Operativo Comunale (POC)
 - il Regolamento Urbanistico Edilizio

Art. 2 – Quadro conoscitivo

1. Il quadro conoscitivo provvede alla più organica e compiuta rappresentazione dello stato del territorio e delle sue dinamiche con particolare attenzione ai sistemi:
 - economico e sociale
 - naturale ed ambientale
 - territoriale
 - della pianificazione
2. Il quadro conoscitivo provvede altresì alla individuazione del sistema di prescrizioni e vincoli derivanti da atti e disposizioni sovraordinate.
3. Il quadro conoscitivo è elaborato ed aggiornato attraverso la concorrenza di tutte le amministrazioni pubbliche, ai sensi dell'art. 17 della LUR, e sulla base delle nuove disposizioni intervenute.
4. Gli elaborati che costituiscono il quadro conoscitivo della pianificazione urbanistica vigente sono i seguenti:
 - P.1 – Relazione illustrativa, limitatamente ai capi 1, 2, 3, 4, 6, 7 e (per la sola parte di analisi dell'esistente
 - A1 – Carta della permeabilità del suolo (scala 1:10.000)
 - A2 – Carta dell'altimetria (scala 1:10.000)
 - A3 – Clivometria (scala 1:10.000)
 - A4 – Carta dell'idrografia e dei bacini scolanti (scala 1:10.000)
 - A5a – Carta degli usi degli edifici (scala 1:2.000)

- A5b – Carta degli usi degli edifici (scala 1:2.000)
- A5c – Carta degli usi degli edifici (scala 1:2.000)
- A6 – Carta delle condizioni degli edifici (scala 1:5.000)
- A7a – Censimento degli edifici di valore ambientale e storico testimoniale (scala 1:25.000)
- A7b – Censimento degli edifici di valore ambientale e storico testimoniale
- A8a1 – Censimento del patrimonio edilizio in zona agricola (scala 1:10.000)
- A8a2 – Censimento del patrimonio edilizio in zona agricola (scala 1:10.000)
- A8b – Censimento del patrimonio edilizio in zona agricola (scala 1:2.000)
- A9a1 – Carta delle infrastrutture a rete – Acquedotto (scala 1:10.000)
- A9a2 – Carta delle infrastrutture a rete – Acquedotto (scala 1:10.000)
- A9b1 – Carta delle infrastrutture a rete – Acque nere e miste (scala 1:10.000)
- A9b2 – Carta delle infrastrutture a rete – Acque nere e miste (scala 1:10.000)
- A10 – Carta dei vincoli esistenti (scala 1:10.000)
- A11a – Carta dei servizi pubblici esistenti (scala 1:10.000)
- A11b – Carta dei servizi pubblici esistenti (scala 1:10.000)
- A12 – Carta dell'uso reale del suolo (scala 1:10.000)
- A13 – Inquadramento territoriale (scala 1:25.000)
- A14a – Stato di fatto della viabilità (scala 1:10.000)
- A14b – Stato di fatto della viabilità (scala 1:10.000)

5. Il quadro conoscitivo ed il suo arricchimento ed aggiornamento costituisce riferimento necessario per la definizione delle scelte di pianificazione e per la valutazione di sostenibilità di cui all'art. 5 della LUR.
6. L'arricchimento e l'aggiornamento del quadro conoscitivo costituisce attività continua della amministrazione pubblica ed è soggetto alle specifiche procedure di legge soltanto qualora assunto a riferimento di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica.
7. (Abrogato)

Art. 3 – Piano Strutturale Comunale

1. Il PSC, ai sensi dell'art. 28 e dell'Allegato alla LUR definisce le scelte strategiche di assetto e sviluppo, di tutela ambientale e storico culturale del territorio comunale.
2. E' compito del PSC:
 - 2.1. Definire, sulla base dei valori e delle fragilità delle risorse naturali e antropiche, i limiti alle trasformazioni ammissibili delle diverse parti del territorio comunale;
 - 2.2. Individuare il sistema delle infrastrutture ed attrezzature di rilievo territoriale;

- 2.3. Individuare il territorio urbanizzato e la sua articolazione in ambiti sulla base delle specifiche caratteristiche urbanistiche e funzionali e degli obiettivi di consolidamento e di riqualificazione;
- 2.4. Individuare il territorio urbanizzabile e la sua articolazione in ambiti stabilendone i limiti dimensionali e funzionali, le dotazioni minime e le prestazioni assegnate;
- 2.5. Individuare il territorio rurale, definirne le aree e gli ambiti di valore naturale ed ambientale, di rilievo paesaggistico, a vocazione produttiva, e fissare i vincoli e i limiti di compatibilità degli interventi di trasformazione ammissibili;
- 2.6. Individuare i centri storici ed il sistema degli insediamenti diffusi di valore storico-architettonico;
- 2.7. Stabilire i livelli minimi delle dotazioni territoriali da realizzare a livello comunale e quelle da prevedere all'interno di specifici ambiti.
3. Il PSC si compone dei seguenti elaborati:
 - PSC1 – Relazione illustrativa della traduzione del PRG in PSC, POC e RUE
 - PSC2 – Normativa di applicazione
 - PSC3 – Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale (1:25.000)
 - PSC4 – Progetto del territorio comunale (1:10.000)
 - P1 – Relazione illustrativa del PRG 2001, limitatamente alla parte di illustrazione delle scelte di pianificazione.
4. La variante 2011 al PSC si compone dei seguenti elaborati:
 - PSC_R – Relazione Illustrativa
 - PSC_N – Normativa di Applicazione (modificata 2011)
 - PSC_3 – Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale (modificato 2011) in scala 1:25.000
 - PSC_4 – Progetto del territorio comunale (modificato 2011) in scala 1:10.000
 - PSC_A15 – Quadro conoscitivo: stato di attuazione del piano in scala 1:10.000
 - PSC_A16 – Quadro conoscitivo: beni paesistici art. 142 S.Lgs 42/2004
 - All-PR – Allegati alla Relazione illustrativa (VALSAT redatto da GENESIS, Relazione geologica e sismica redatta da Mori Mantovani s.r.l., accordo ex art. 18 LR 20/2000).

Art. 4 – Piano Operativo Comunale

1. Il POC, ai sensi dell'art. 30 della LUR, individua gli interventi negli ambiti di riqualificazione e per i nuovi insediamenti da realizzare nell'arco temporale di cinque anni e ne disciplina gli interventi in coerenza alle presenti norme di applicazione del PSC ed ai sensi del comma 4 dell'art. A-12 dell'allegato alla LUR.
2. Il POC provvede inoltre, ai sensi del citato art. 30 e all'Allegato in coerenza alla LUR, a:

- 2.1. individuare le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti ai sensi del DLgs n° 32/98;
- 2.2. specificare ed articolare le dotazioni complessive di attrezzature e spazi collettivi fissati dal PSC;
- 2.3. individuare e definire topograficamente le nuove dotazioni ecologiche e territoriali in coerenza alle prescrizioni del PSC
- 2.4. specificare la configurazione topografica delle nuove infrastrutture ed attrezzature di rilievo territoriale individuate dal PSC;
- 2.5. specificare topograficamente le aree per gli interventi di cui al comma 1, provvedendo a:
 - 2.5.1. perfezionare, ove occorra, la delimitazione degli ambiti in adeguamento a:
 - a) effettiva configurazione fisica e naturale dello stato di fatto dei luoghi,
 - b) delimitazioni e partiture delle basi cartografiche,
 - c) infrastrutture ed attrezzature esistenti e previste,
 - d) assetto progettuale previsto dal POC, semprechè l'eventuale incremento di Superficie territoriale non ecceda il 6% di quella definita dal PSC, da introdurre attraverso specifica variante al POC;
 - 2.5.2. modificare, ove occorra, la capacità insediativa prevista dal PSC nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) l'eventuale incremento sia contenuto nel limite del 6%, e sia introdotto attraverso specifica variante al POC;
 - b) l'intervento preveda un aumento delle aree per dotazioni territoriali, previste dal PSC per lo specifico ambito, pari ad almeno il doppio della percentuale di incremento della capacità insediativa proposta dal POC;
- 2.6. individuare eventuali ulteriori sub-ambiti all'interno degli ambiti del territorio urbanizzato individuati dal PSC, da sottoporre a P.U.A. o, in caso di modeste dimensioni, a Intervento Edilizio Unitario.
- 2.7. assumere le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla D.C.R. 279/2010.
3. Il POC si compone dei seguenti elaborati:
 - POC_R – Relazione sugli interventi da realizzare nel quinquennio contenente il quadro economico, la relazione sulle condizioni di fattibilità e il documento programmatico per la qualità urbana.
 - POC_N – Norme di Attuazione, comprendenti le schede normative e di assetto specifiche per i diversi ambiti ed aree di intervento.
 - POC_1 – Tavola di individuazione nel PSC degli interventi compresi nel POC, in scala 1:10.000
 - VALSAT – Relazione (redazione: Genesis)
 - POC_N - Allegato A**

Art. 5 – Regolamento Urbanistico ed edilizio

1. Il RUE, ai sensi dell'art. 29 della LUR, contiene la disciplina generale e specifica degli interventi di trasformazione, con l'eccezione di quella relativa agli ambiti di riqualificazione e per nuovi insediamenti assegnata al POC, in conformità alle previsioni del PSC e del POC e alle presenti norme di applicazione del PSC.
2. Il RUE provvede inoltre, ai sensi del citato art. 29 ed in coerenza all'Allegato alla LUR, a:
 - 2.1. specificare la configurazione topografica delle infrastrutture ed attrezzature esistenti di rilievo territoriale individuate dal PSC;
 - 2.2. individuare e definire topograficamente le dotazioni ecologiche e territoriali esistenti di livello comunale nel territorio urbanizzato ed in quello rurale, in coerenza alle prescrizioni del PSC;
 - 2.3. specificare topograficamente gli ambiti individuati dal PSC nel territorio urbanizzato ed in quello rurale, nei limiti di cui in a), b) e c) del comma 2.5.1. dell'art. 4 ed articolare gli stessi in aree di intervento sulla base di specifiche destinazioni e delle tipologie insediative esistenti;
 - 2.4. individuare, nell'intero territorio comunale, gli immobili di valore storico testimoniale e specificare per ciascuno di essi la categoria degli interventi di recupero ammissibili;
 - 2.5. assumere le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica, l'edilizia e la documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi di cui alla D.C.R. 279/2010.
3. Il RUE si compone dei **relativi allegati**:
 - PN – Norme di Attuazione [e relativo allegato \(modificata 2011\)](#)
 - PR – Relazione illustrativa [\(modificata 2011\)](#)
 - P5a,b,c,d – Progetto del territorio comunale [\(modificato 2011\) in scala 1:5.000](#)
 - P6a,b1,b2,c – Progetto del territorio urbano [\(modificato 2011\) in scala 1:2.000](#)
 - P7 – Progetto del centro storico (1:1.000).

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI DEL TERRITORIO

CAPO I – SISTEMA AMBIENTALE

Art. 6 – Risorse naturali, paesistico-ambientali e rischi naturali

1. Il PSC, in riferimento al Quadro conoscitivo, alla valutazione dello stato di fatto e agli obiettivi della pianificazione, individua il sistema delle risorse e dei rischi naturali e ne definisce la normativa nel quadro delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al Capo VI e ad ambiti specifici di cui al Capo V delle presenti norme.

CAPO II - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 7 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Il PSC provvede alla individuazione di massima delle aree per gli impianti tecnologici principali la cui specificazione topografica è affidata al POC;
2. In coerenza all'art. A-23, ed in particolare ai criteri di cui al comma 7, dell'Allegato alla LUR, i nuovi interventi edificatori sono ammessi soltanto in quanto dotati di:
 - 2.1. nel territorio urbanizzato e urbanizzabile
 - a) strade e spazi di sosta e parcheggio;
 - b) fognatura e/o impianti di depurazione
 - c) approvvigionamento idrico;
 - d) distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice e, ove esistano le reti principali, gas e telefono;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) verde elementare attrezzato;
 - g) allacciamenti ai pubblici servizi al diretto servizio dell'insediamento.
 - 2.2. nel territorio rurale:
 - a) strade (comunali o vicinali)
 - b) approvvigionamento idrico
 - c) smaltimento rifiuti liquidi (con parere igienico-sanitario ed ambientale dell'Autorità competente)
 - d) distribuzione energia elettrica.

Art. 8 – Attrezzature e spazi collettivi

1. Il PSC provvede alla individuazione di massima delle aree per le attrezzature di interesse sovracomunale, la cui specificazione topografica, ed eventuale ampliamento, è affidata al RUE per l'esistente e al POC per le nuove previsioni;

2. In coerenza all'art. A-24 dell'allegato alla LUR, il PSC stabilisce il seguente valore minimo di fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi da realizzare nel territorio comunale: non inferiore a 40 mq/abitante effettivo e potenziale.
3. Il PSC stabilisce inoltre, al capo V delle presenti norme, valori minimi da realizzare in specifici ambiti del sistema insediativo, che il POC articola e specifica anche in riferimento alle tipologie di cui al comma 2 dell'art. A24 dell'Allegato alla LUR.
4. Alla specifica individuazione nei diversi ambiti del territorio urbanizzato e rurale delle aree di cui al comma 2.2., provvedendo il RUE per quanto riguarda l'esistente e il POC per le nuove previsioni.

CAPO III – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 9 – Viabilità stradale e ferroviaria

1. Il PSC individua, di massima, la rete stradale e ferroviaria di maggiore rilevanza e i relativi rispetti in coerenza alle previsioni della pianificazione sovraordinata, la cui specificazione topografica e la delimitazione delle relative aree di pertinenza è affidata al RUE per l'esistente e al POC per le nuove previsioni.
2. Il RUE individua la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile esistente di interesse locale e i relativi rispetti, e quella al diretto servizio degli insediamenti, nel territorio urbanizzato e in quello rurale.
3. Il POC individua la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile di nuova previsione.
4. Le fasce di rispetto della viabilità sono definite in base alle previsioni del vigente Codice della Strada.
5. Il RUE definisce le caratteristiche minime della viabilità in termini dimensionali, di sicurezza e di attrezzatura.
6. Il POC individua la localizzazione e la disciplina degli impianti per la distribuzione dei carburanti, esistenti e di nuova realizzazione, ai sensi delle disposizioni vigenti.

CAPO IV – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 10 – Insediamenti storici e beni storico-architettonici

1. Il PSC definisce la perimetrazione del Centro storico ai sensi dell'art. A-7 dell'Allegato alla LUR e individua gli immobili di valore storico-architettonico da assoggettare alle Categorie di intervento del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

2. Il PSC individua gli immobili di valore storico-architettonico nel territorio urbano e rurale da assoggettare alle categorie di intervento come al comma 1.
3. Il PSC individua inoltre le infrastrutture storiche delle quali dovrà essere mantenuta la compiuta riconoscibilità e valorizzazione.
4. Il RUE provvede a precisare la configurazione topografica degli edifici di cui ai commi 1, 2, 3 e definisce, in coerenza alle previsioni del PSC, le categorie di intervento di ogni immobile all'interno del centro storico ivi compresi quelli privi di intrinseco valore storico, al fine della migliore valorizzazione e recupero del patrimonio storico.
5. Il POC può individuare e disciplinare ambiti da sottoporre ad interventi di riqualificazione attraverso PUA o interventi edilizi unitari.

Art. 11 – Beni storico-testimoniali

1. Il RUE individua, ai sensi dell'art. A-9 dell'Allegato alla LUR, gli immobili di valore storico-testimoniale nel territorio esterno al centro storico, e ne stabilisce le relative categorie di intervento finalizzate al recupero e alla valorizzazione del patrimonio esistente e del contesto ambientale.

CAPO V – SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO

Art. 12 – Ambiti urbani consolidati

1. Il PSC individua gli ambiti urbani consolidati come parti del territorio urbanizzato che presentano adeguati livelli di qualità e funzionalità urbana da destinare all'uso prevalentemente residenziale e a quelli adesso compatibili di tipo ricettivo, terziario, di artigianato di servizio e laboratoriale, di attrezzature collettive pubbliche e private, di commercio al minuto con superficie di vendita per esercizio non superiore a mq. 250.
2. Il RUE può articolare gli ambiti urbani consolidati in sub-ambiti sulla base di specifiche destinazioni d'uso esistenti o assegnate e di peculiari caratteristiche tipologiche e di localizzazione.
3. Il RUE individua all'interno di tali ambiti le aree destinate alle dotazioni ecologiche e territoriali esistenti di livello comunale e alle loro pertinenze, attrezzature e rispetti.
4. Il RUE stabilisce la disciplina di intervento diretto in tali ambiti e sub-ambiti. In particolare:
 - 4.1. Le destinazioni d'uso ammesse devono essere compatibili con il prevalente uso residenziale e con la qualità complessiva del tessuto dal punto di vista della forma urbana, dei livelli di accessibilità e della salute pubblica in generale.
 - 4.2. Le densità edilizie sono stabilite in relazione alla specificità della tipologia insediativa e della ubicazione dei diversi ambiti e sub-ambiti e non

potranno in ogni caso superare un **Ufc di 0,821 mq/mq**, con un **Ufu massimo di 0,513 mq/mq**

5. Il POC può individuare all'interno di tali ambiti, sub-ambiti da sottoporre a PUA, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e superare in tal caso il limite di densità edilizia di cui al comma 4.2, comunque fino ad un massimo che non superi **di oltre il 50% gli indici di cui al punto 4.2 o le superfici preesistenti**.

Art. 13 – Ambiti da riqualificare

1. Il PSC individua gli ambiti, da destinare agli usi di cui al comma 1 dell'art. 12, che necessitano di riqualificazione, che il POC assoggetta a PUA o a intervento edilizio unitario, prevedendo le aree destinate alle dotazioni territoriali e stabilendo una densità territoriale non superiore a **un Utc di 7.184 mq/ha**, con **un Utu massimo di 4.490 mq/ha**.

Art. 14 – Ambiti per i nuovi insediamenti

1. Il PSC individua all'interno del territorio da urbanizzare, gli ambiti per i nuovi insediamenti da destinare agli usi di cui al comma 1 dell'art. 12 con le specificazioni di cui al successivo comma 2, assegnando loro quale prestazione principale quella di costruire una adeguata dotazione di aree per attrezzature e spazi pubblici in base agli standard di cui al comma 2, da organizzare come nuove centralità e connessioni dei tessuti residenziali esistenti e previsti.
2. Il PSC stabilisce inoltre i seguenti limiti di densità insediativa e di dotazioni territoriali per i diversi ambiti:
 - 2.1. Ambiti per nuovi insediamenti a prescrizione generale:
 - a) Densità territoriale non superiore a **un Utc di 4.105 mq/ha**, con **un Utu massimo di 2.566 mq/ha e**
 - b) Aree per attrezzature e spazi pubblici secondo le specifiche previsioni del POC e comunque non inferiori a 25 mq/**25 mq di Su** ~~per gli ambiti già previsti dal PRG vigente (G.P. n° 1069/2001)~~ e a 30 mq/**25 mq di Su** ~~per gli ambiti di futura previsione;~~
 - c) Infrastrutture per gli insediamenti non inferiori a quelle stabilite all'art. 7 e secondo le previsioni del PUA o dell'intervento edilizio unitario (ove quest'ultimo sia previsto dal PRG vigente).
 - 2.2. Ambiti per nuovi insediamenti a prescrizione specifica:
 - a) **Su = superficie utile massima consentita = mq 400 per la zona 1, mq 834 per la zona 2 e mq 316 per la zona 3**
 - a.bis) **Sc = superficie complessiva massima consentita = mq 640 per la zona 1, mq 1.334 per la zona 2 e mq 506 per la zona 3**
 - b) Aree per attrezzature e spazi pubblici: come punto b) del comma 2.1.
 - c) Infrastrutture per gli insediamenti come al punto c) del comma 2.1.

3. Il POC specifica l'organizzazione e le destinazioni d'uso degli ambiti e gli interventi attuativi in conformità ai due commi precedenti, anche attraverso l'articolazione in sub-ambiti.
4. Il POC prevederà l'attuazione dell'ambito **R7a** nel rispetto delle disposizioni della seguente scheda:
"SCHEMA DELL'AMBITO **R7a**
Localizzazione e consistenza
L'ambito è localizzato nel centro abitato di Casale, ad est della strada provinciale per Parma, ed è articolato in due comparti:
- comparto nord, che si estende per mq 25.500
 - comparto sud, che si estende per mq 10.580.

Caratteristiche morfologiche ed ambientali

Le aree dei due sub-ambiti, attualmente a destinazione agricola, sono immediatamente adiacenti il tessuto urbano:

- della recente espansione il comparto nord
- di più vecchio consolidamento il comparto sud

I due comparti sono immediatamente accessibili alla viabilità urbana interna e alle aree dei pubblici servizi esistenti.

Destinazioni

Uso prevalentemente residenziale e usi ad esso compatibili di tipo ricettivo, terziario, di artigianato di servizio e laboratoriale, di attrezzature collettive pubbliche e private, di commercio al minuto con superficie di vendita per esercizio non superiore a mq 2.50.

Capacità insediative

- comparto nord: non superiore ad un Ufu pari a 1.925 mq/ha e ad un Ufc pari a 3080 mq/ha
- comparto sud: non superiore ad un Ufu pari a 2.566 mq/ha e ad un Ufc pari a 4.105 mq/ha

Dotazioni

Il POC stabilirà una dotazione di infrastrutture per gli insediamenti non inferiore a quella di cui all'art. 7 e una dotazione di attrezzature e spazi collettivi non inferiore a **25 mq/25 mq di Su per gli usi abitativi e a mq 100/75 mq di Su (netta) per gli usi ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali.**

Obiettivi e prestazioni

L'ambito sarà realizzato in attuazione dell'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 (registrato a Parma il 30.07.2009 al n° 4160 serie 1T), che prevede la realizzazione di una piscina scoperta pubblica e delle relative attrezzature a carico del privato interveniente.

L'accordo di pianificazione, che si allega sub. 1 alle presenti norme costituisce parte integrante delle stesse, così come della normativa di attuazione del PUA.

Prescrizioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata

Gli elaborati del PUA relativi allo stato di fatto del comparto sud, in coerenza a quanto stabilito all'art. 18 lettera d) delle NdiA del PTCP, dovranno individuare gli eventuali manufatti idraulici che risultino significativi sotto il profilo dell'organizzazione dell'assetto idraulico-storico e testimoniale. Il PUA dovrà stabilire la disciplina della loro salvaguardia.

Il PUA dovrà tener conto che il comparto nord è interessato da un dosso di pianura soggetto alle disposizioni di cui all'art. 15 comma 2 delle NdiS del PTCP, dove non sono ammesse trasformazioni che alterino negativamente la configurazione morfologico-ambientale del territorio, mentre sono consentite quelle che siano finalizzate e strettamente necessarie alla messa in sicurezza del territorio. Gli interventi edilizi e di urbanizzazione non potranno prevedere sistemazioni del suolo che si discostino per oltre m 0,50 in più o in meno rispetto al suo profilo originario.

Misure di mitigazione e compensazione

- Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (acque bianche) e la rete fognaria (acque nere).
- La rete fognaria dei comparti dovrà essere allacciata alla rete pubblica con recapito al sistema di trattamento, previa verifica della capacità di ricezione ed eventuale adeguamento ove necessario. **Gli interventi di adeguamento eventualmente necessari alla rete di ricezione e al sistema di smaltimento devono essere realizzati anticipatamente al rilascio del primo certificato di conformità edilizia.**
- **il PUA dovrà essere corredato da una verifica delle emissioni acustiche derivanti dalle attività artigianali esistenti limitrofe al comparto sud e dalla definizione delle eventuali misure necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico.**
- I comparti dovranno essere allacciati al pubblico acquedotto.
- **Il PUA dovrà essere corredato di specifica Relazione idraulica che, considerando un tempo di ritorno superiore a 25 anni definisca i necessari sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà garantire la cosiddetta invarianza della portata nel sistema esistente di scolo delle acque. Il PUA dovrà prevedere che l'attuazione degli interventi necessari alla soluzione di eventuali criticità relative alla ricezione e allo smaltimento delle acque bianche avvenga preliminarmente al rilascio del primo certificato di conformità edilizia.**
- La realizzazione di locali interrati e seminterrati è di norma vietata, fatto salvo quanto previsto all'art. 59 del RUE vigente.

- Il POC dovrà stabilire limiti dimensionali alla impermeabilizzazione delle aree, sia per quanto riguarda le aree pubbliche che per quelle private.
- Il PUA dovrà stabilire limiti alla alterazione del profilo attuale del suolo, di norma evitando alterazioni che si discostino di m 0,50 da tale profilo e consentendo scostamenti maggiori soltanto per ragioni di sicurezza idraulica.
- le quote di progetto del piano terreno degli edifici ivi previsti dovrà attestarsi ad un livello quanto più elevato rispetto al piano stradale (compatibilmente con i raccordi alle strutture esistenti) per mantenere un franco di sicurezza nei confronti di eventuali situazioni di crisi della rete idrica secondaria; per gli stessi motivi si sconsiglia la realizzazione di locali seminterrati e/o interrati.
- nelle fasi costruttive, al fine di attestare i corpi fondali in orizzonti litologici a soddisfacente competenza e di tutelare il substrato di fondazione dal gelo e dalle più significative variazioni di umidità stagionali, la base delle fondazioni dovrà essere collocata a profondità non inferiori a 1.50 m dall'attuale piano di campagna.
- in fase di progettazione esecutiva e/o costruttiva, dovranno essere eseguiti, per ciascun intervento, il controllo e la verifica geotecnica puntuale ai sensi delle NTC2008 in funzione delle caratteristiche dei terreni (da indagarsi con specifiche indagini) e delle dimensioni e carichi degli edifici che verranno realizzati.
- il PUA dovrà essere corredato da una valutazione revisionale di clima acustico da parte di un tecnico competente, relativa al comparto sud, finalizzata alla definizione delle misure di mitigazione necessarie e, in particolare, dovrà prevedere la realizzazione di una duna di terra vegetata con la formazione, alla sua sommità, di una barriera fitta costituita da alberature di alto e medio fusto;
- la convenzione del PUA dovrà stabilire che, a seguito della attuazione degli interventi nel comparto sud venga effettuata una verifica del clima acustico, allo scopo di definire gli eventuali interventi correttivi che risultino necessari;
- per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs 42/2004 s.m.i.

Art. 15 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti

1. Il PSC individua gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti come parti del territorio urbanizzato prevalentemente destinate all'industria in genere, all'artigianato produttivo e di servizio, alle attività di servizio all'agricoltura, ad attrezzature ed infrastrutture collettive pubbliche e private, al commercio all'ingrosso e a quello al minuto non alimentare per esercizi fino

- a 250 mq di superficie di vendita, oltrechè alla residenza del titolare o del custode.
2. Il RUE individua all'interno di tali ambiti le aree destinate alle dotazioni territoriali esistenti e alle loro pertinenze, attrezzature e rispetti.
 3. Il RUE stabilisce la disciplina di intervento diretto in tali ambiti, anche attraverso una loro articolazione in sub-ambiti, tenendo conto che:
 - 3.1. Le destinazioni d'uso residenziali sono ammesse esclusivamente in quanto funzionali alla custodia e sorveglianza dell'attività produttiva;
 - 3.2. Le densità edilizie sono stabilite in base alla specificità funzionale dei diversi ambiti e non potranno eccedere i 0,6 mq/mq, nel limite di un rapporto di copertura non superiore al 55%.
 4. Il POC individua all'interno di tali ambiti le aree destinate alle nuove dotazioni territoriali e alle loro pertinenze, attrezzature e rispetti;
 5. Il POC può individuare, all'interno degli ambiti per attività industriali e artigianali esistenti, sub-ambiti da sottoporre a PUA o ad intervento edilizio unitario (ove quest'ultimo sia previsto dal PRG vigente), anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, e superare in tal caso il limite di densità edilizia di cui al comma 3.2, comunque fino ad un massimo di 0,7 mq/mq o 2,5 mc/mq e rimanendo fermo il rapporto di copertura ivi fissato.

Art. 16 – Ambiti specializzati per nuove attività produttive

1. Il PSC individua gli ambiti specializzati per nuove attività produttive come parti del territorio da urbanizzare, prevalentemente destinate agli usi di cui al comma 1.1 dell'art. 15 e, limitatamente agli ambiti prospicienti la S.P. Parma-Mezzani a sud del Casale, ad attività ricettive e di pubblico esercizio.
2. Il PSC stabilisce inoltre i seguenti limiti di densità insediativa e di dotazioni territoriali per i diversi ambiti:
 - I) Ambiti specializzati per nuove attività produttive:
 - a) Densità territoriale non superiore a 4.500 mq/ha;
 - b) Aree per attrezzature e spazi pubblici non inferiori a 15 mq/100 mq di St secondo le specifiche previsioni del POC;
 - c) Infrastrutture per gli insediamenti non inferiori a quelle stabilite all'art. 7 e secondo le previsioni del PUA o dell'intervento edilizio unitario, ove quest'ultimo sia previsto dal PRG vigente (G.P. n° 1069/2001).
 - II) Ambiti specializzati per nuove attività di pubblico esercizio:
 - a) **Su = Superficie utile massima consentita = mq 1.155**
 - a.bis) Sc = Superficie complessiva massima consentita = mq 1.848**
 - b) Aree per attrezzature e spazi pubblici non inferiori al 100% della Superficie utile secondo le specifiche previsioni del POC **e ai minimi di norma;**
 - c) Infrastrutture per gli insediamenti: come al comma 2 punto c).
3. Il POC specifica l'organizzazione e le destinazioni d'uso degli ambiti e disciplina gli interventi attuativi, anche attraverso l'articolazione in sub-ambiti.

CAPO VI – SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

Art. 17 – Ambiti del territorio rurale

1. Il PSC individua gli ambiti del territorio rurale, sulla base delle risorse naturali, paesistico-ambientali, ai rischi naturali e alle preesistenze insediative presenti, e sulla base della valutazione delle condizioni esistenti, delle previsioni della pianificazione sovraordinata e degli obiettivi di tutela e valorizzazione, li articola in:
 - ambiti di valore naturale ed ambientale
 - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
 - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
 - ambiti agricoli periurbani.
- 1bis. Negli ambiti del territorio rurale sono ammesse attività ed interventi di servizio alle attività agricole e di allevamento e quelle compatibili con l'ambiente rurale, quali agriturismo e attrezzature sportive. Sono ammesse inoltre destinazioni diverse, di tipo abitativo, terziario e produttivo compatibile con l'ambiente rurale, limitatamente ai casi di attività esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso o non più funzionale alla attività agricola.
2. Il RUE può articolare in sub-ambiti gli ambiti individuati dal PSC, per realizzare il migliore coordinamento tra caratteri ambientali, condizioni idrauliche ed idrogeologiche e trasformazioni ammissibili.
3. Il RUE, in coerenza agli articoli che seguono, disciplina gli interventi nei diversi ambiti del territorio rurale siano essi finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici per le esigenze delle aziende agricole, o al recupero per funzioni non connesse all'agricoltura, o alla sistemazione di aree di pertinenza e alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale.

Art. 18 – Ambiti di valore naturale ed ambientale

1. Il RUE disciplina gli ambiti ed i sub-ambiti di valore naturale ed ambientale attraverso disposizioni, rivolte alla tutela delle risorse naturali e alla sicurezza idraulica del territorio, che limiteranno gli interventi edilizi al solo recupero nelle aree in situazione di pericolosità idraulica (anche tenendo conto del vigente Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino) e all'ampliamento delle aziende agricole esistenti nelle altre aree.

Art. 19 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Il RUE disciplina gli ambiti ed i subambiti agricoli di rilievo paesaggistico attraverso disposizioni rivolte alla tutela e alla valorizzazione dei caratteri paesaggistici delle aree, che limiteranno gli interventi edilizi al solo recupero,

ammettendo l'ampliamento degli edifici esistenti per le esigenze delle aziende agricole.

Art. 20 – Ambiti ad alta vocazione agricola

1. Il RUE disciplina gli ambiti e i sub-ambiti ad alta vocazione agricola attraverso disposizioni rivolte a favorire lo sviluppo e la riorganizzazione delle aziende e le attività di servizio e complementari, regolamentando gli insediamenti esistenti non connessi ai caratteri agricoli e rurali ed evitando l'insediamento di nuovi edifici per attività urbane e incompatibili.

Art. 21 – Ambiti agricoli periurbani

1. Il RUE disciplina gli ambiti agricoli periurbani attraverso disposizioni rivolte ad armonizzare il rapporto tra il territorio urbano e quello rurale e a consentire la realizzazione di eventuali strutture ricreative e per il tempo libero ove essa contribuisca al miglioramento della qualità urbana ed ambientale attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche di cui all'art. A-25 dell'Allegato alla LUR.