

**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**

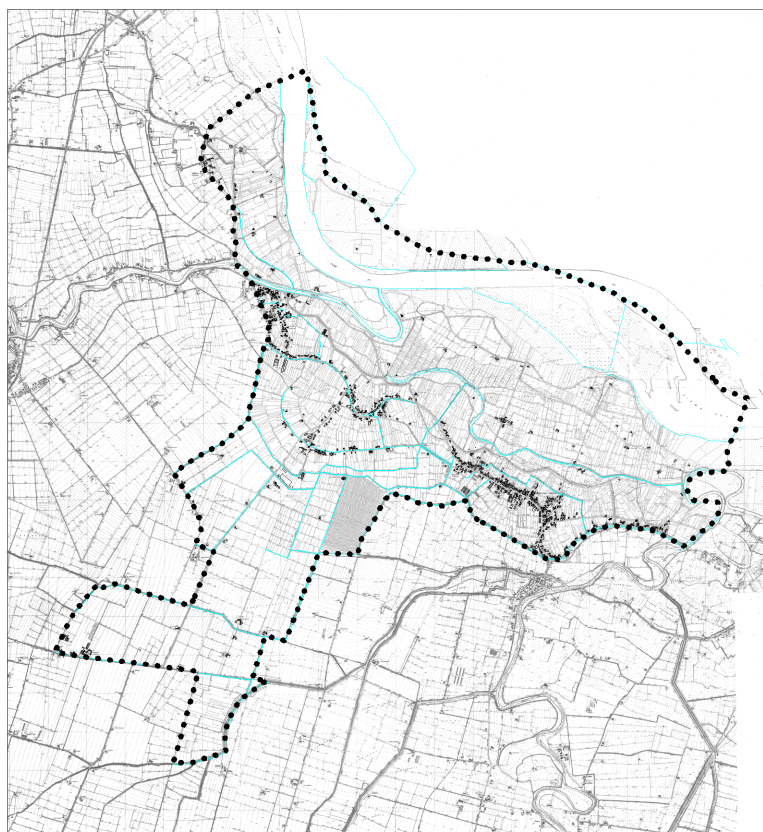
adottata dal C.C. con del.n°13 il 11.04.03 e approvata con del. n°26 il 29.06.2006

**II° P.O.C.
PIANO OPERATIVO COMUNALE 2011-2016**
adottato dal C.C. con del.n°27 il 09.08.2011
controdeduzioni C.C. n° il

Norme di attuazione

Tavola

POC_N



Giugno 2012

PROGETTISTI: Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini

COLLABORATORI: Elena Maestri
Daniela Olzi
Mina Rossi

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	2
Capo I – Contenuti e disposizioni generali	2
Art. 1 – Interventi previsti dal POC	2
Art. 2 – Interventi compresi nel II° POC	2
Art. 3 – Norme generali	3
TITOLO II – NORME PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL POC.....	4
Capo I – Modalità di attuazione	4
Art. 4 – Strumenti di attuazione.....	4
Capo II – Perfezionamenti e Varianti.....	4
Art. 5 – Perfezionamenti di POC	4
Art. 6 – Perfezionamenti di PUA	4
Art. 7 - Rischio sismico	5
Capo III – Disciplina specifica degli ambiti e delle aree	5
Art. 8 – Opere pubbliche	5
Art. 9 – Ambiti per i nuovi insediamenti.....	17
Art. 10 Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (già previste da P.R.G. previgente, non comprese nel II° POC).....	17
Art. 11 Ambiti per nuovi insediamenti (Zone C già previste dal PRG previgente e confermate)	18
Art. 12 Ambiti per nuovi insediamenti (previsti dalla Variante 2011 al PSC).....	30
Art. 13 Zone residenziali di espansione a prescrizione specifica	35
Art. 14 – Ambiti specializzati per nuove attività produttive (zone artigianali e industriali di espansione già previste dal P.R.G. previgente e confermate)	37
Art. 15 Zone di espansione per pubblici esercizi	46
Art. 16 Impianti per la distribuzione dei carburanti	49
TITOLO III – NORME GENERALI.....	52
Capo I – Efficacia del POC.....	52
Art. 17 – Durata del POC e modifiche.....	52
Art. 18 – Modalità di attuazione del PUA	53
Capo II – Elaborati e prevalenze.....	55
Art. 19 – Elaborati costitutivi del POC	55
Art. 20 – Prevalenza degli elaborati e dimensioni metriche	55

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Contenuti e disposizioni generali

Art. 1 – Interventi previsti dal POC

1. Il Piano Operativo Comunale (POC), ai sensi della legislazione regionale vigente, definisce gli interventi pubblici e privati, di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, che saranno attuati, o di cui sarà avviata la realizzazione nel prossimo quinquennio, in coerenza alle previsioni del PSC e con le indicazioni del programma pluriennale delle opere pubbliche.
2. Non sono soggetti alle previsioni del POC gli interventi che possono essere oggetto di attuazione edilizia diretta secondo la disciplina del RUE e gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, riqualificazione e potenziamento di opere e beni pubblici di rilevanza comunale.

Art. 2 – Interventi compresi nel II° POC

1. Gli interventi soggetti al II° POC sono individuati nella planimetria POC_1 ("Individuazione sul PSC degli interventi compresi nel POC") in scala 1:10.000.
2. Essi interventi riguardano:
 - a) Opere pubbliche
 - b) ambiti per i nuovi insediamenti;
 - c) ambiti specializzati per nuove attività produttive.
3. Tali interventi, per cui si applicano le disposizioni di cui alle presenti norme sono altresì puntualmente disciplinati, dalle schede di prescrizione normativa specifica e dalle relative schede di assetto di cui al capo IV del titolo II.
4. Le schede di assetto costituiscono riferimento progettuale per la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi e degli Interventi Edilizi Unitari la cui approvazione, fatta eccezione per le infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici, è condizione per l'attuazione degli interventi.
5. Si considera inoltre compresa nel POC ogni altra area, ancorché non elencata al comma 2 e al capo IV del Titolo II, oggetto di piano urbanistico attuativo o intervento edilizio unitario, o comunque di titolo abilitativo in vigore alla data di adozione del presente POC.

6. Ogni altra area ed ambito soggetti a POC e non ricompresi nel II° POC saranno realizzati, secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale, nei POC successivi o con variante al presente II° POC.

Art. 3 – Norme generali

1. Gli interventi compresi nel POC si attuano nel rispetto delle previsioni del PSC, del RUE e delle prescrizioni di cui alle presenti norme.
2. Gli strumenti di attuazione di cui al commi 1 e 2 dell'art. 4 stabiliranno che l'intervento dovrà provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che ne siano al diretto servizio, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale, le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, e ad ogni altra prestazione e misura di compensazione e mitigazione necessaria all'intervento.
3. I PUA che non comportino variante al POC, sono esclusi dalla procedura di valutazione ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i., [limitatamente alle parti per cui lo stesso POC sia dotato di specifica Valsat](#).
4. I PUA e gli IEU in corso e quelli realizzati possono essere oggetto di interventi e/o varianti nel rispetto dei parametri e delle definizioni tecniche vigenti all'atto della loro approvazione; gli stessi PUA e IEU possono altresì adeguarsi ai nuovi parametri e definizioni tecniche uniformi che sono stati assunti dal piano ai sensi della D.C.R. n° 279/2010.

TITOLO II – NORME PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL POC

Capo I – Modalità di attuazione

Art. 4 – Strumenti di attuazione

1. Il POC si attua di norma attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di cui all'art. 31 della LR 20/2000, per quanto attiene gli interventi negli Ambiti di cui alle lettere b) a c) del comma 2 dell'art. 2.
2. Il POC si attua attraverso Intervento Edilizio Unitario (IEU) negli ambiti di cui al comma 1 che presentino dimensioni modeste ~~e immediata adiacenza al sistema urbanizzativo del tessuto urbano.~~, **in immediata adiacenza al sistema urbanizzativo del tessuto urbano e così come indicato negli stralci cartografici contenuti nelle norme del POC.**
3. Il POC si attua per intervento edilizio diretto, esteso unitariamente all'intera area di intervento, per quanto attiene le infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 2.

Capo II – Perfezionamenti e Varianti

Art. 5 – Perfezionamenti di POC

1. Il POC delimita, all'interno delle previsioni del PSC, le opere, gli ambiti o le parti di ambito da mettere in attuazione, provvedendo a perfezionare, o rettificare, la delimitazione di tali parti in coerenza all'effettivo stato di fatto e agli obiettivi di intervento e disposizioni del PSC.
2. Gli ambiti individuati dal POC possono estendersi a ricomprendere al proprio interno aree disciplinate dal RUE o aree soggette a strumento di attuazione in corso, al fine di una migliore organizzazione urbanistica dell'intervento. La potenzialità edificatoria di tali aree, così come stabilita dal RUE e/o dallo strumento di attuazione, potrà essere ridistribuita all'interno della delimitazione dell'intervento in cui il POC l'ha ricompresa.

Art. 6 – Perfezionamenti di PUA

1. Il PUA può proporre parziali perfezionamenti alla localizzazione e organizzazione degli spazi pubblici prevista dal POC, a condizione che:
 - derivino da una migliore aderenza allo stato di luoghi:

- costituiscano perfezionamento migliorativo dello schema di assetto previsto dal POC;
 - siano espressamente riferiti ad interventi previsti dal POC;
 - confermino la impostazione generale dell'assetto previsto dal POC.
2. Modifiche al POC diverse da quelle di cui al precedente comma ed in contrasto con le disposizioni di cui al successivo capo III, potranno essere proposte dal PUA come varianti al POC e, ove positivamente valutate, assunte con le relative procedure.

Art. 7 - Rischio sismico

1. Gli interventi negli ambiti per nuovi insediamenti saranno realizzati nel rispetto delle prescrizioni relative al rischio sismico contenute nella Relazione geologica e sismica che sarà prodotta a corredo del PUA o dello IEU di progetto

Capo III – Disciplina specifica degli ambiti e delle aree

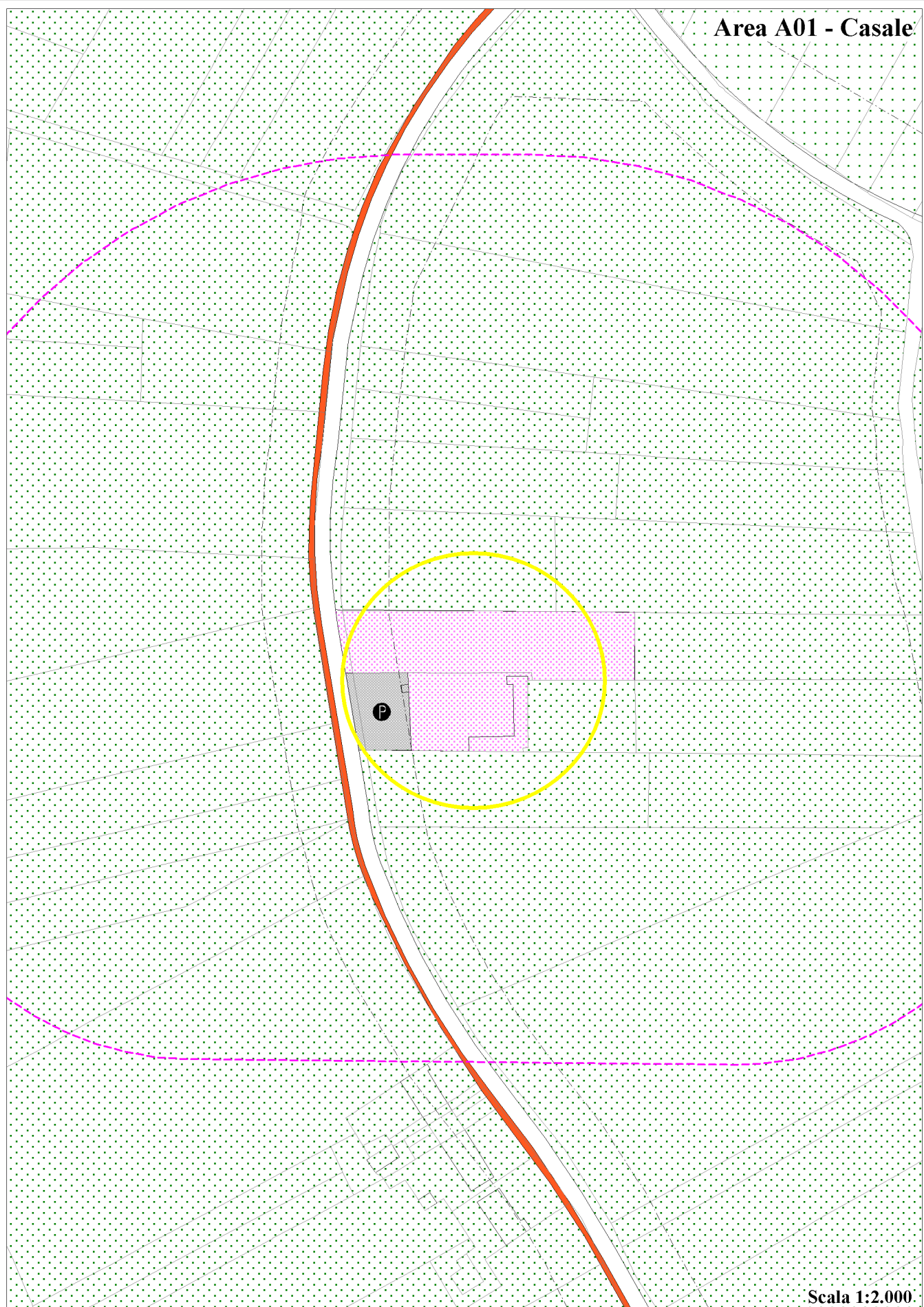
Art. 8 – Opere pubbliche

1. Gli interventi per la realizzazione di nuove opere pubbliche o per la riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti sono realizzati sulla base di specifici progetti esecutivi approvati dalla Amministrazione Comunale sulla base delle disposizioni vigenti nei diversi settori di intervento.
2. Le aree di rispetto del metanodotto potranno essere oggetto di interventi di costruzione e ristrutturazione delle linee, di realizzazione di allacci e di cabine, esse costituiscono pertanto area soggetta a vincolo di inedificabilità, pur concorrendo al calcolo degli indici di edificabilità agricola, e, ove occorra per la costruzione di cabine, essere oggetto di esproprio.
3. Le opere pubbliche di cui alle aree A01, A04, A05, A07, A09, ricadono su dossi di pianura dove non sono ammesse trasformazioni che alterino negativamente la configurazione morfologico-ambientale del territorio, mentre sono consentite quelle che siano finalizzate e risultino strettamente necessarie alla sua messa in sicurezza. Gli interventi edilizi e di urbanizzazione non potranno prevedere sistemazioni del suolo che si discostino per oltre mt 0,50 in più o in meno rispetto al suo profilo originario.

4. Le opere relative al metanodotto e quelle di rettifica della S.P. 72 ricadono all'interno di bonifiche storiche e, pertanto i progetti di intervento dovranno contenere la individuazione di eventuali manufatti idraulici che risultino significativi sotto il profilo dell'organizzazione dell'assetto idraulico storico-testimoniale e stabilire la disciplina della loro salvaguardia.

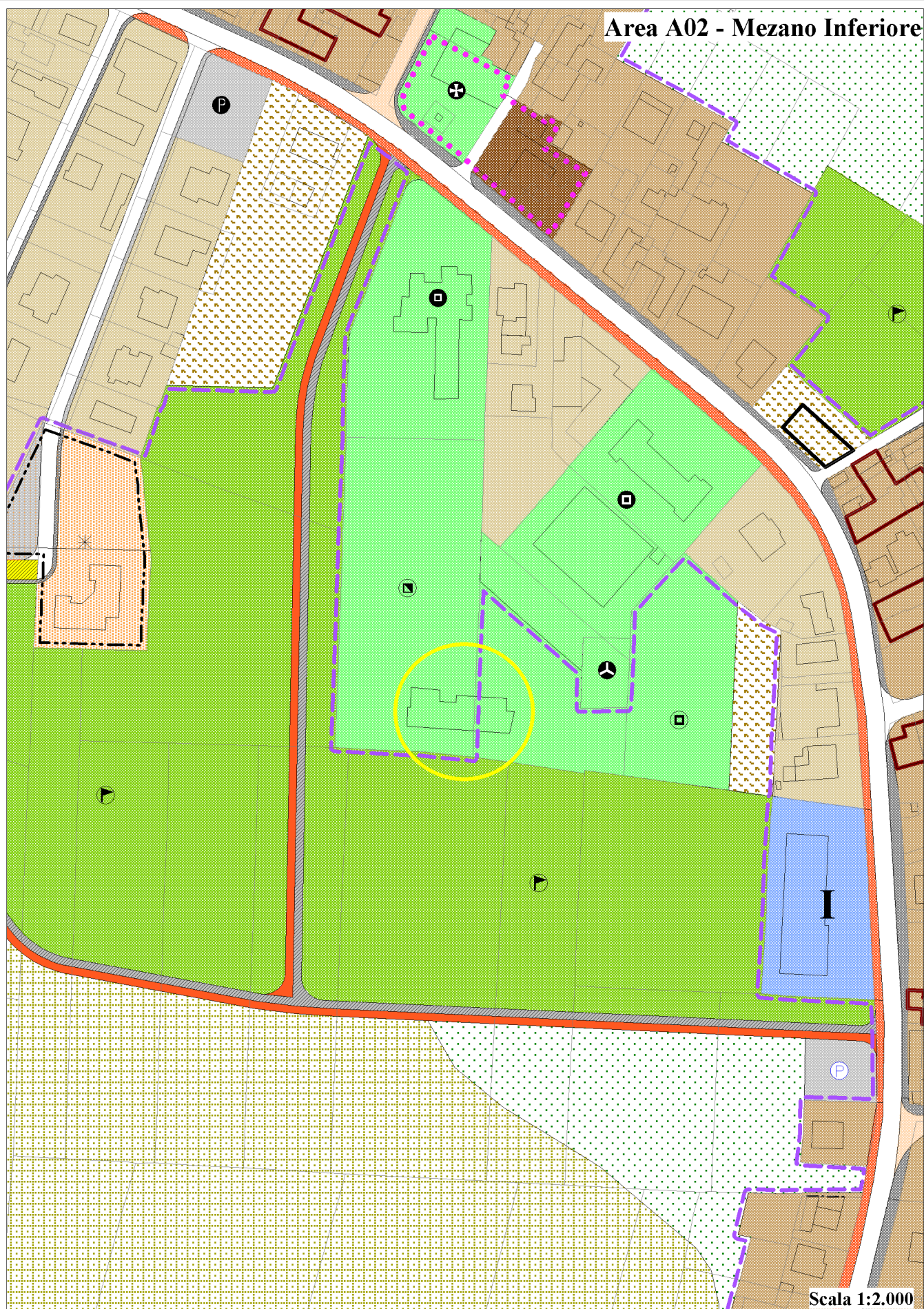
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Ampliamento cimitero



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

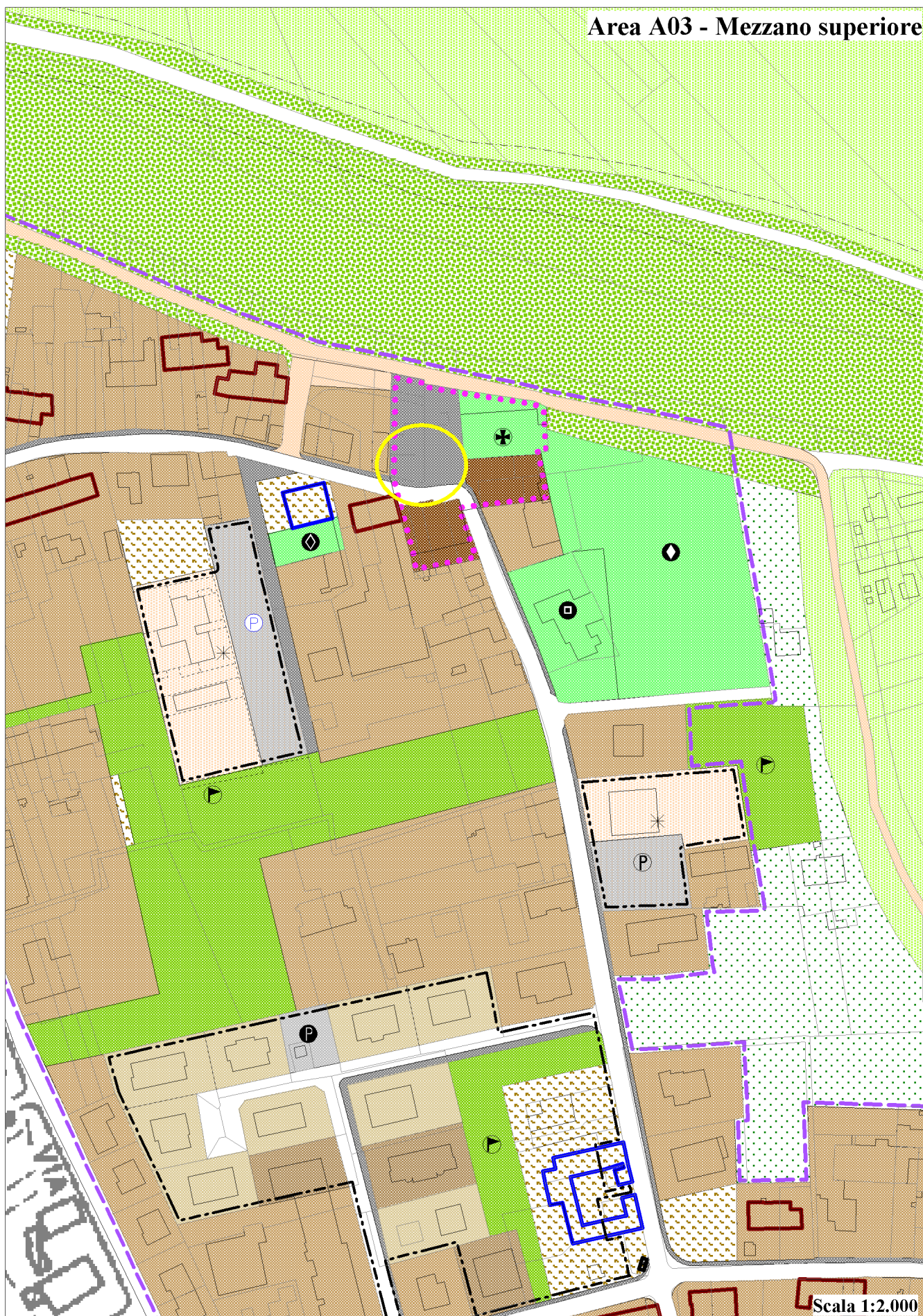
Realizzazione impianto fotovoltaico



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

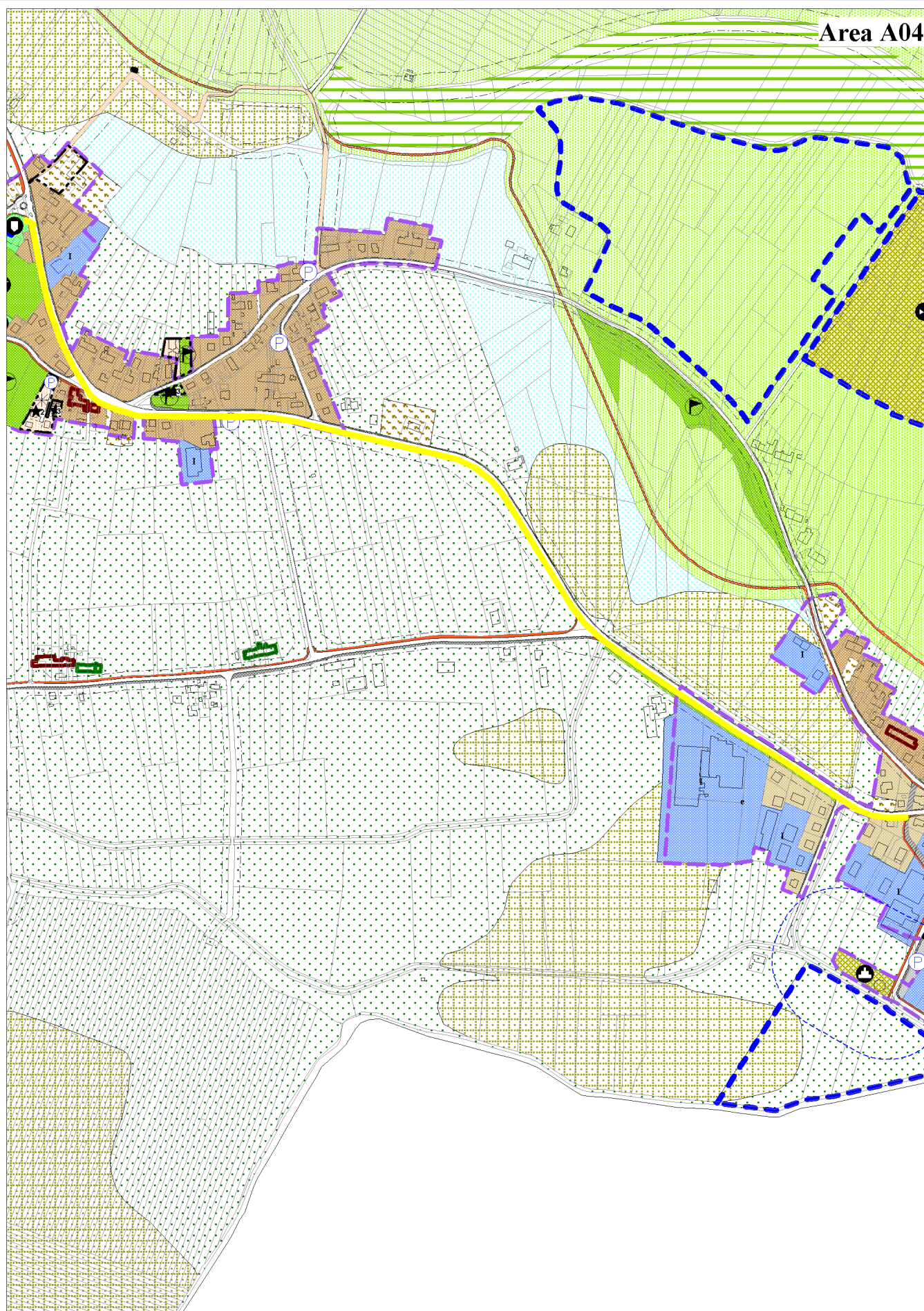
Riqualificazione P.za Rondizzone

Area A03 - Mezzano superiore



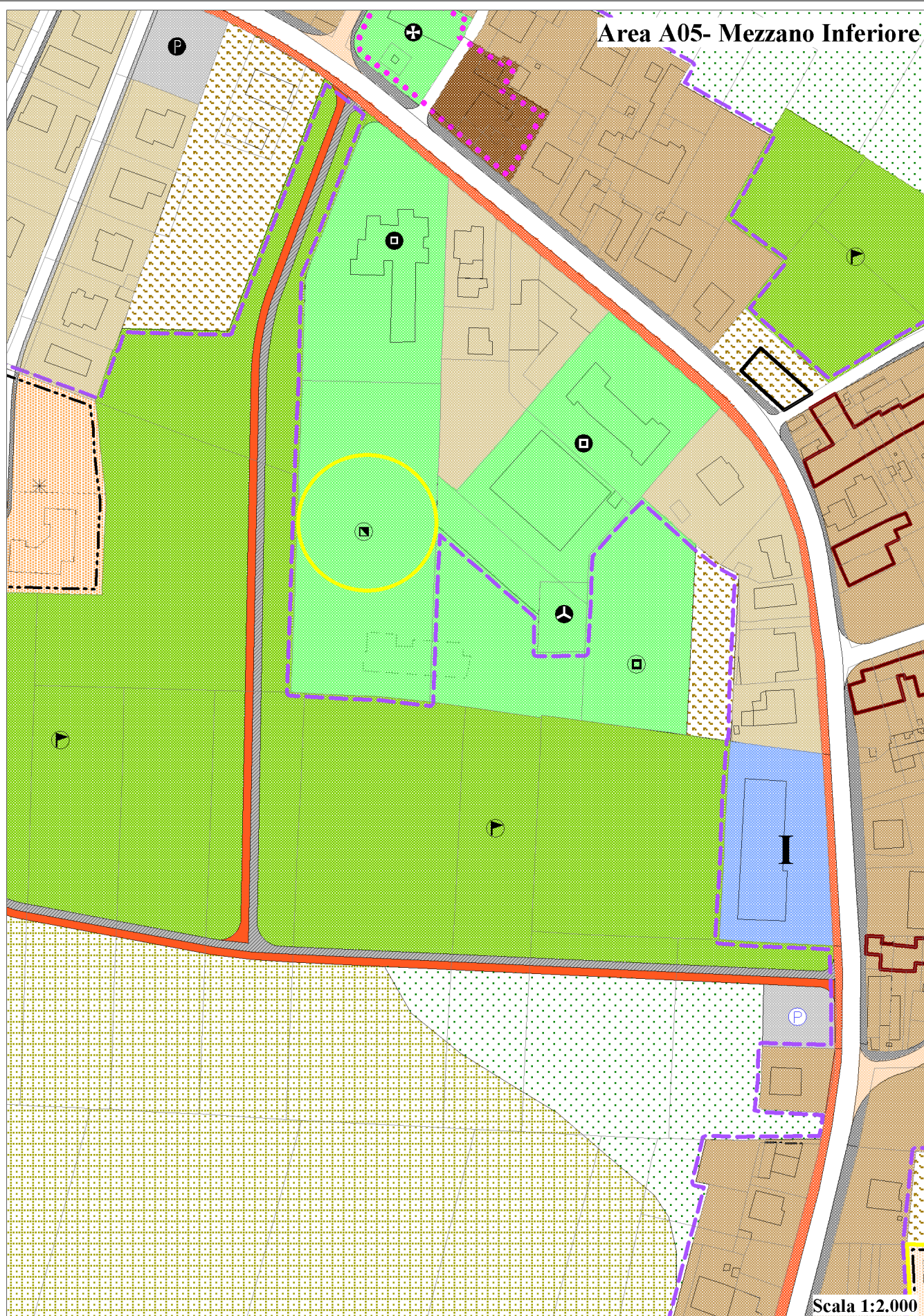
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Realizzazione pista ciclabile



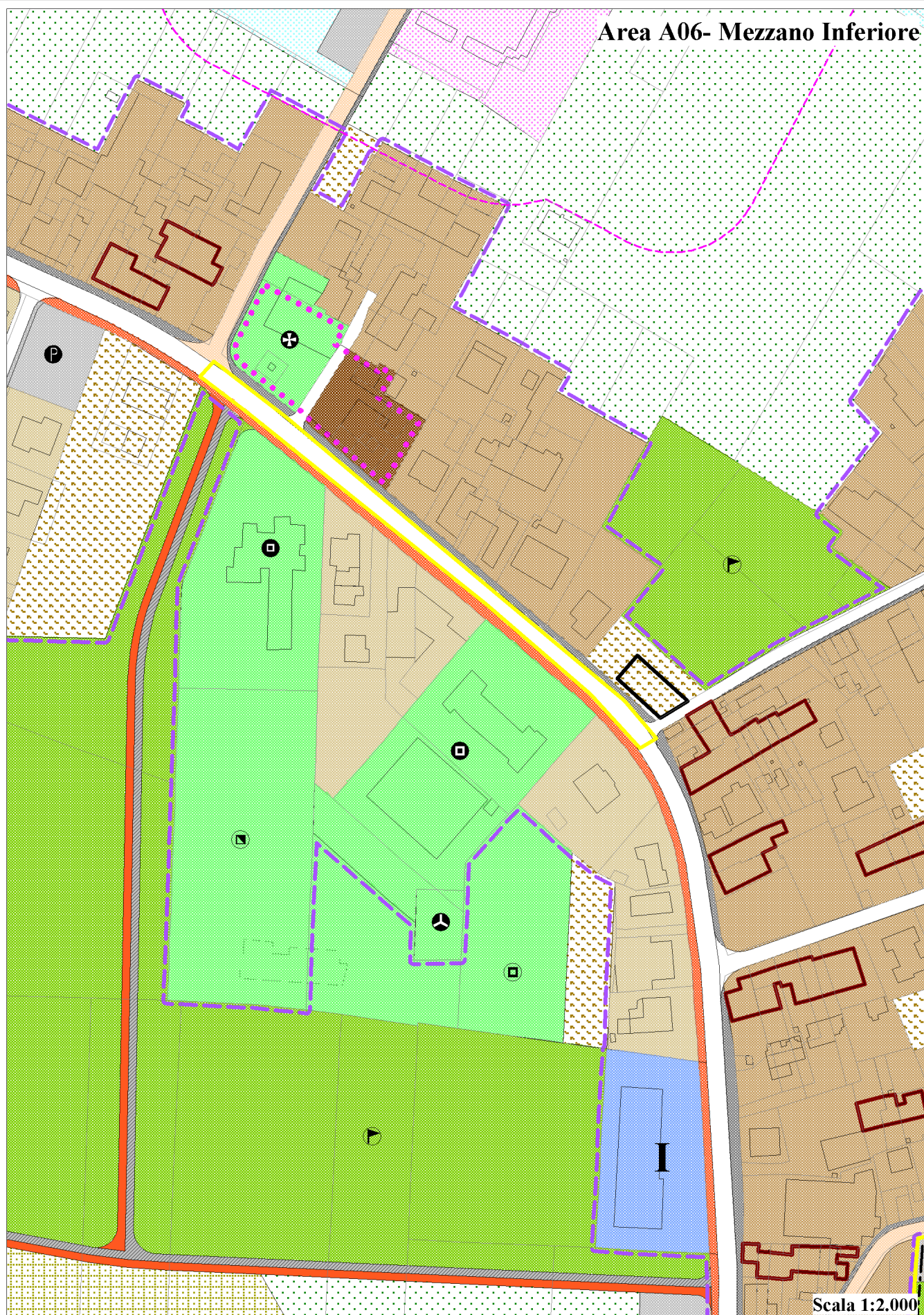
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Realizzazione nuova scuola media 2°lotto del 1° stralcio



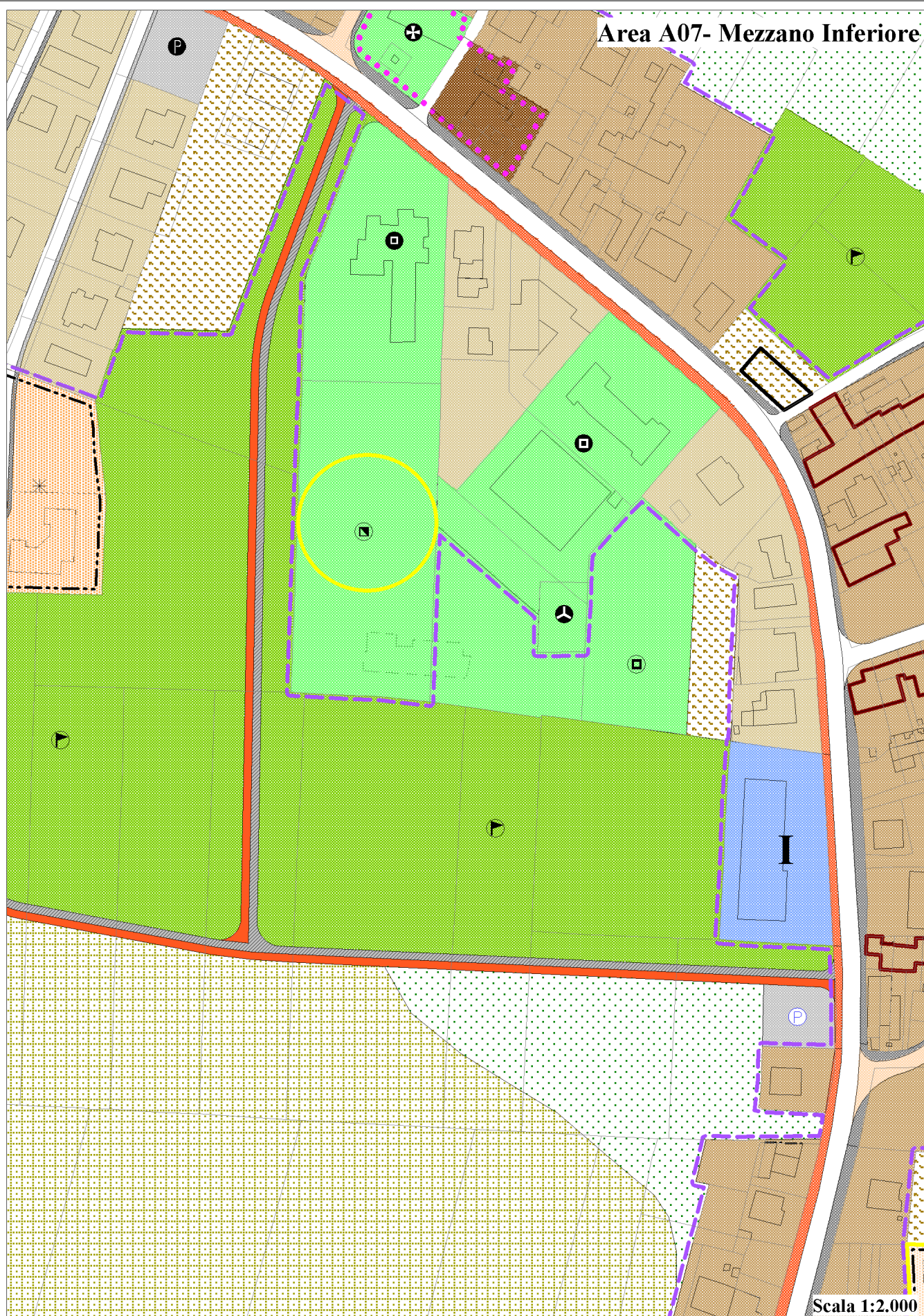
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Riqualificazione Viale Martiri della Libertà



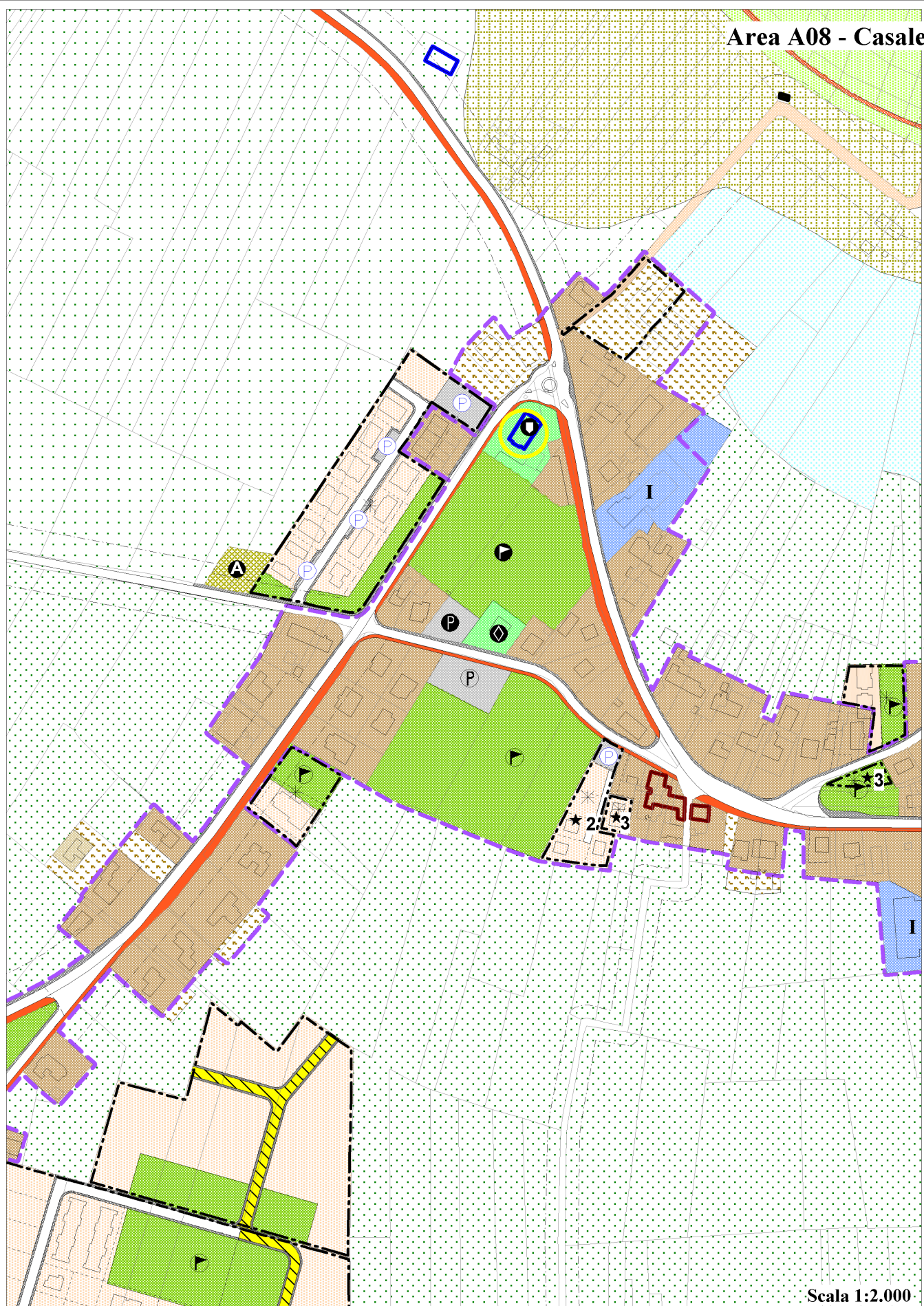
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Realizzazione nuova scuola media 2° stralcio



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

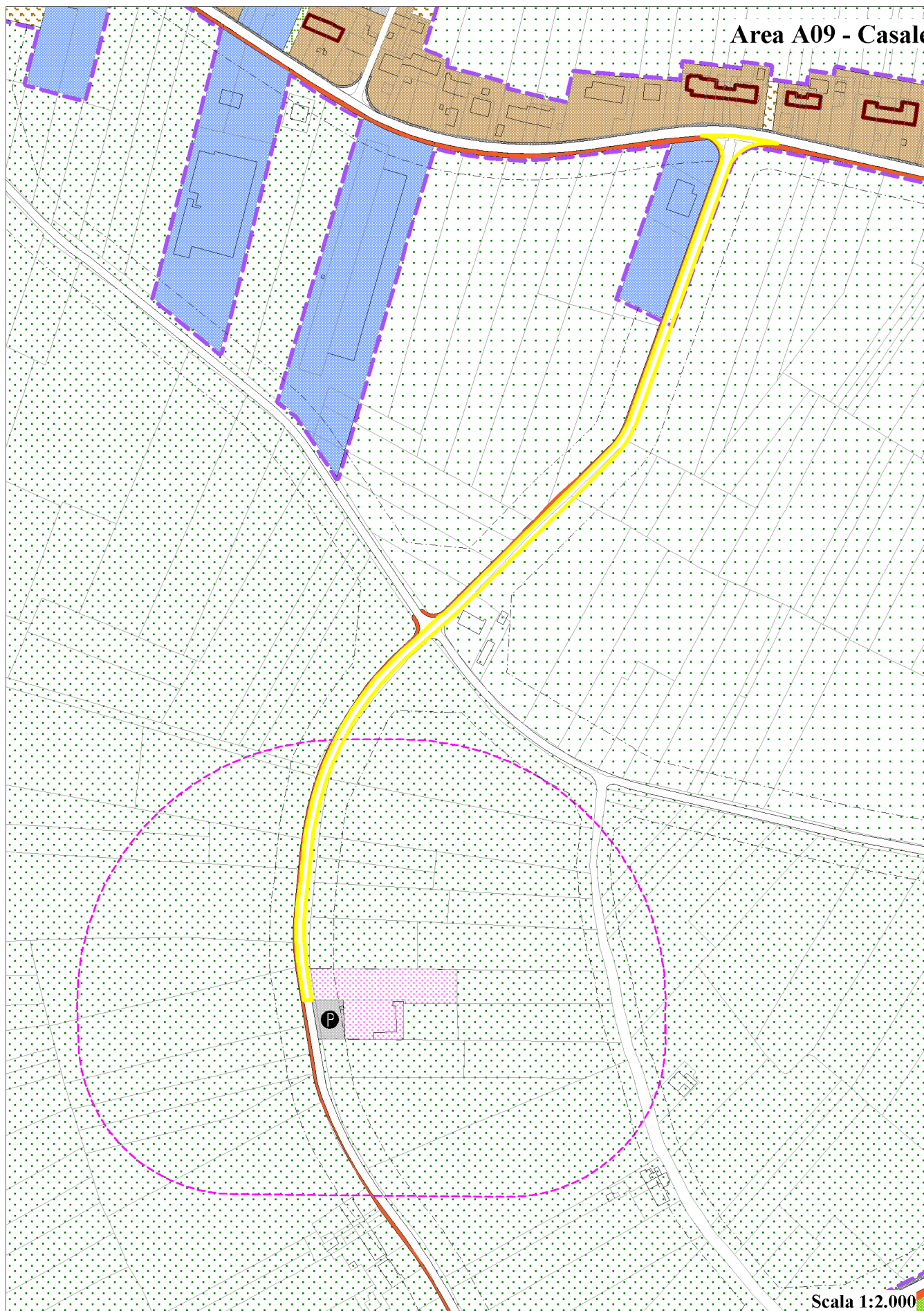
Manutenzione straordinaria



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Riqualificazione di via Don Bosco

Area A09 - Casale



Scala 1:2.000

Attrezzatura e rispetto al Metanodotto



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Rettifica S.P. 72 Parma -Casale



Art. 9 – Ambiti per i nuovi insediamenti

1. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono individuati dal PSC all'interno del territorio da urbanizzare e riguardano anche aree già previste dal PRG previgente.
2. Gli ambiti compresi nel POC si attuano secondo la disciplina di intervento stabilita dalle schede normative e di assetto di seguito allegate.
3. In riferimento ai parametri ed alle prescrizioni stabilite nella specifica normativa e nella planimetria di assetto, costituiscono disposizioni prescrittive:
 - le destinazioni d'uso, la capacità insediativa, l'altezza, il rapporto di permeabilità, gli standard;
 - le disposizioni particolari, le prestazioni specifiche e le misure di mitigazione e di sostenibilità;
4. In riferimento ai parametri ed alle prescrizioni stabilite nella scheda e nella planimetria di assetto, costituiscono disposizioni indicative:
 - la delimitazione e la dimensione delle aree che potranno subire gli aggiustamenti derivanti dal rilievo particolareggiato, dal perfezionamento progettuale e da una maggiore aderenza allo stato di fatto;
 - lo schema di assetto che potrà subire perfezionamenti nei limiti di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Art. 10 Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (già previste da P.R.G. previgente, non comprese nel II° POC)

1. La modalità di intervento in tali zone è quella dell'intervento edilizio unitario esteso all'intera area delimitata.
2. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:
 - a) U_{tu} = indice di edificabilità territoriale utile = 4.490 mq/ha
 - a.bis) U_{tc} = indice di edificabilità territoriale complessiva = 7.184 mq/ha
 - b) H = altezza massima: = ml 12.00 con un massimo di 3 piani abitabili
 - c) Viabilità veicolare e pedonale
risultante dalle previsioni di piano e dal progetto urbanistico.
 - d) Parcheggi pubblici = vedi art. 50
 - e) parcheggi di pertinenza = vedi art. 50
 - f) Standard = vedi art. 50
 - g) I_p = rapporto di permeabilità territoriale = 30%

**Art. 11 Ambiti per nuovi insediamenti (Zone C già previste dal PRG
previgente e confermate)**

1. Gli usi consentiti sono i seguenti:
 - A = Residenza, che deve costituire l'uso prevalente
 - B = Attività ricettive
 - C1.1. = commercio al minuto alimentare fino ad una superficie di vendita di 250 mq, compreso eventuale C1.2
 - C1.2 = commercio al minuto non alimentare fino ad una superficie di vendita di 250 mq, compreso eventuale C1.1.
 - C1.4 = Pubblico esercizio
 - C1.5 = Artigianato di servizio
 - C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi escluse le carrozzerie
 - C2 = Direzionale
 - C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo
 - C3.2 = Attrezzature di interesse comune
 - C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport
 - C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale
 - C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio
 - C3.12 = Distributori di carburanti, limitatamente a quelli esistenti.
2. Le modalità di attuazione del piano sono quelle del progetto urbanistico attuativo o dell'intervento edilizio unitario secondo le specifiche simbologie previste dalle tavole di piano ed esteso all'intera area ivi delimitata.

3. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

per UR4, UR11, UR12 a Mezzano Inferiore

- a) Utu = indice di edificabilità territoriale utile = 2.566 mq/ha
- a.bis) Utc = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.105 mq/ha
- b) H = altezza massima = ml 12.00 con un massimo di 3 piani abitabili
- c) Viabilità veicolare e pedonale
risultante dalle previsioni del piano e dal progetto ~~di IEU.~~ **di IEU o di PUA.**
- d) standard = mq 25/25 mq di Su o, se superiore, nella misura prevista dalle tavole di piano
- e) Ip = rapporto di permeabilità territoriale = 30%

per R4 a Mezzano Inferiore, UR7 e R5 a Mezzano Superiore, R1 e R2 a Casale

- a) Utu = indice di edificabilità territoriale utile = 1.925 mq/ha
- a.bis) Utc = indice di edificabilità territoriale complessiva = 3.080 mq/ha
- b) H = altezza massima = ml 12.00 con un massimo di 3 piani abitabili
- c) Viabilità veicolare e pedonale
risultante dalle previsioni del piano e dal progetto di PUA o di IEU

- d) standard = mq 25/25 mq di Su o, se superiore, nella misura prevista dalle tavole di piano
- e) I_p = rapporto di permeabilità territoriale = 30%

4. per R2 ed R5

Le opere pubbliche di cui agli ambiti R2 ed R5, ricadono su dossi di pianura dove non sono ammesse trasformazioni che alterino negativamente la configurazione morfologico-ambientale del territorio, mentre sono consentite quelle che siano finalizzate e risultino strettamente necessarie alla sua messa in sicurezza. Gli interventi edilizi e di urbanizzazione non potranno prevedere sistemazioni del suolo che si discostino per oltre mt 0,50 in più o in meno rispetto al suo profilo originario.

II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Tavola sinottica



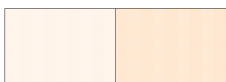
Interventi inseriti in POC



Intervento Edilizio Unitario (I.E.U.)



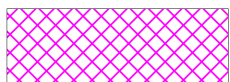
Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)



Aree per gli insediamenti residenziali



Aree per gli insediamenti produttivi



Aree per pubblici esercizi



Verde pubblico di progetto



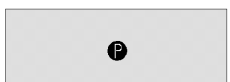
Verde pubblico esistente



Aree per attrezzature e spazi collettivi di progetto



Parcheggi U2 pubblico di progetto



Parcheggi U2 pubblico esistente



Parcheggi U1 pubblico



Ciclabile di progetto



Pedonale di progetto



Pedonale esistente



Viabilità veicolare di progetto



Viabilità veicolare esistente



Distributore di carburante

II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



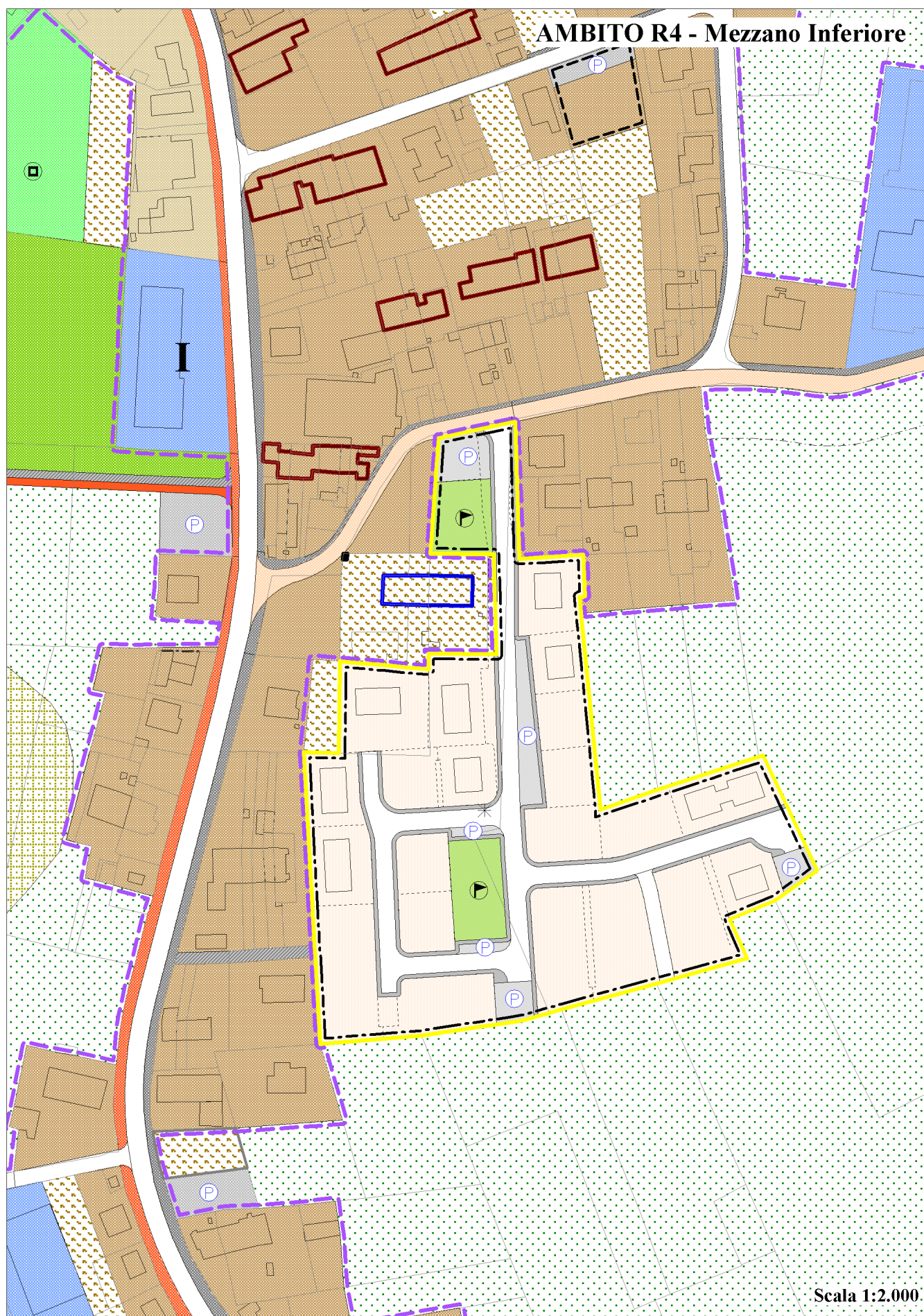
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



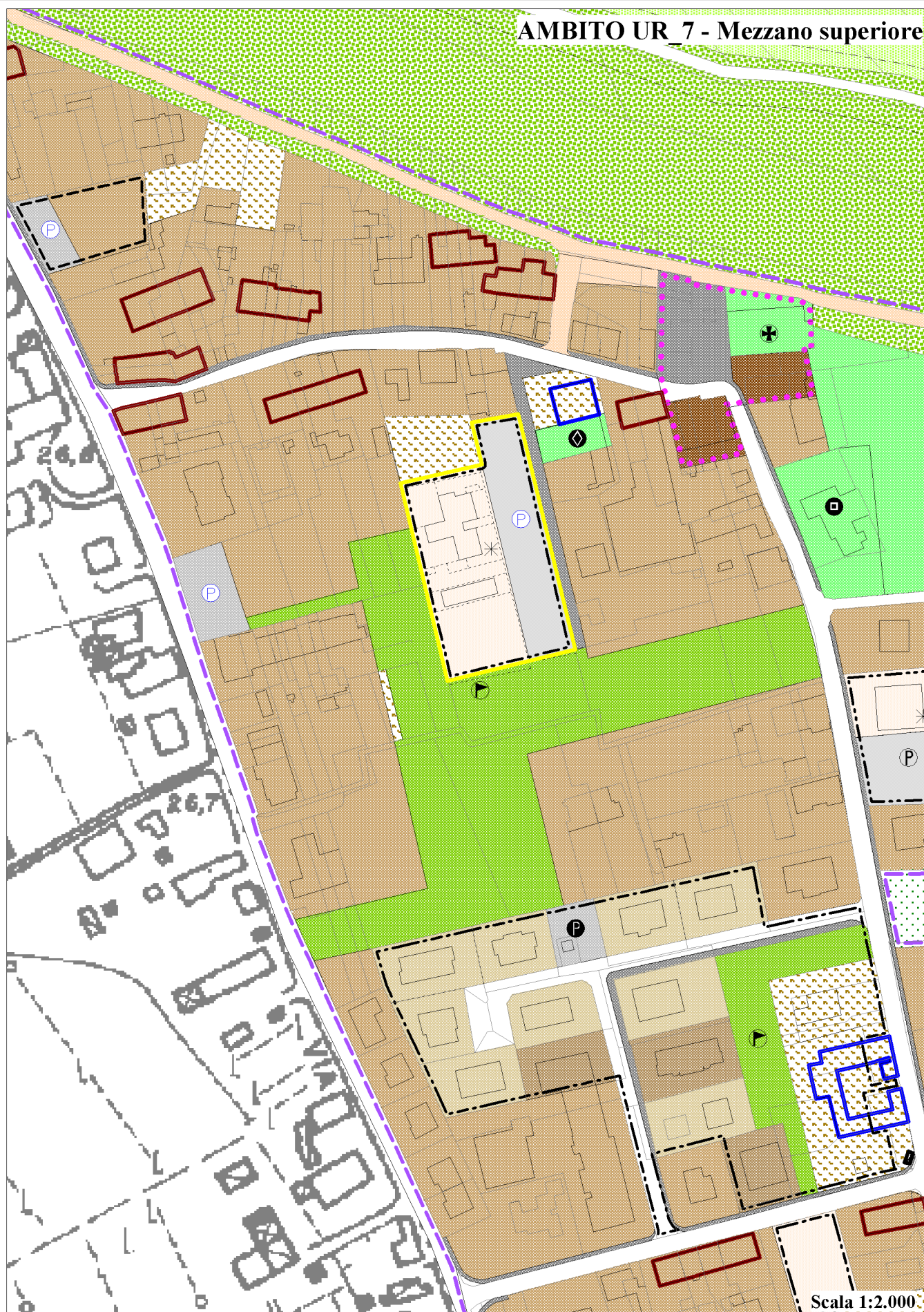
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



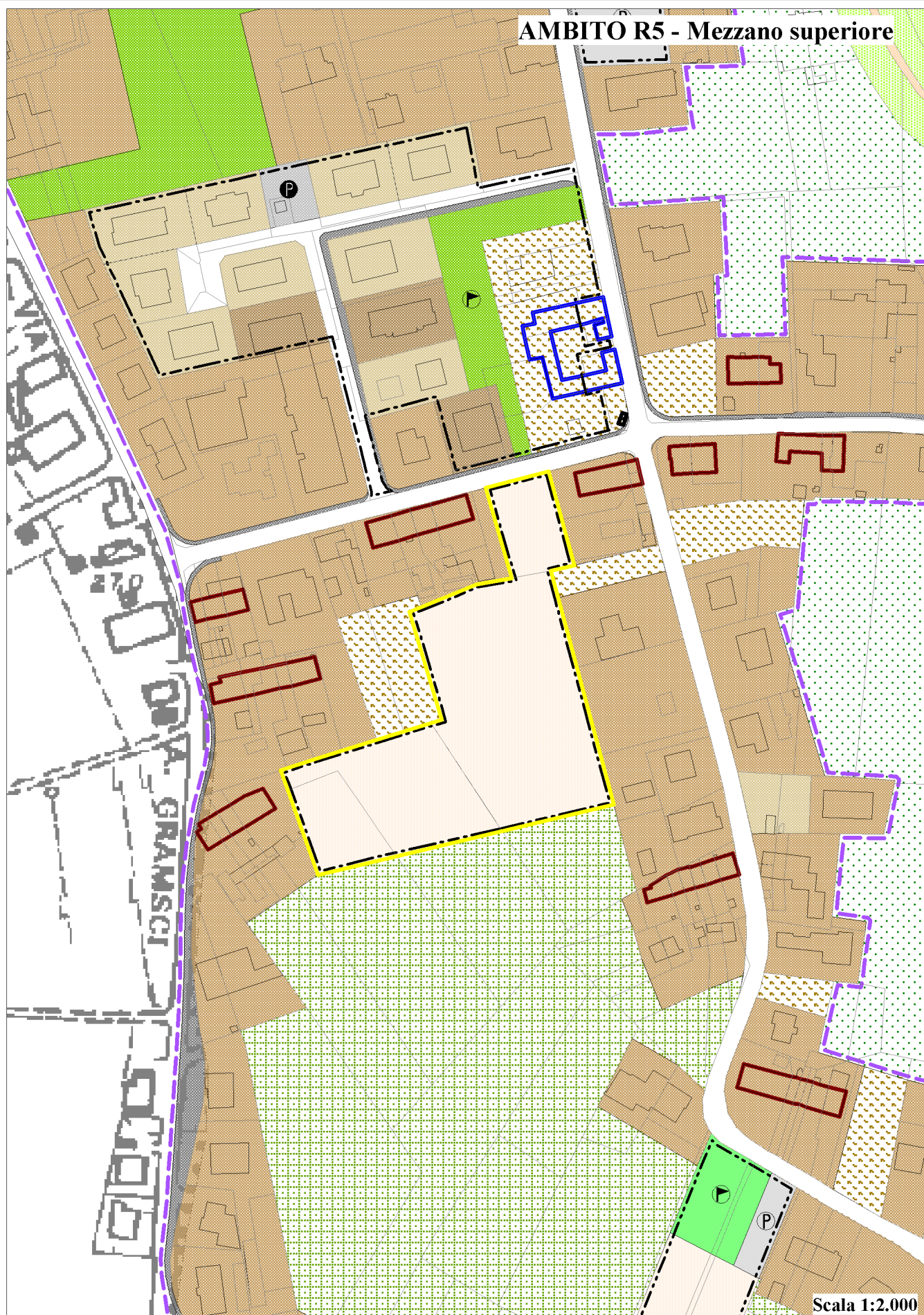
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

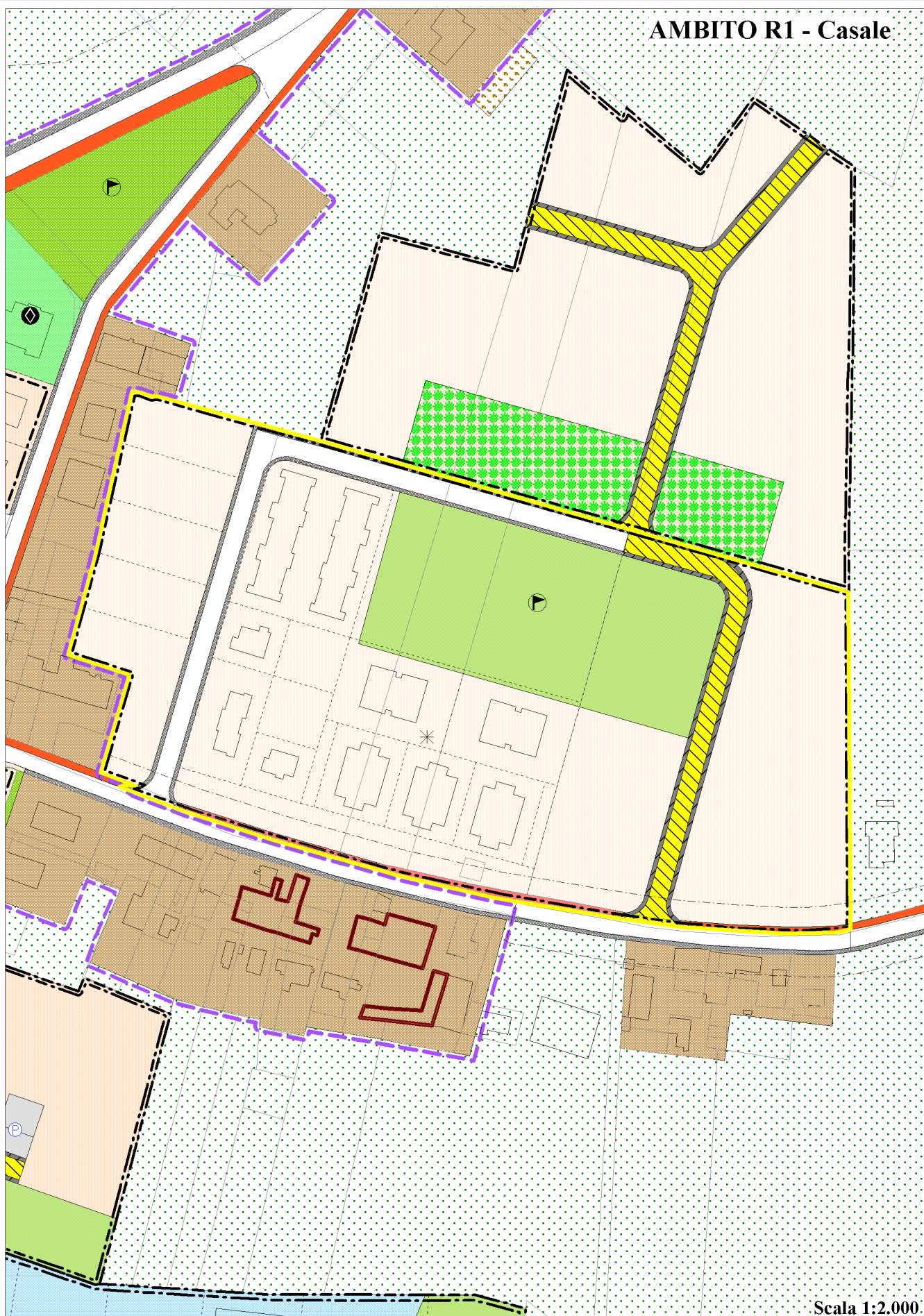
Schema di assetto



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

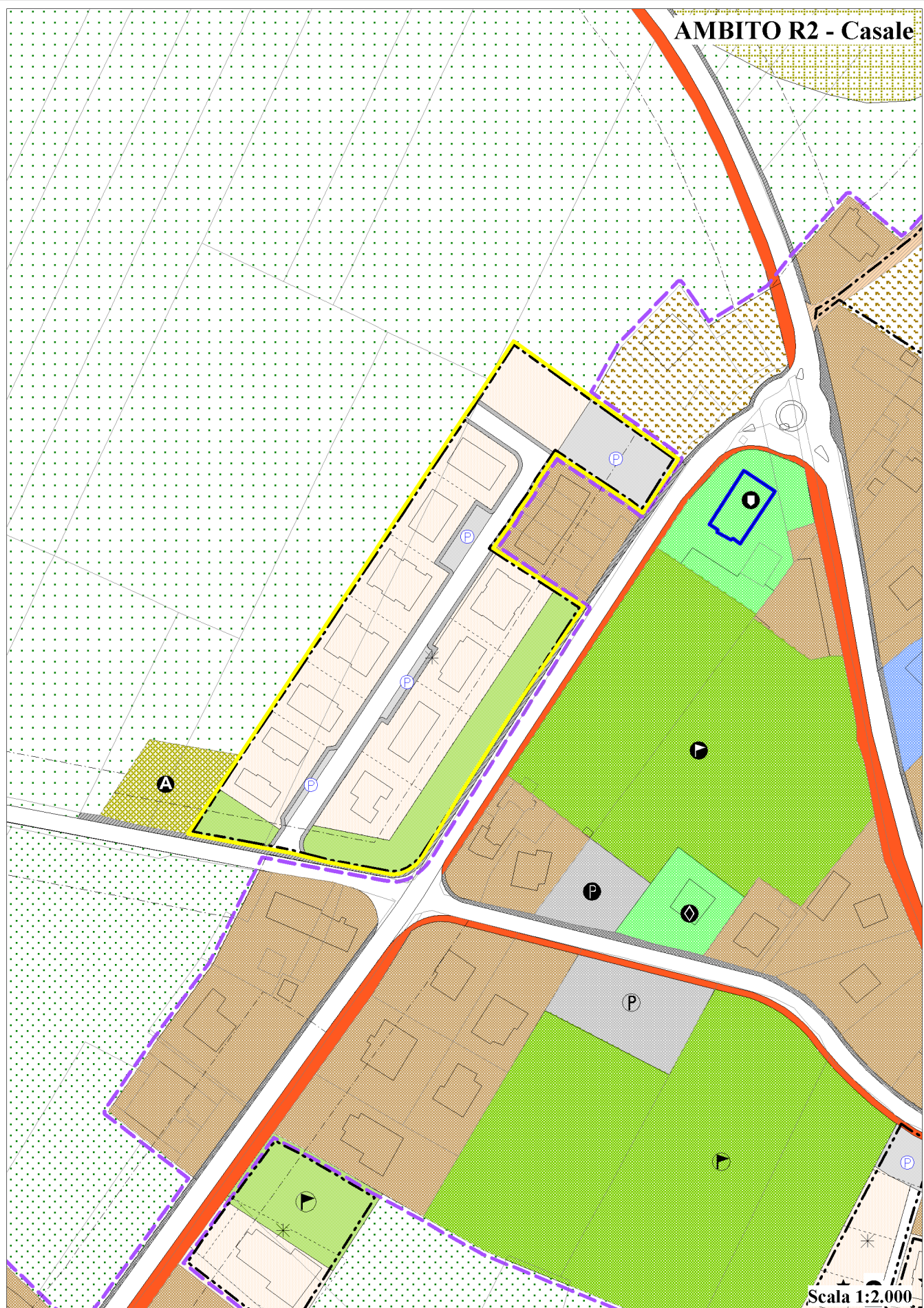
Schema di assetto

AMBITO R1 - Casale



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



Art. 12 Ambiti per nuovi insediamenti (previsti dalla Variante 2011 al PSC)

Per R7 a Casale

1. L'ambito è soggetto a progetto urbanistico attuativo esteso ai due sub-comparti.
2. I parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni per tale ambito sono stabiliti dalla seguente scheda normativa:

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:

- 7a: sub-ambito nord, che si estende per mq 25.500
- 7b: sub-ambito sud, che si estende per mq 10.585.

Caratteristiche morfologiche ed ambientali

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

- della recente espansione il sub-ambito nord
- di più vecchio consolidamento il sub-ambito sud

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

Destinazioni

Come al comma 1 dell'art.11.

Capacità insediative

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

Dotazioni

La dotazione di infrastrutture per gli insediamenti sarà definita tenendo conto di quanto stabilito all'art. 7 delle N. di A. del PSC.

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi non sarà inferiore a ~~30 mq/25 mq di Su~~ **25 mq/25 mq di Su**. La quota e la localizzazione dei parcheggi sarà definita di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

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 interventore.

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.

Misure di mitigazione e compensazione

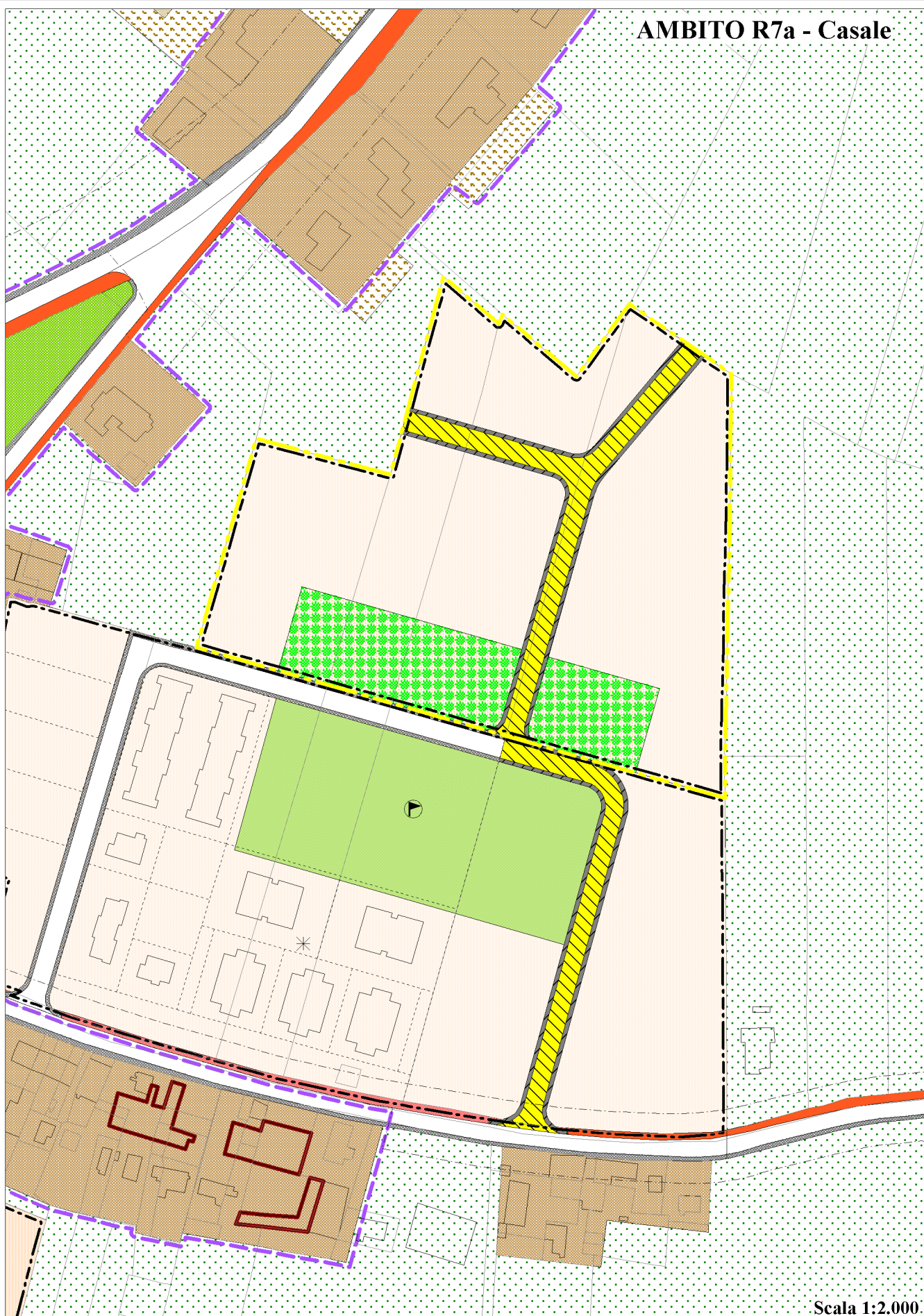
- Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (acque bianche) e la rete fognaria (acque nere).
- La rete fognaria dei sub-ambiti dovrà essere allacciata alla rete pubblica con recapito al sistema di trattamento, previa verifica della 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.**
- I sub-ambiti dovranno essere allacciati al pubblico acquedotto.
- Il PUA dovrà essere corredato di specifica Relazione idraulica che, sulla base degli studi sui fenomeni meteorici degli ultimi 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 PUA stabilirà limiti dimensionali alla impermeabilizzazione delle diverse aree, sia pubbliche che private, garantendo un I_p = rapporto di permeabilità territoriale non inferiore al 35%.
- Il PUA dovrà stabilire limiti all'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 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, fatto salvo quanto all'art 59 delle N. di A. del RUE.
- 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.;
- il PUA dovrà contenere, per il sub-ambito R7b, la individuazione di eventuali manufatti idraulici che risultino significativi sotto il profilo dell'organizzazione dell'assetto idraulico storico-testimoniale e stabilire la disciplina della loro salvaguardia

II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto

AMBITO R7a - Casale

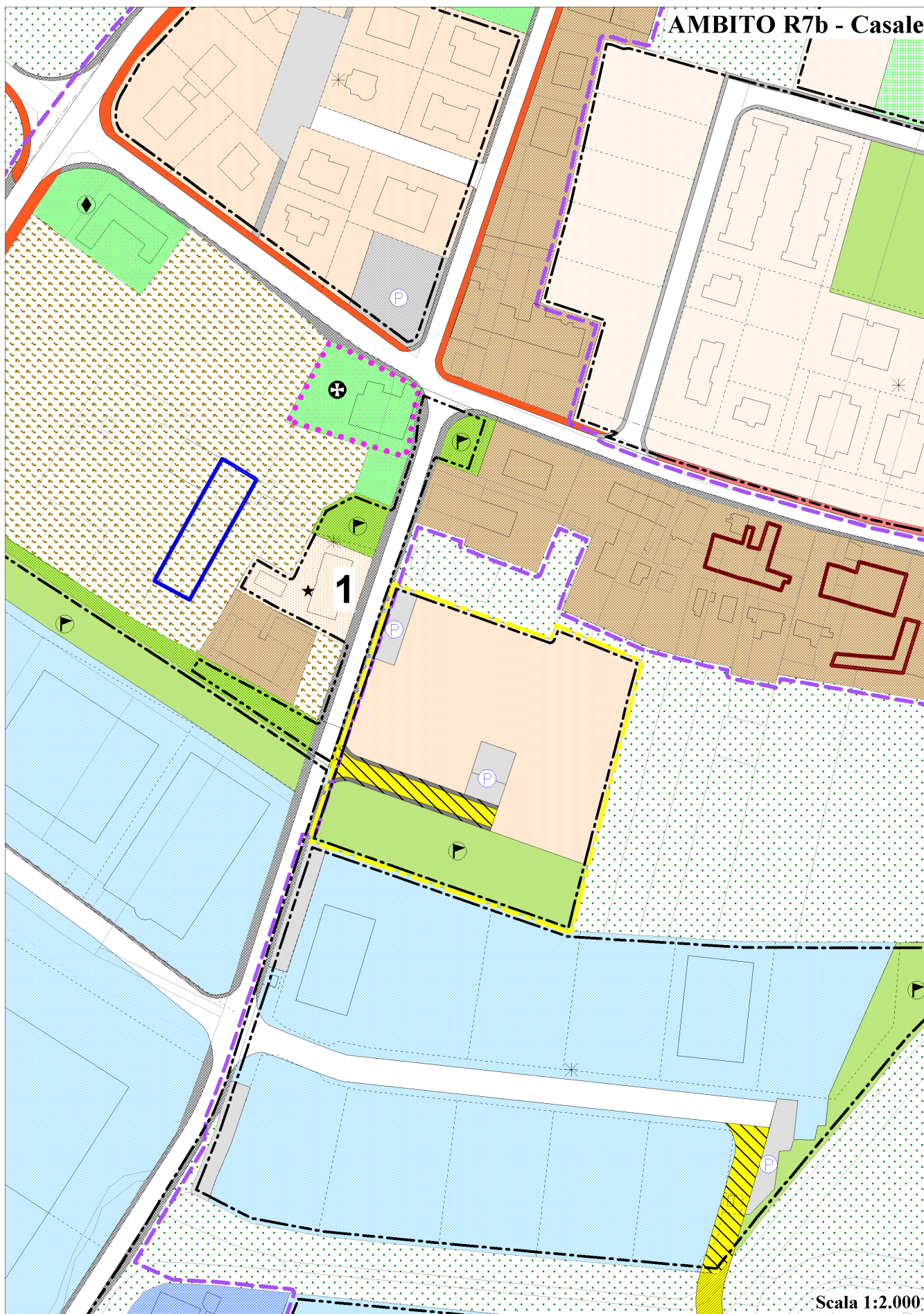


Scala 1:2.000

II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto

AMBITO R7b - Casale



Art. 13 Zone residenziali di espansione a prescrizione specifica

1. In tali zone si applicano le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 lettera e) dell'art. 11.
2. I parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni per tali zone sono i seguenti:

UR9 – Casale

Parametri urbanistico edilizi

- a) Su = superficie utile massima consentita = mq 834
- a.bis) Sc = superficie complessiva massima consentita = mq 1.334
- b) H = altezza massima = ml 9,00

Prescrizioni specifiche

- a) il progetto di intervento edilizio unitario sarà corredato del progetto dei parcheggi pubblici compresi nell'area di intervento e di sistemazione degli spazi non veicolari del tratto sud della viabilità compresa tra il limite ovest dell'area di intervento e il tratto prospiciente l'incrocio con Via Garibaldi. Le opere saranno realizzate secondo le caratteristiche tecniche definite dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- b) prima della dichiarazione di conformità edilizia dovranno essere ultimate le opere di cui al punto a) e cedute al Comune le aree di parcheggio pubblico.

II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



Art. 14 – Ambiti specializzati per nuove attività produttive (zone artigianali e industriali di espansione già previste dal P.R.G. previgente e confermate)

1. Gli usi consentiti sono i seguenti:
 - A = Residenze, nei limiti di cui al comma 4 dell'art. 25 delle N di A del RUE.
 - C1.1 = Commercio al minuto alimentare, nei limiti di cui al comma 3 dell'art. 25 delle N di A del RUE.
 - 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 = Attrezzature aziendali
 - E.3 = Attività di servizio all'agricoltura
2. La modalità di attuazione è quella dell'intervento urbanistico preventivo o intervento edilizio unitario, come previsto dalle tavole di piano, esteso all'intera area delimitata dal piano.
3. I parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni per tali zone sono i seguenti:

per UP3 a Mezzano Inferiore

- a) U_{tc} = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.500 mq/ha.
- b) S_m = superficie minima dei lotti previsti ~~dall'intervento edilizio unitario dal~~ **piano urbanistico attuativo** = mq 1.500
- c) Q = rapporto massimo di copertura (misurato sulla superficie fondiaria risultante ~~dall'intervento edilizio unitario dal~~ **piano urbanistico attuativo**) = 55%
- d) Viabilità veicolare e pedonale risultante dalle previsioni di piano e dal ~~progetto edilizio unitario dal~~ **piano urbanistico attuativo**.
- e) Standard = non inferiori a 15mq/100mq di S_t o, se superiori, nella misura stabilita dalle tavole di piano
- f) I_p = rapporto di permeabilità territoriale = 20%

per PC2 a Mezzano Inferiore

- a) U_{tc} = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.500 mq/ha.
- b) S_m = superficie minima dei lotti previsti dal piano urbanistico attuativo = mq 1.500
- c) Q = rapporto massimo di copertura (misurato sulla superficie fondiaria risultante dal piano urbanistico attuativo) = 55%
- d) Viabilità veicolare e pedonale risultante dalle previsioni di piano e dal progetto di piano urbanistico attuativo.
- e) Standard = non inferiori a 15mq/100mq di S_t o, se superiori, nella misura stabilita dalle tavole di piano
- f) I_p = rapporto di permeabilità territoriale = 20%

per P1 a Casale

- a) U_{tc} = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.500 mq/ha.
- b) S_m = superficie minima dei lotti previsti dal piano urbanistico attuativo = mq 1.500
- c) Q = rapporto massimo di copertura (misurato sulla superficie fondiaria risultante dal piano urbanistico attuativo) = 55%
- d) Viabilità veicolare e pedonale risultante dalle previsioni di piano e dal progetto di piano urbanistico attuativo.
- e) Standard = non inferiori a 15mq/100mq di S_t o, se superiori, nella misura stabilita dalle tavole di piano
- f) I_p = rapporto di permeabilità territoriale = 20%

per P3 e P4 a Casale

- a) U_{tc} = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.500 mq/ha.
- b) S_m = superficie minima dei lotti previsti dal piano urbanistico attuativo = mq 1.500
- c) Q = rapporto massimo di copertura (misurato sulla superficie fondiaria risultante dal piano urbanistico attuativo) = 55%
- d) Viabilità veicolare e pedonale risultante dalle previsioni di piano e dal progetto di piano urbanistico attuativo.
- e) Standard = non inferiori a 15mq/100mq di S_t o, se superiori, nella misura stabilita dalle tavole di piano
- f) I_p = rapporto di permeabilità territoriale = 20%
- g) prescrizioni:
 - 1) dovranno essere definite le specifiche tipologie produttive consentite;
 - 2) dovrà essere rispettata, anche nel caso di articolazione in comparti organici di intervento, la dotazione di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria prevista dal piano (comunque non inferiore agli standard di legge) e il loro disegno complessivo, che potrà subire soltanto modesti spostamenti e perfezionamenti derivanti dallo effettivo stato di fatto fisico e catastale;
 - 3) le aree di urbanizzazione primaria saranno compiutamente dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria a rete, secondo schemi e caratteristiche tecniche definite di concerto con gli Uffici comunali competenti;

4) costituirà corredo del piano particolareggiato una specifica relazione atta a definire gli accorgimenti tecnici e le opere realizzate per garantire gli obiettivi prestazionali di attrezzatura ecologica dell'area di intervento, in riferimento a:

- a) salubrità ed igiene dei posti di lavoro;
- b) prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
- c) smaltimento e recupero dei rifiuti;
- d) trattamento delle acque reflue;
- e) contenimento del consumo dell'energia e suo utilizzo efficace;
- f) adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

5) il piano urbanistico attuativo sarà inoltre corredato di 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 e dovrà comunque:

- prevedere strade di lottizzazione e lotti ad una quota superiore di almeno 1 m a quella del piano campagna e comunque almeno pari alla quota della SP 72;
- 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.

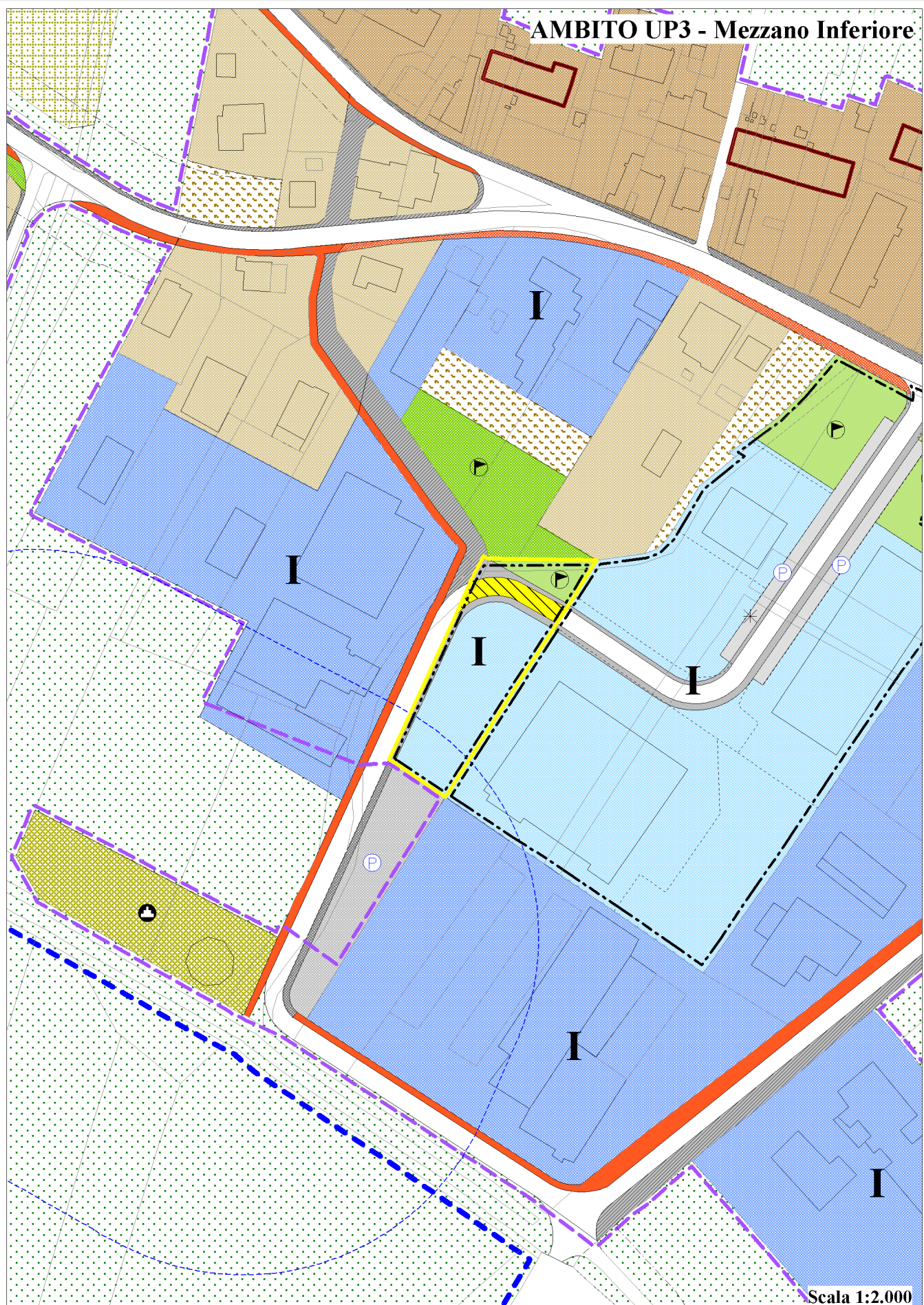
6) le opere principali di viabilità necessarie a supportare le aree di cui al precedente comma sono costituite, oltrechè da quelle previste dal piano all'interno delle aree di intervento anche dalla rotatoria sulla strada provinciale e dalla compiuta sistemazione di almeno un chilometro della stessa provinciale, nella tratta a sud delle aree di intervento. Tali opere, realizzate secondo le indicazioni del Servizio Viabilità della Provincia per ottenere una strada di tipo C2 del D.M. 5.11.01, saranno assunte a carico delle diverse aree di intervento in proporzione alla loro superficie territoriale.

7) l'analisi dello stato di fatto a corredo del piano particolareggiato 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.

4. Il PUA dovrà contenere la individuazione di eventuali manufatti idraulici che risultino significativi sotto il profilo dell'organizzazione dell'assetto idraulico storico-testimoniale e stabilire la disciplina della loro salvaguardia.

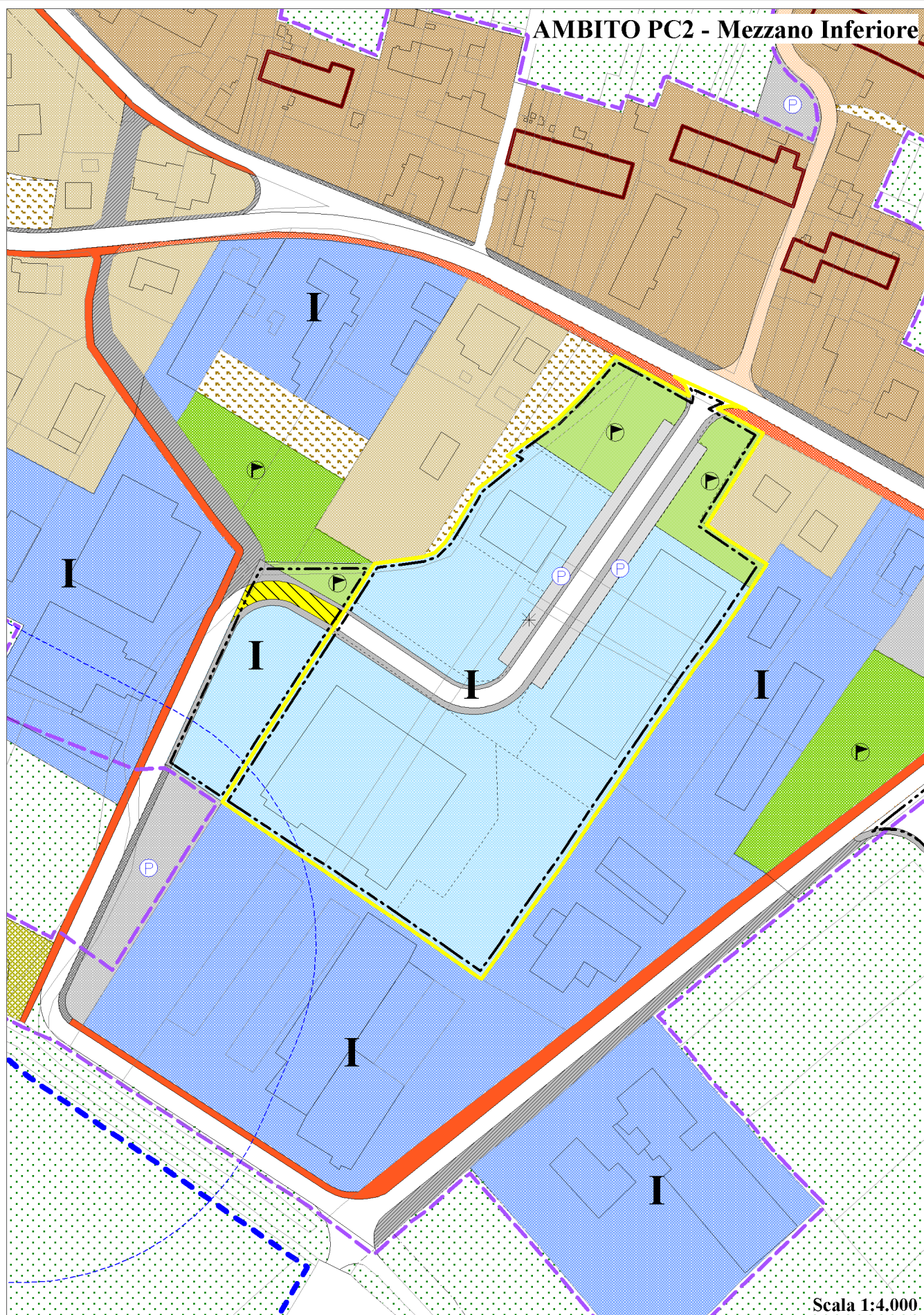
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



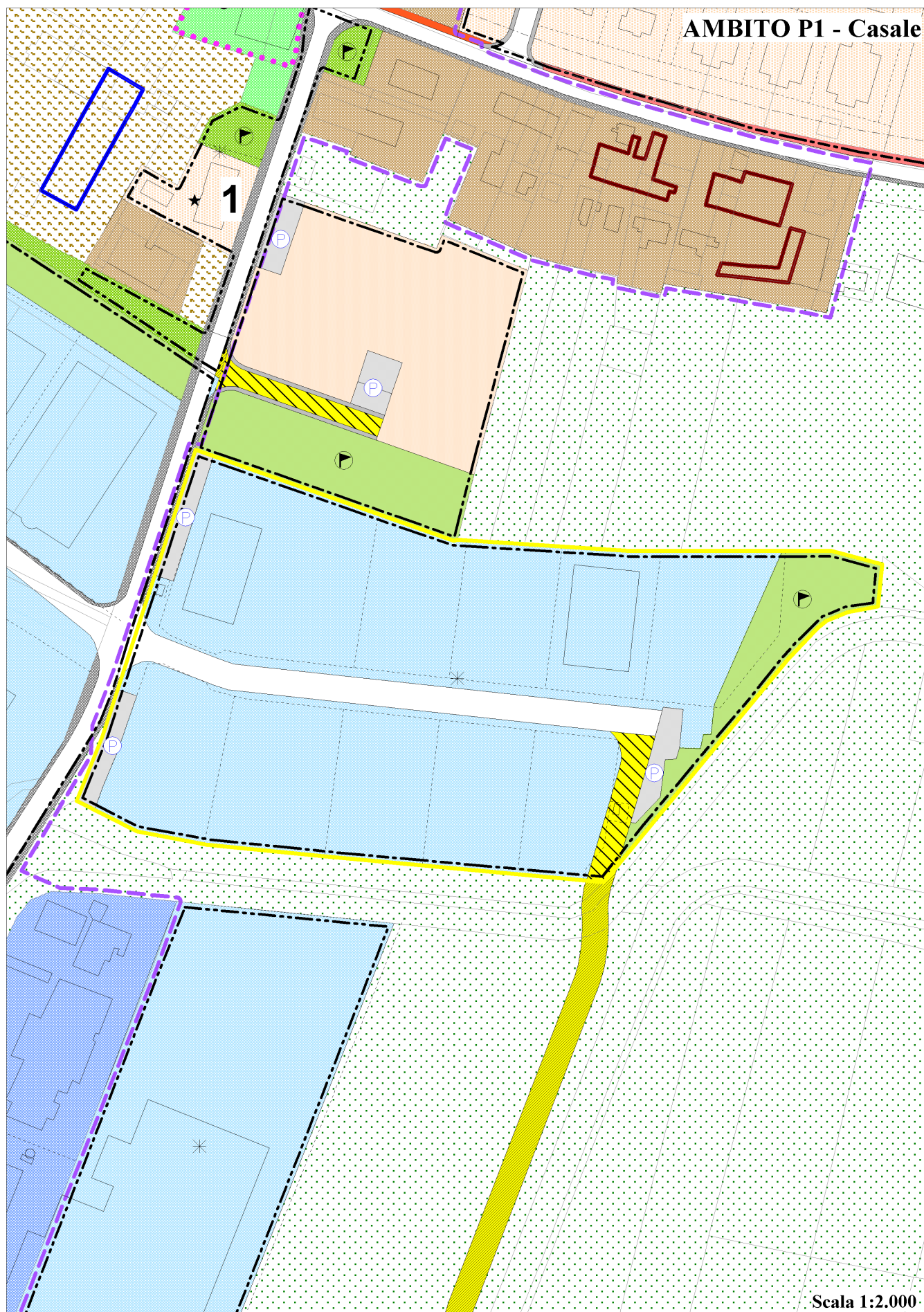
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



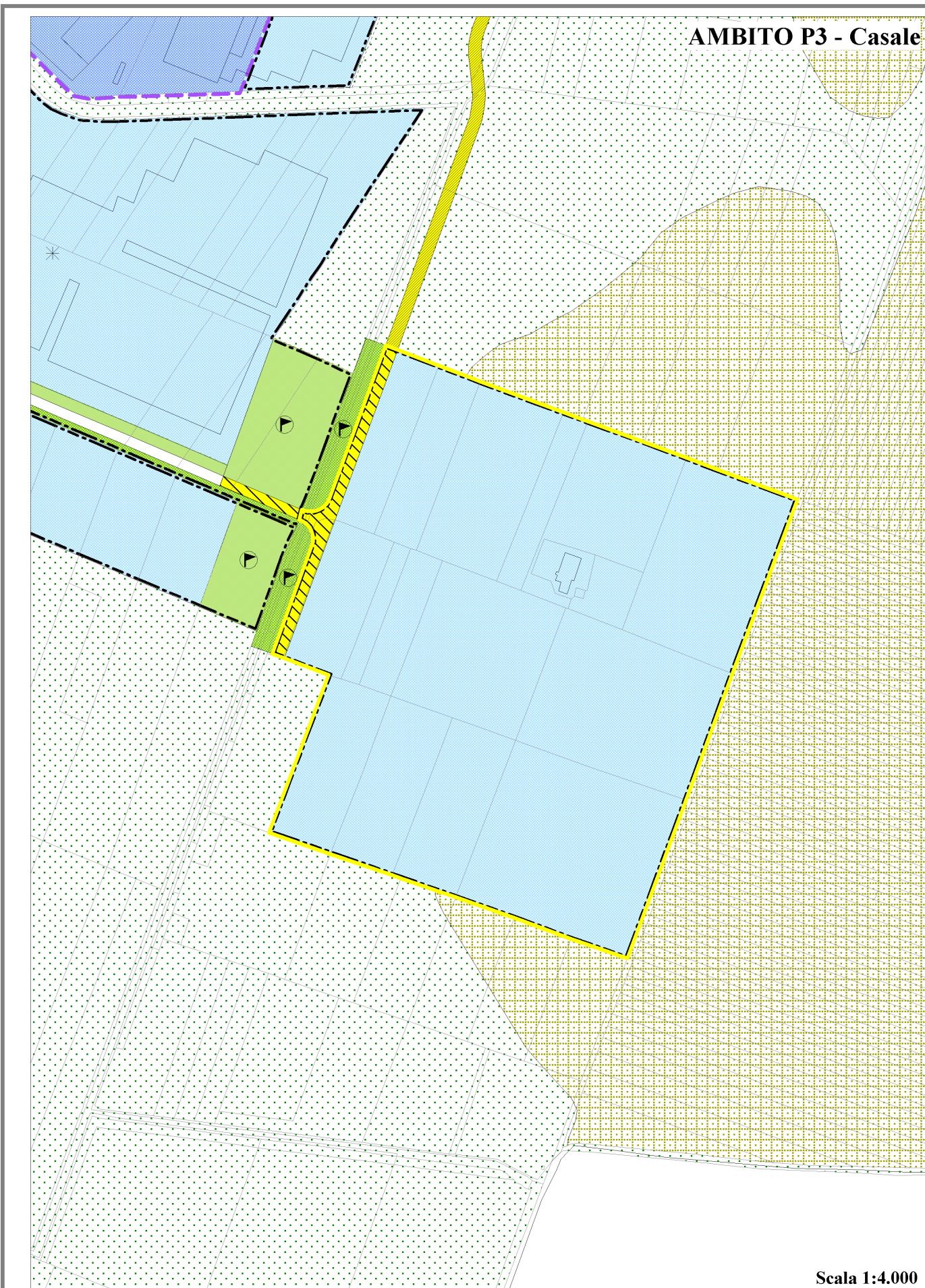
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



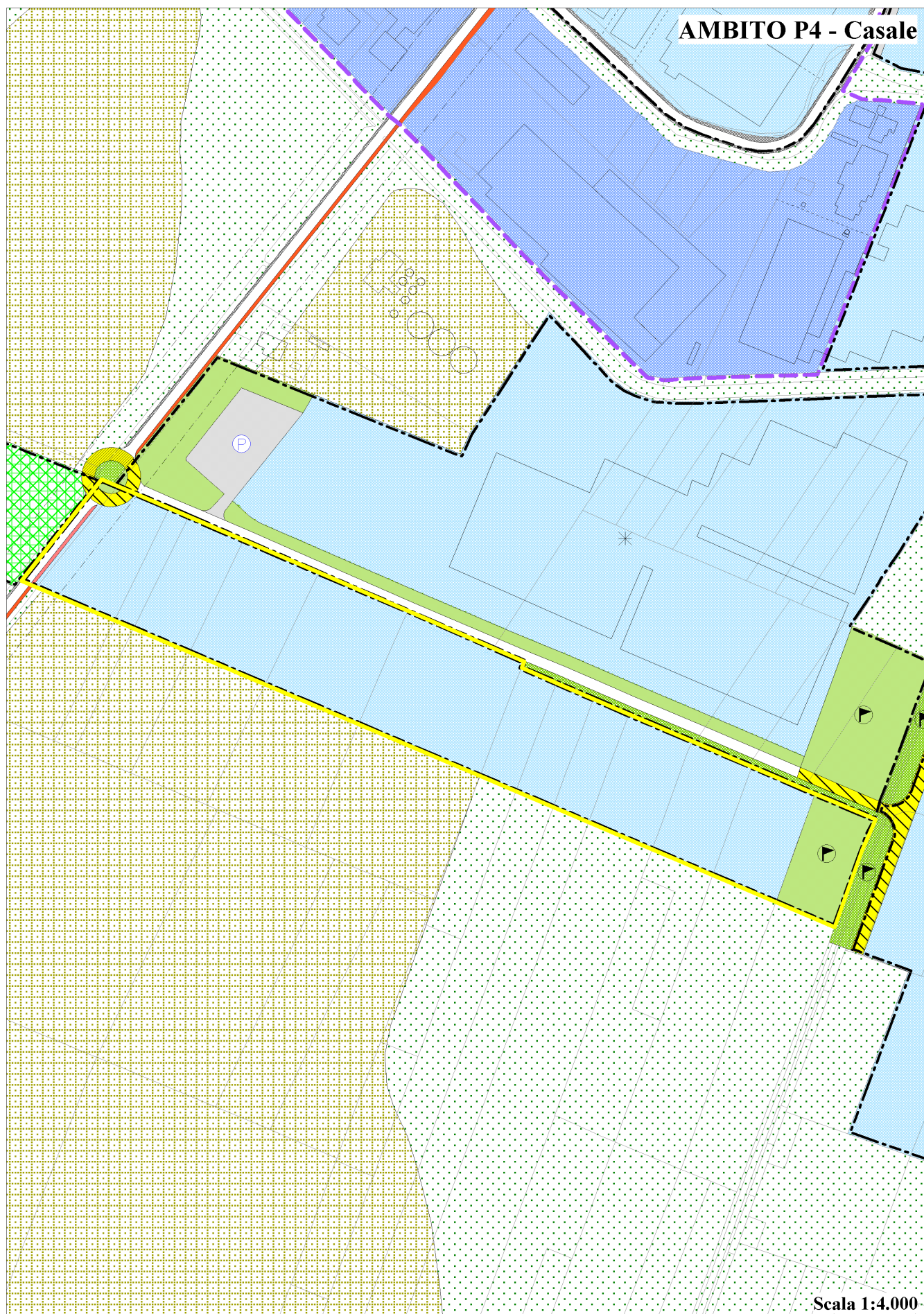
II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto



Art. 15 Zone di espansione per pubblici esercizi

Per UP2 a Casale

1. Gli usi ammessi sono:

- A = Residenza per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misura di un alloggio nei limiti di una superficie complessiva non superiore a mq 184, e con superficie utile non superiore a mq 115
- B = Attività ricettive
- C1.2 = Commercio al minuto non alimentare fino ad una superficie di vendita di 150 mq
- C1.4 = Pubblico esercizio
- C1.5 = Artigianato di servizio che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), e i laboratori che non superino i mq 100 di Superficie utile (esclusi servizi e magazzino) per attività non insalubri ai sensi del D.M. 5.9.94
- C2 = Direzionale che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio
- C3.2 = Attrezzature di interesse comune
- C3.3 = Verde attrezzato e per lo sport
- C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori per auto, cicli e motocicli, oltre alle attività di lavaggio
- C3.12 = Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori, oltre alle attività di lavaggio

2. La modalità di attuazione è quella dell'intervento edilizio unitario esteso all'intera area delimitata.

3. I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- a) Su = superficie utile massima consentita = mq 1.155
- a.bis) Sc = superficie complessiva massima consentita = mq 1.848
- b) H = altezza massima = ml 7.50
- c) Standard: ~~come da art. 50~~ come all'art. 50 delle N di A del RUE
- d) Parcheggi di pertinenza non inferiori al 10% dell'area di intervento
- e) Ip = rapporto di permeabilità territoriale = 30%

4. Le prescrizioni particolari per tali zone sono:

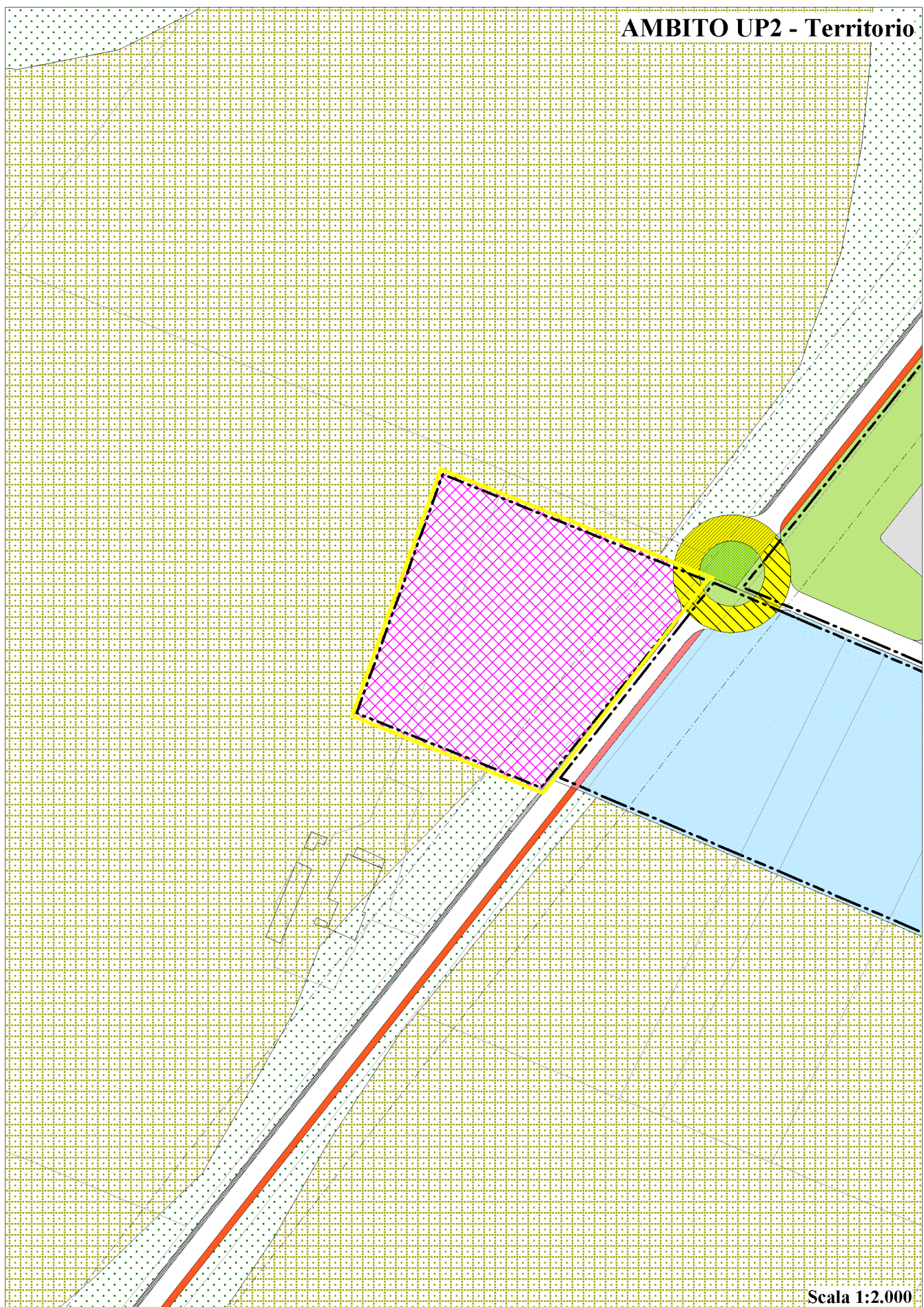
- a) il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'area di intervento, destinandone almeno il 30% a verde privato alberato.

- b) il progetto di intervento dovrà prevedere , in coerenza con le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale:
 - I – la sistemazione, a carico dell'intervento, della strada provinciale con tombinatura del fosso e realizzazione del passaggio pedonale per un tratto pari ad almeno il doppio di quello prospettante l'area di intervento;
 - II – la cessione gratuita delle aree che risultino necessarie per la realizzazione di svincoli stradali che siano previsti dal piano.
- c) il progetto di intervento sarà inoltre corredato di apposito studio sulla situazione idraulica atto a definire le opere 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;
- d) le possibili associazioni tra usi sia valutata attentamente per evitare incompatibilità.

II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Schema di assetto

AMBITO UP2 - Territorio



Art. 16 Impianti per la distribuzione dei carburanti

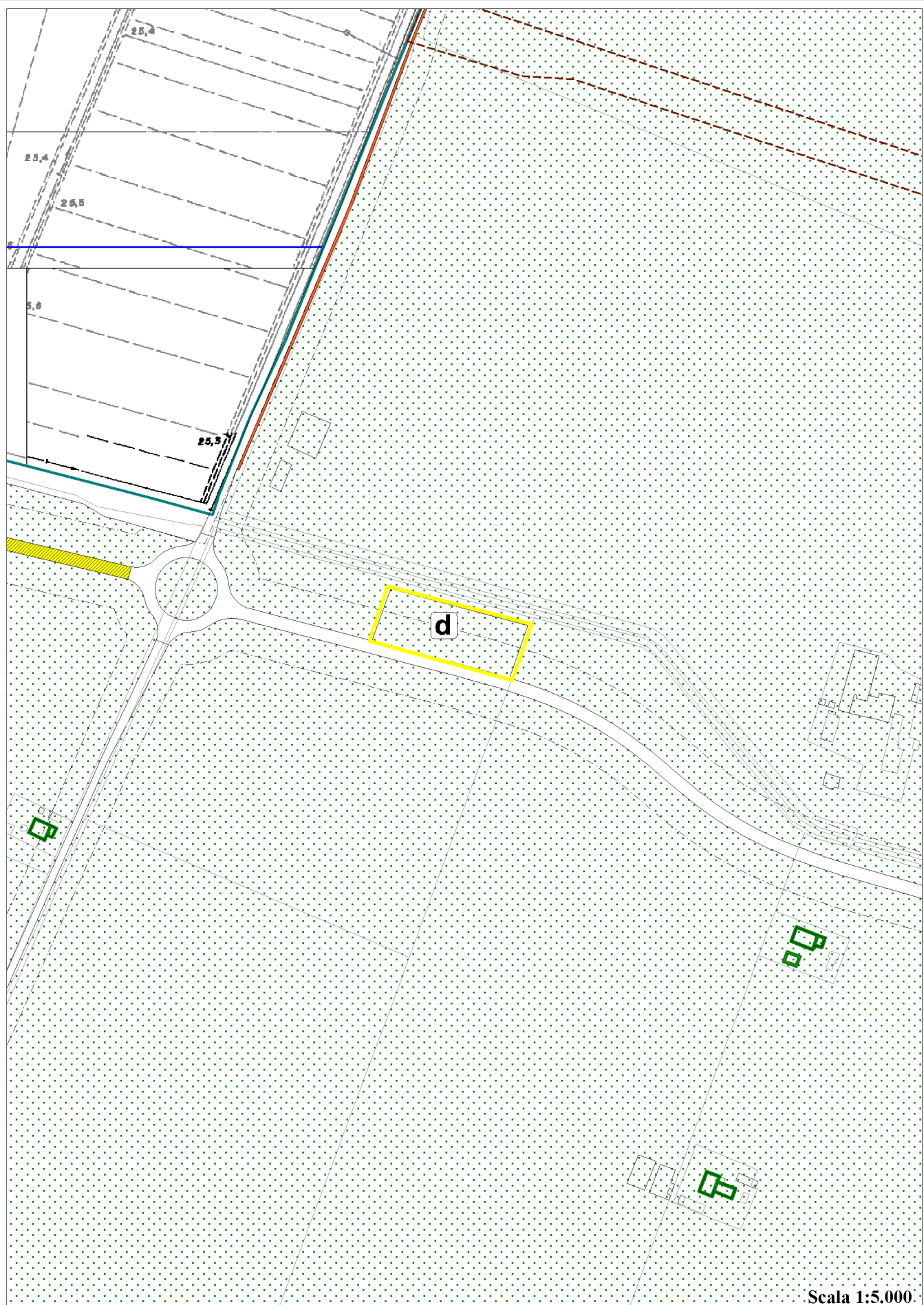
1. I nuovi distributori sono ammessi esclusivamente in aree individuate dal POC, ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m.i.
2. La realizzazione e il potenziamento degli impianti, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi che seguono, avviene per intervento edilizio diretto.
3. Le caratteristiche dei distributori di carburante e i relativi procedimenti di autorizzazione alla realizzazione o alla rilocalizzazione dell'impianto sono definite dalle linee guida di cui Decreto Min. Att. Prod. del 31 ottobre 2001 e precisate dalla Deliberazione C.R. n° 355 dell'8 maggio 2002 e saranno assunte con specifico regolamento comunale.
4. I nuovi distributori sono ammessi esclusivamente nelle aree esterne ai perimetri dei centri edificati, in zona agricola, e nelle zone in cui sono ammessi tali usi, nelle aree di rispetto stradale che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prevista dall'art. 51 delle NdiA del RUE per i vari tipi di strade, fermo restando la distanza minima tra accesso e uscita dall'impianto che non potrà essere inferiore a ml 20. L'area destinata a distributore può altresì occupare la retrostante zona agricola e rurale normale per una profondità di ulteriori ml 20. La distanza delle colonnine di distribuzione dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml 10, mentre la distanza dei fabbricati di servizio (ad esclusione delle pensiline) non potrà essere inferiore alla profondità del rispetto stradale, fermo restando che le colonnine e le pensiline potranno essere consentite solo a titolo precario.
5. Nelle aree dei distributori esistenti e previsti, è ammessa la installazione, la trasformazione o la integrazione degli impianti esistenti con colonnina per l'alimentazione di veicoli elettrici.
6. Nelle aree destinate ai distributori sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi quali: rivendita tabacchi e giornali, pubblici esercizi, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per i veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata Deliberazione C.R.
7. Le dimensioni minime e massima delle aree per l'insediamento di nuovi distributori sono le seguenti:

	Minimo (mq)	Massimo (mq)
Impianto generico	3.000	15.000
Imp.con post-pagamento	4.000	20.000

8. I parametri di intervento per i distributori, esistenti e di nuovo impianto sono i seguenti:
- a) U_{fc} = indice di edificabilità fondiaria complessiva = 0,05 mq/mq
 - b) I_t = altezza massima
 - per i fabbricati = ml 5.00
 - per le pensiline = ml 6.00
 - c) l'eventuale impianto di autolavaggio dovrà essere del tipo a tunnel e garantire comunque che i liquidi utilizzati non fuoriescano dai confini dell'impianto
9. L'area dei nuovi impianti dovrà essere delimitata, lungo i lati non prospicienti la strada, da filari di alberature con interposte essenze arbustive.

II° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Distributore di carburante



TITOLO III – NORME GENERALI

Capo I – Efficacia del POC

Art. 17 – Durata del POC e modifiche

1. Il presente POC ha efficacia per cinque anni dalla data della sua approvazione, entro la scadenza dei quali dovrà essere predisposto e approvato un nuovo Piano Operativo Comunale (POC).
2. Gli interventi urbanistici in corso alla data di scadenza del POC mantengono la loro efficacia anche dopo tale scadenza e saranno inseriti nel ~~II-POC~~ **successivo POC** e, per le parti non ancora attuate, eventualmente adeguati ed integrati.
3. Le modifiche e le integrazioni al presente POC, semprechè coerenti alle previsioni del PSC, possono essere introdotte attraverso specifica variante con le procedure di legge previste per la approvazione del POC.

Art. 18 – Modalità di attuazione del PUA

- 1 L'inserimento dell'area interessata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nel POC, equivale all'autorizzazione comunale ai proprietari, o aventi titolo, alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'intera area individuata dal POC.
Il POC potrà prevedere la realizzazione anche parziale dell'intervento; anche in questo caso tuttavia il Piano Urbanistico Attuativo dovrà riguardare l'intera area individuata dal POC.
- 2 Le disposizioni di cui al primo comma si applicano nell'ipotesi in cui la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo sia effettuata da tutti i proprietari (od aventi titolo) delle aree ricomprese nel perimetro dell'area individuata dal POC.
- 3 Nell'ipotesi in cui la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo coinvolga soltanto una parte delle proprietà interessate, semprechè rappresentino almeno il 50% dell'area inserita in POC, è necessaria la previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'istanza di autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo per essere accolta dovrà essere corredata dalla prova sia dell'avvenuta notifica dell'intenzione di dare attuazione al piano ai restanti proprietari, sia dell'invito agli stessi di aderire alla presentazione del piano entro un termine non inferiore a trenta giorni dalla notifica dell'invito. Conseguentemente, la richiesta di autorizzazione dovrà essere inoltrata al Comune dopo che sia trascorso quest'ultimo termine.
- 4 Il Comune, con l'autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, stabilirà i termini entro cui il relativo progetto, composto anche dallo schema di convenzione, dovrà essere presentato al protocollo comunale.
- 5 Nell'ipotesi prevista nel precedente comma 3, il deposito del progetto del Piano Urbanistico Attuativo presso la segreteria comunale per il decorso del termine per le eventuali osservazioni od opposizioni, potrà essere consentito solamente se al progetto sarà stata allegata la prova della sua avvenuta notifica ai restanti proprietari, o aventi titolo, assieme all'invito agli stessi di aderire al progetto entro sessanta giorni dalla notifica del medesimo. Conseguentemente il deposito del progetto del piano e la prosecuzione del procedimento di approvazione potranno avere luogo solo dopo che sia trascorso il termine sopra indicato.

- 6 E' facoltà del Comune, in sede di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, consentirne l'attuazione per "Stralci Funzionali Autonomi", nel rispetto delle prescrizioni del successivo comma 7.
- 7 Con il provvedimento di attuazione del PUA il Comune potrà altresì fissare un termine per la presentazione dei progetti per la realizzazione degli interventi in esso previsti. Detto termine dovrà essere contenuto in un apposito invito da notificare anche agli eventuali proprietari, od aventi titolo, non presentatari del progetto di piano attuativo, con l'invito ad attivarsi per dare attuazione al piano particolareggiato entro e non oltre novanta giorni dalla notifica. Decorso inutilmente questo termine, previa la fissazione di un ulteriore termine di sessanta giorni, nell'ipotesi di perdurante inerzia dei proprietari predetti, il Comune potrà decidere di dare al piano urbanistico attuativo o ad un suo stralcio funzionale autonomo valore ed efficacia di piano di iniziativa pubblica, secondo quanto previsto dall'art. 23 della L. n° 115/1942, dall'art. 13 della L. n° 10/1977, dall'art. 28 della L.n° 457/1979.
- 8 L'attuazione parziale del Piano Urbanistico Attuativo per stralci funzionali autonomi è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:
 - a) siano garantiti in proporzione i parametri urbanistici fissati per l'intera area di intervento;
 - b) sia garantita in proporzione la quota di aree a destinazione pubblica, comprendenti quelle necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi;
 - c) l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non è quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata agli impianti a rete esistenti;
 - d) il sistema delle urbanizzazioni a rete sia dimensionato sull'intera area di intervento.
- 9 La distribuzione tra gli stralci funzionali autonomi degli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico, viene effettuata sulla base di un computo metrico estimativo delle opere previste nel progetto esecutivo delle stesse, all'atto della convenzione che regola l'attuazione degli interventi.
10. In ogni caso, per gli ambiti ricompresi nel POC, per i quali entro i termini di efficacia di cui al comma 1 dell'art. 12 non sia avvenuta la presentazione di

PUA, o la richiesta di permesso di costruire relativa ad intervento edilizio unitario, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi e procedere alla formazione di PUA di iniziativa pubblica.

Capo II – Elaborati e prevalenze

Art. 19 – Elaborati costitutivi del POC

1. Il POC è costituito dai 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_N - Elenco proprietari delle aree interessate dai vincoli espropriativi
Allegato_A
 - POC_1 – Tavola di individuazione nel PSC degli interventi compresi nel POC, in scala 1:10.000
 - VALSAT – Relazione (redazione: GENESIS)

Art. 20 – Prevalenza degli elaborati e dimensioni metriche

1. In caso di mancata corrispondenza tra elaborati cartografici a diversa scala, prevale l'elaborato a scala con denominatore minore (scala maggiore).
2. In caso di mancata corrispondenza tra elaborati cartografici ed elaborati normativi prevalgono quelli normativi.
3. La relazione illustrativa ha valore illustrativo e non ha effetti prescrittivi.
4. Le dimensioni metriche riportate nelle schede norma risultano da misurazioni effettuate a computer e arrotondate e sono precisate in modo definitivo e prescrittivo in sede di Convenzione per l'attuazione del PUA.