

**Unione Bassa Est Parmense**



**COMUNE DI MEZZANI**

# II P.O.C. 2011-2016

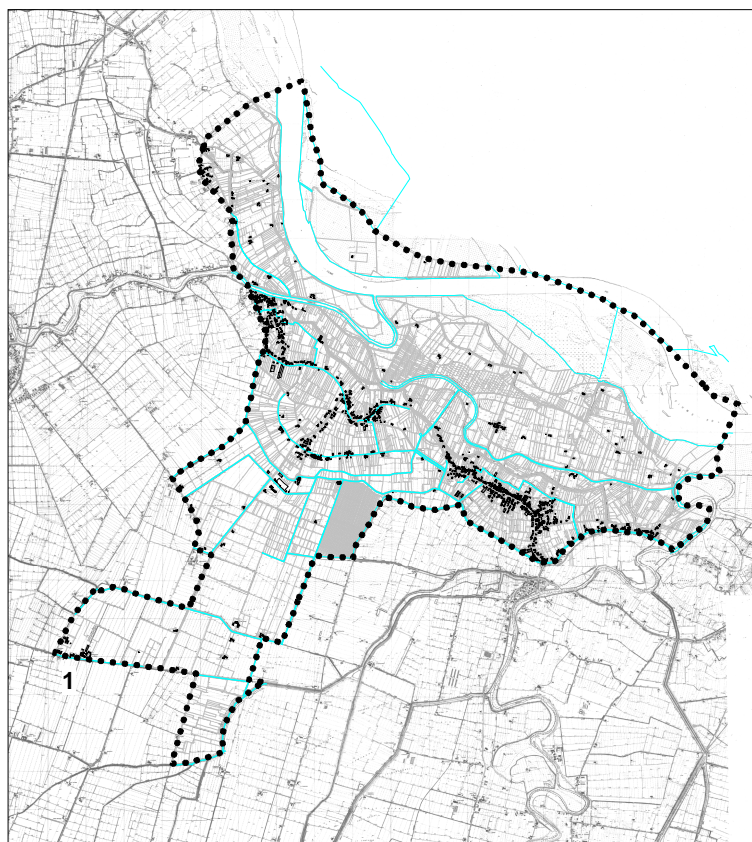
PIANO OPERATIVO COMUNALE

## I Variante 2017

Relazione illustrativa

Tavola

# POC\_R



Dicembre 2017



## **1. PREMESSA**

Il Comune di Mezzani ha approvato, con delibera CC n° 26/2006, la traduzione del PRG 2000 in PSC, RUE e POC ai sensi dell'art. 43 della LR 20/2000 del PRG (Variante Generale in forma associata con il Comune di Colorno) approvata con Del. G.P. n.1069 del 20.12.2001.

La traduzione ha assunto le varianti che sono state apportate al PRG negli anni precedenti e che hanno riguardato principalmente il potenziamento delle previsioni relative al sistema produttivo.

Dopo il 2006 sono state apportate alcune varianti di perfezionamento, che hanno riguardato le aree scolastiche, alcune piccole aree del tessuto urbanizzato e una serie di perfezionamenti normativi. Complessivamente queste ultime varianti non hanno inciso sull'assetto urbanistico del piano e non hanno di fatto modificato i suoi elementi dimensionali.

Nel 2011 è stata elaborata una variante al PSC rivolta all'adeguamento delle disposizioni regionali introdotte dalla DAL.279/2010, che ha visto in parallelo la conseguente variante al RUE e la formazione del secondo POC (entrambi già approvati e vigenti).

Il quadro degli strumenti urbanistici è il seguente:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Del. C.C. n.26 del 29.06.2006, a cui hanno fatto seguito:
  - la variante specifica 2011, approvata con Del. C.C. n.28 del 28.06.2013;
  - la variante specifica 2015 (Art.A14bis Ditta Nobilpan), approvata con Del. C.Unione n.10 del 03.03.2016;
  - la variante specifica 2016 (Art.A14bis Ditta Cosmoproject), approvata con Del. C.Unione n.40 del 15.09.2016;
- Regolamento Urbanistico Comunale (RUE) approvato con Del. n.26 del 29.06.2006, a cui hanno fatto seguito:
  - la variante specifica 2008, approvata con Del. C.C. n.15 del 11.07.2008;
  - la variante specifica 2011, approvata con Del. C.C. n.28 del 09.07.2012;
  - la variante specifica 2013, approvata con Del. C.C. n.14 del 27.03.2014;
  - la variante specifica 2014, approvata con Del. C.C. n.53 del 27.11.2014;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Del. n.26 del 29.06.2006, a cui ha fatto seguito:
  - la variante specifica 2008, approvata con Del. C.C. n. 14 del 11.07.2008;
  - il II° POC, approvato con Del. C.C. n. 29 del 9.07.2012;

La presente Relazione, tiene conto (evidenziando le modifiche conseguenti) delle osservazioni e dei pareri pervenuti a seguito dell'adozione n.40 del 20.06.2017

## **2. LE PROPOSTE**

Nelle more dell'approfondimento che l'Amministrazione Comunale sta effettuando circa la programmazione degli interventi pubblici e/o privati da attivare nel prossimo quinquennio, in coerenza al vigente Piano Strutturale, e, soprattutto, in attesa dell'imminente modifica della Legge Urbanistica Regionale, viene proposta la presente Variante al Piano Operativo Comunale.



*Inquadramento dell'area - Ortofoto satellitare*

Variante rivolta sostanzialmente a confermare, perfezionandole, previsioni già ricomprese dagli strumenti urbanistici vigenti e che si rende necessaria al fine di promuovere l'attivazione ed il completamento di alcuni interventi artigianali, localizzati al margine sud dell'area produttiva di Casale e, contestualmente, nell'obiettivo di provvedere alla realizzazione del potenziamento dello svincolo, attraverso la messa in rotatoria della Strada della Pace in corrispondenza dell'inizio del sistema produttivo-artigianale della frazione.



## 2.1 La situazione attuale

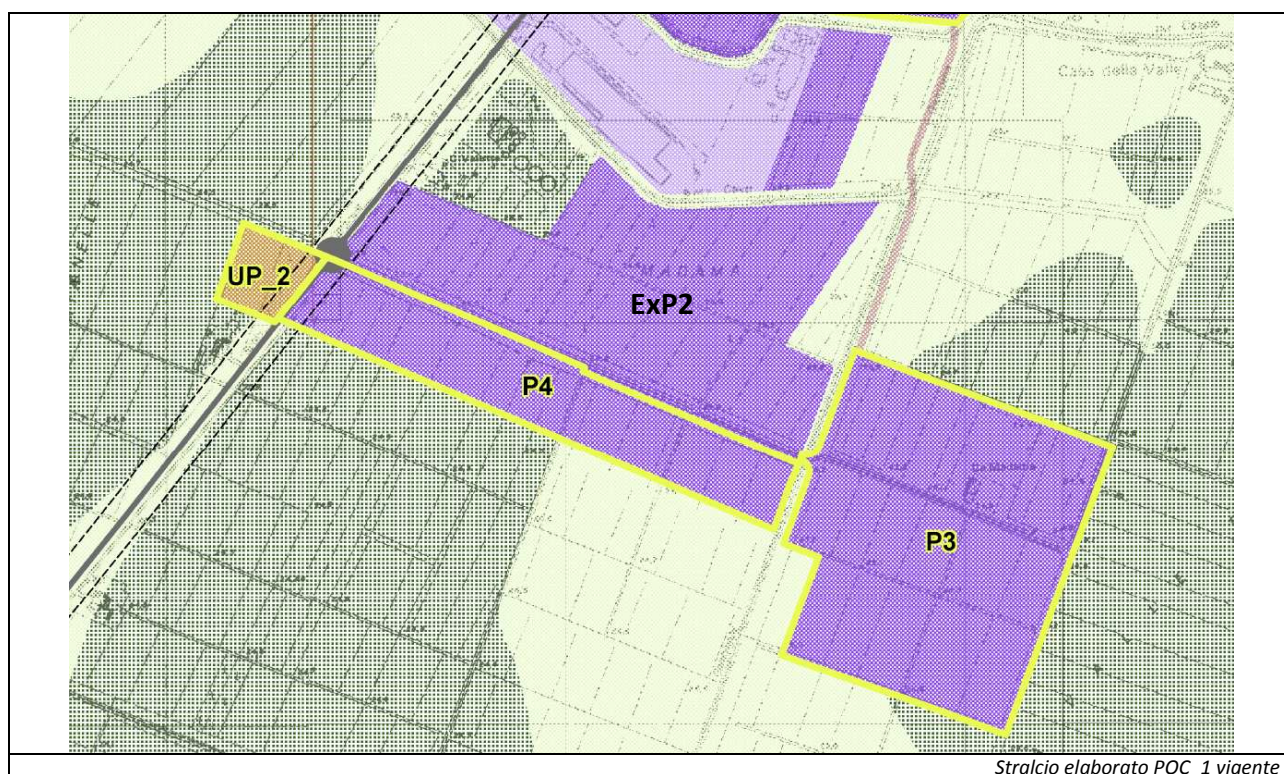
L'assetto prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti per il fronte sud dell'area artigianale di Casale, è articolato in diversi interventi, alcuni parzialmente attuati, altri che hanno riscontrato nel corso del tempo diverse difficoltà attuative.

Tra queste, una delle più rilevanti, come illustrato in seguito, riguarda la difficoltà nel raggiungere un accordo tra le varie proprietà coinvolte circa la realizzazione delle prestazioni assegnate "in solido" relative al sistema infrastrutturale circostante (rotatoria sulla Provinciale e potenziamento di un tratto non inferiore a 1 km della SP72). Prestazioni peraltro, non quantificate a priori, non articolate in modo ponderato sulla base delle proprietà, nonché apparentemente insostenibili sotto il profilo finanziario stante la situazione economica e l'entità degli interventi.

Dal punto di vista viabilistico, inoltre, la situazione non risulta particolarmente critica, stante le caratteristiche dimensionali della strada stessa, atta a supportare un traffico di tipo "locale", di servizio al sistema produttivo di Casale e non tanto di "scorrimento" come si connota invece il tratto più a sud, che da Parma/Zona Spip/Casello Autostradale si collega al tracciato della Cispadana.

In relazione al tema del ciclo idrico integrato, la situazione vede la rete acquedottistica servire l'area in oggetto, mentre la rete fognaria si attesta lungo la provinciale più a nord.

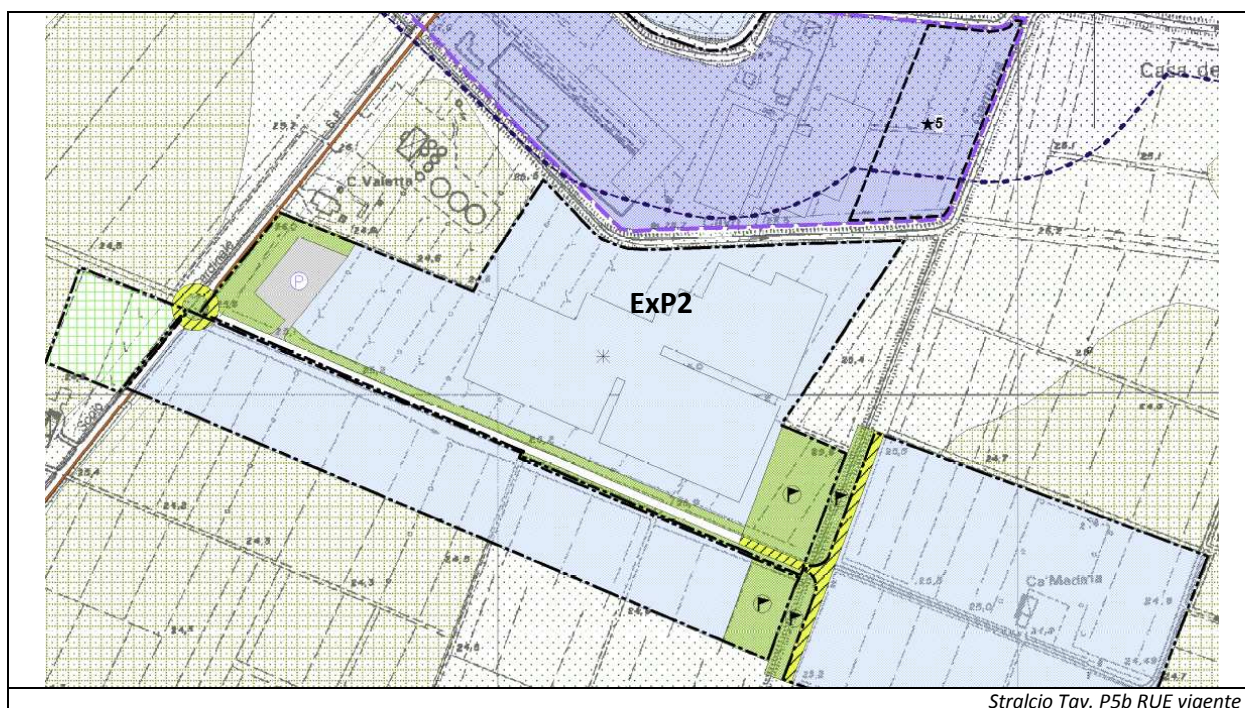
Gli interventi in corso di realizzazione (ExP2 e futuri) prevedono la realizzazione di condotte fognarie separate (acque nere e acque bianche), che, in attesa dell'allaccio alla pubblica fognatura, prevedono un provvisorio trattamento nel rispetto della DGR 1053/03 e scarico nel reticolo superficiale, come concordato e concesso con il Consorzio di Bonifica Parmense.



### L'ambito ExP2

Il comparto (120.830 mq di St) è stato oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "GEP", e della relativa convenzione, approvata con Delibera del Consiglio dell'Unione n.39 del 14.07.2003.





Il PUA prevede Superficie Utile massima di 54.373mq (Su max, derivante dall'applicazione di un indice di Densità Territoriale pari a 0,45 mq/mq) ed una quota di aree di cessione per Dotazioni Territoriali pari a 12.577,40mq (7.879,40 per aree a verde pubblico e 4.696mq per parcheggi pubblici). (La restante quota di dotazioni rispetto a quanto indicato dal PSC/POC, è stata monetizzata).

Il sistema degli spazi pubblici previsto era organizzato in modo da creare un grande viale alberato in corrispondenza della strada di distribuzione e due blocchi principali di aree pubbliche, uno, prevalentemente destinato a spazi per la sosta, sul fronte strada (Provinciale) e l'altro, prevalentemente destinato a verde, lungo il cavo Gambinone.

Ad oggi, il progetto risulta in gran parte completato relativamente agli spazi privati (edificazione, aree cortilizie, parcheggi di pertinenza), mentre non risultano ancora ottemperati gli obblighi rispetto alle cessioni pubbliche.

Tra tali aree era prevista anche una quota di cessione di area per la realizzazione della rotatoria lungo la Provinciale SP72.

Attualmente, gli strumenti urbanistici (RUE) ricomprendono l'area tra gli Ambiti specializzati per attività produttive esistenti in corso di attuazione.

#### Gli ambiti [P3](#) e [P4](#)

Si tratta di due interventi previsti dal PRG previgente, e ricompresi nella "Traduzione" in PSC, RUE e POC ai sensi della LR:20/2000 e smi, rivolti principalmente ad accogliere istanze di localizzazione di nuove attività artigianali.

Tali interventi, non attuati, avevano il compito di provvedere alla realizzazione della rotatoria ed al potenziamento di una parte del tratto stradale compreso tra tale rotatoria e l'innesto con la Cispadana, posta a meno di 2km più a sud.

Parallelamente, tali interventi avrebbero dovuto contribuire al completamento del sistema infrastrutturale interno e nello specifico, al potenziamento della viabilità di distribuzione dell'intero comparto (quella relativa al "viale" est ovest della Via Valle), oltreché al completamento del sistema di distribuzione interno che vedeva originariamente la realizzazione di una strada di "gronda", parallela alla provinciale, al servizio del sistema artigianale esistente e di nuova previsione.



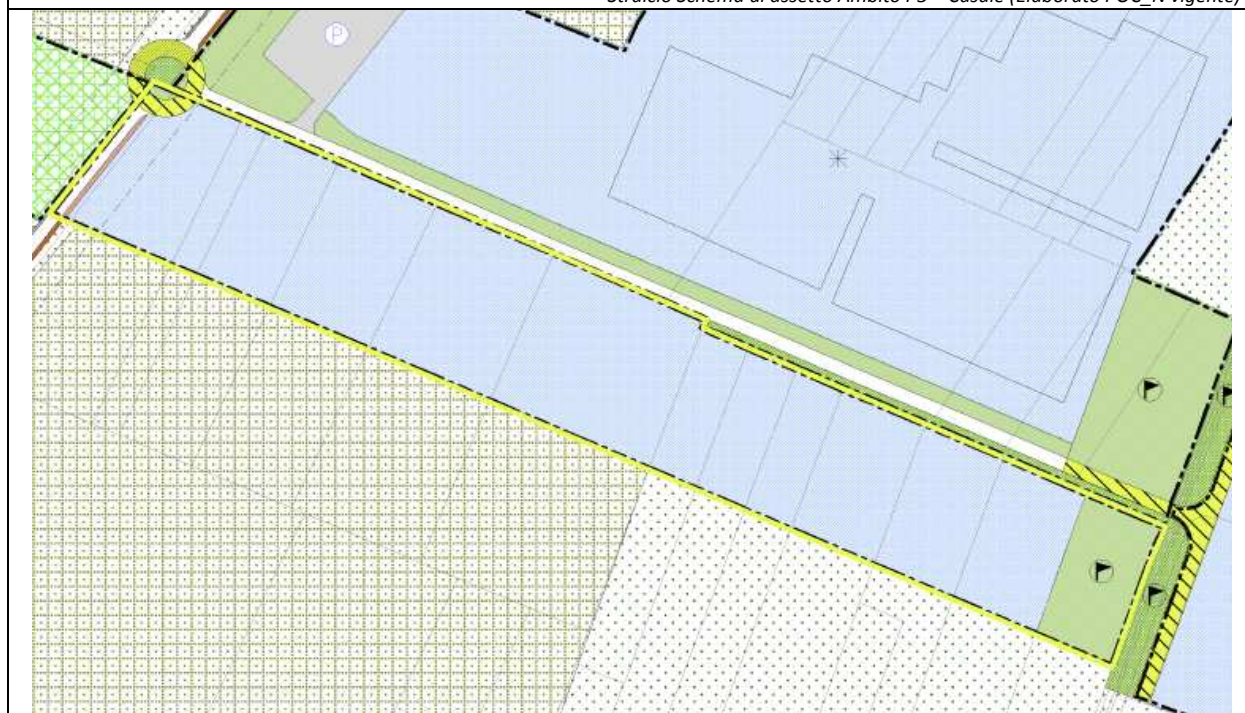
Tali interventi sono attualmente inseriti in POC e disciplinate dal comma 3 dell'articolo 14, che tuttavia, non definisce in modo esplicito e compiuto i compiti assegnati ai singoli interventi.

Nello specifico, il comma recita: *“le opere principali di viabilità necessarie a supportare le aree di cui al precedente comma (Ambiti P3 e P4, Ndr) 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.”*

Prestazioni, tuttavia, che, non quantificate preventivamente, hanno comportato in questi anni una sostanziale impossibilità nel raggiungere un accordo tra le diverse proprietà con la conseguente non attivazione dell'intervento.



Stralcio Schema di assetto Ambito P3 – Casale (Elaborato POC\_N vigente)



Stralcio Schema di assetto Ambito P4 – Casale (Elaborato POC\_N vigente)

### L'ambitoUP2

L'ambito, non attuato, è rivolto al potenziamento delle attività a supporto del complessivo insediamento artigianale e produttivo della frazione.

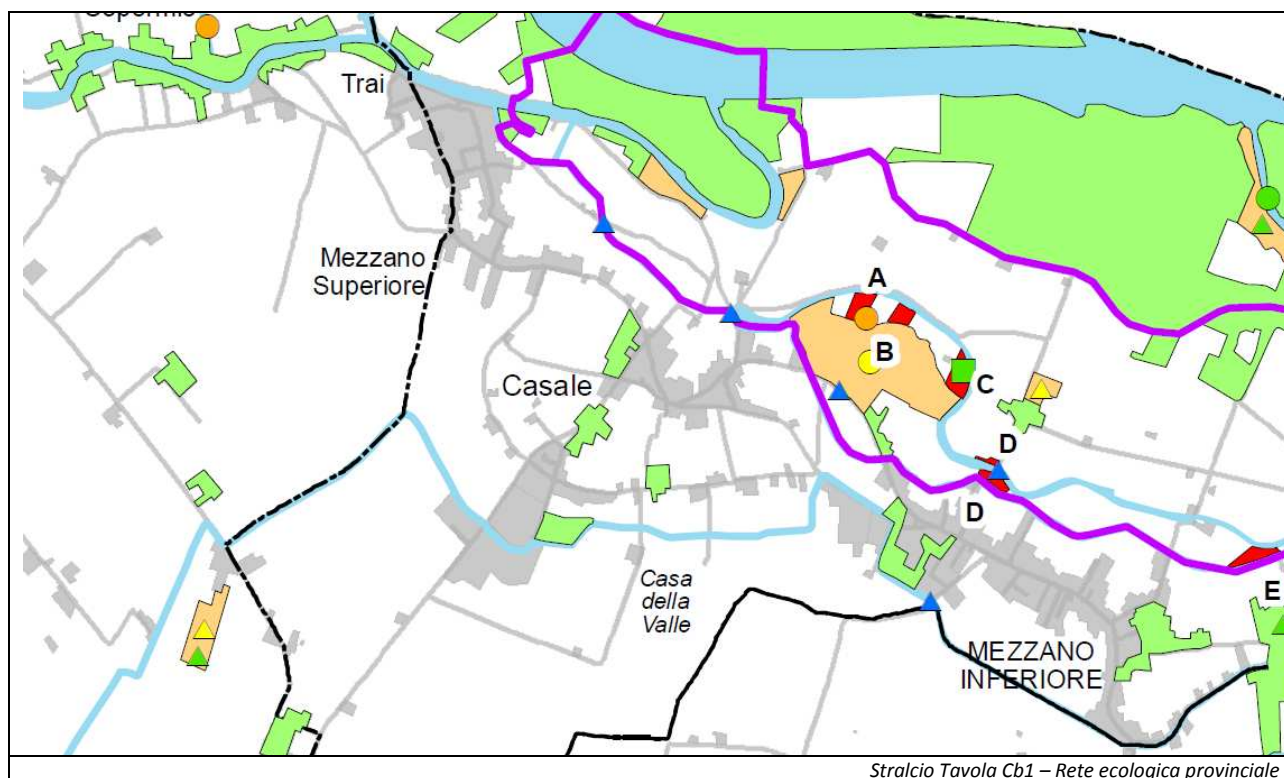
Si tratta di una zona, anch'essa individuata dalla pianificazione previgente alla LR.20/2000, destinata ad ospitare attività terziarie connesse agli usi circostanti (Commercio al minuto, pubblici esercizi, attività ricettive e direzionali, ecc..).

L'intervento, inserito in POC, ha come prestazione, quella di contribuire (attraverso la cessione di aree) alla realizzazione della rotatoria sulla SP72.









Il “Piano di Gestione del Rischio delle Alluvioni nel Distretto del Po” (PGRA) è stato approvato nel corso della seduta del 3 marzo 2016 (Deliberazione n.2/2016), dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di bacino del Fiume Po, in conformità in conformità agli artt. 7 e 8 della Direttiva 2007/60/CE, dell’art. 7 del D. lgs. n. 49/2010 nonché dell’art. 4 del D. lgs. n. 219/2010

Il PGRA (la cui redazione è stata avviata a seguito della Deliberazione C. I. n. 3 del 23 dicembre 2013) definisce, in linea generale per l’intero bacino del fiume Po, la strategia per la riduzione del rischio di alluvioni, la tutela della vita umana e del patrimonio economico, culturale ed ambientale esposto a tale rischio.

In attesa del compiuto adeguamento del sistema della pianificazione sovraordinata, che dovrà prevedere l’integrazione delle risultanze del PGRA all’interno del PAI, tali risultanze assolvono, per i Comuni, carattere ricognitivo, da tenere pertanto in considerazione e in riferimento per l’elaborazione dei propri strumenti di pianificazione e relative Varianti.

La “Mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti”<sup>1</sup> indica, per il comune di Mezzano, i seguenti scenari di pericolosità, con riferimento al “Reticolo naturale principale e secondario”:

- P3 – H (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni – elevata probabilità): in tutta l’area golenale
- P2 – M (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità): a Bocca d’Enza e nell’area in torno al cimitero di Mezzano Superiore
- P1 – L (Scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi): in tutto il restante territorio comunale

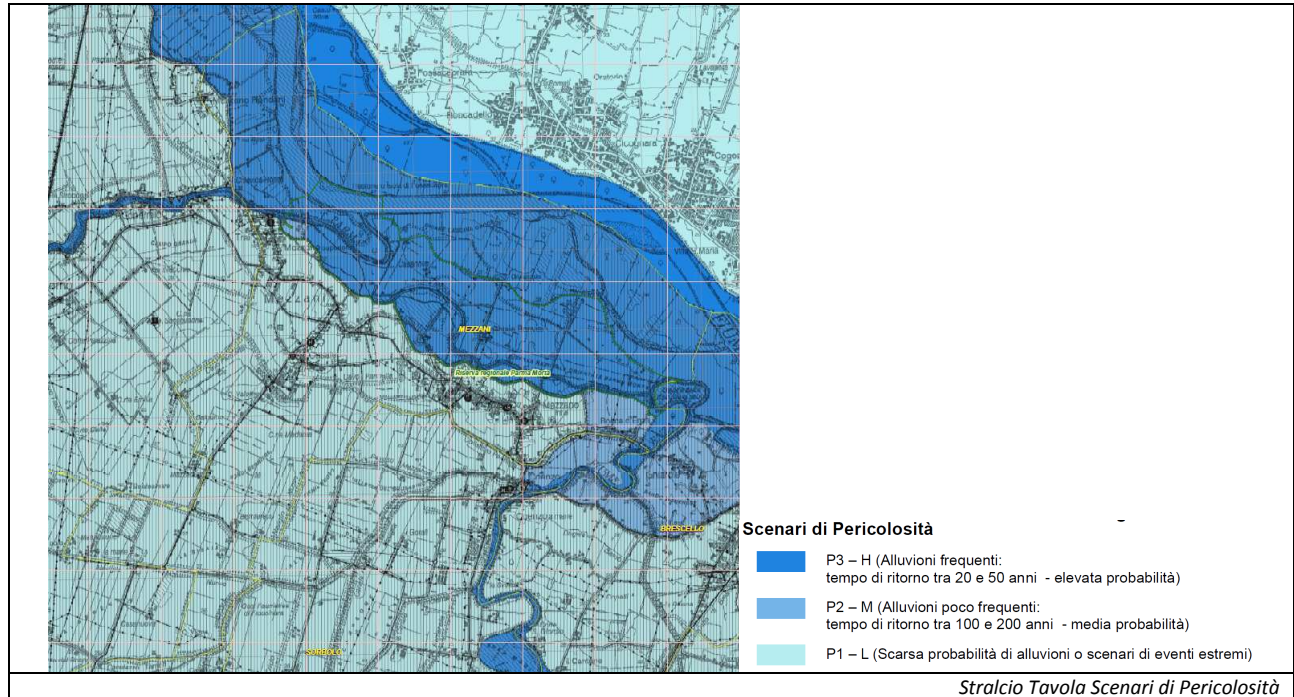
Per queste aree la DGR 1300/2016 (“Prime disposizioni regionali concernenti l’attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni nel settore urbanistico..”) stabilisce che si devono applicare le limitazioni e prescrizioni previste dalle norme del PAI (o le equivalenti norme del PTCP aventi valore di PAI) per:

<sup>1</sup> Dati consegnati nella seduta del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po del 23/12/2013 (distretto padano).

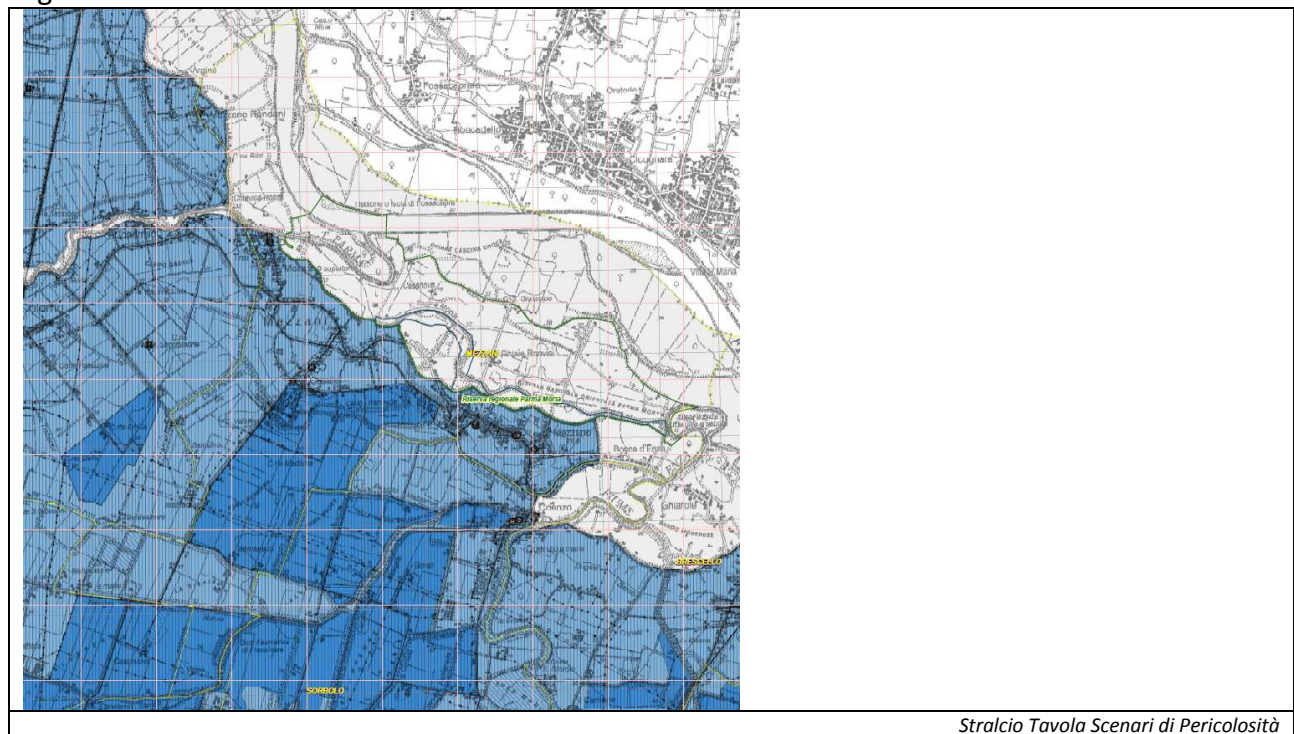


- la fascia A in caso di scenario di pericolosità P3
- la fascia B in caso di scenario di pericolosità P2
- la fascia C in caso di scenario di pericolosità P1

Viene anche richiamato l'art. 39 del PAI "Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica" relativi ai territori delle fasce A e B ricadenti all'interno dei centri edificati o dei territori urbanizzati.



La stessa mappa, ma con riferimento al “Reticolo secondario di pianura” (per cui sono escluse le aree golenali ricadenti negli scenari P2 e P3 nella cartografia precedente), indica che tutto il territorio esterno alla golenale ricade negli scenari P2 e P3, come si può vedere nella cartografia seguente:

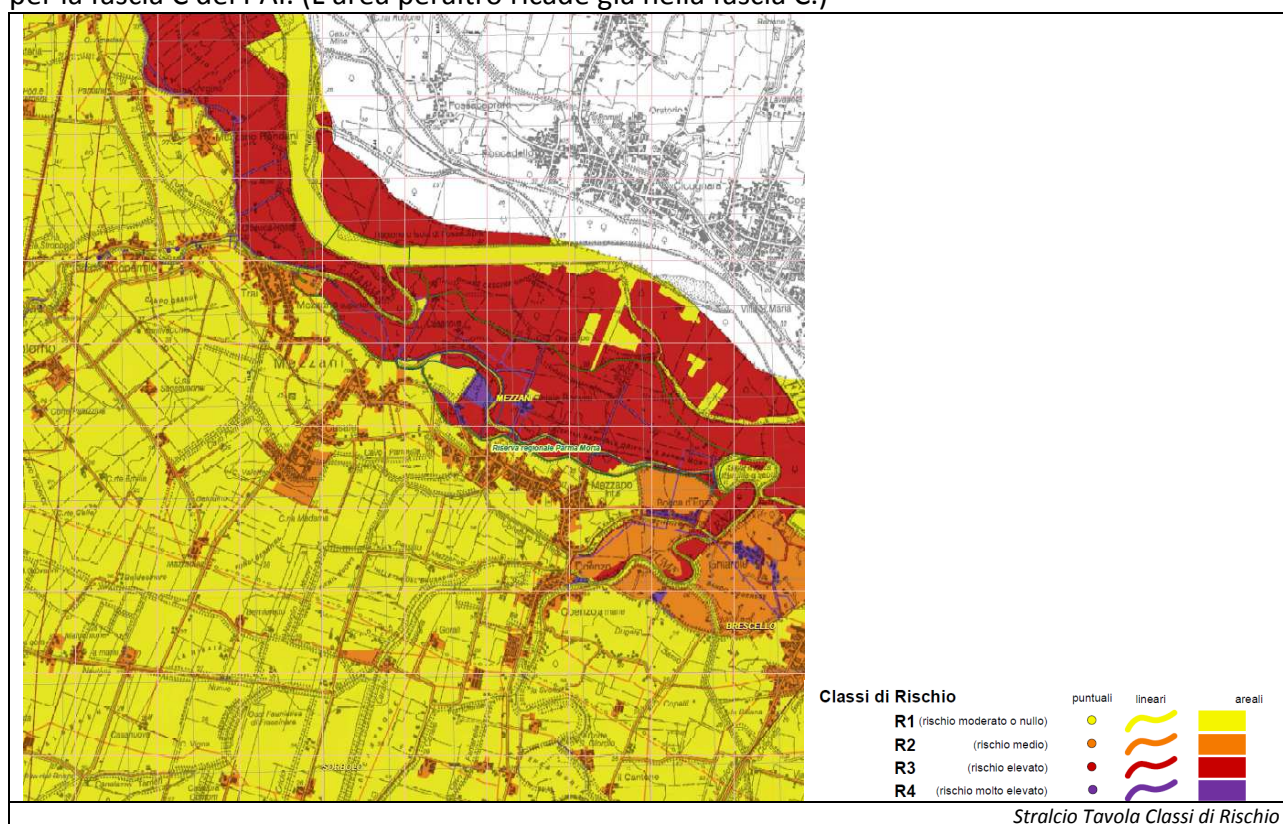


Va precisato che “Stante le caratteristiche proprie del reticolo, nello scenario dei alluvione poco frequente (P2), l’inviluppo delle aree potenzialmente allagabili, coincidente con gran parte dei settori di pianura dei bacini idrografici, ha carattere indicativo e necessita di ulteriori approfondimenti di tipo conoscitivo. Ne deriva che l’estensione delle aree interessate da alluvioni rare (P1) è ricompresa, di fatto, nello scenario P2.” (art 5.1 DGR.1300/2016)

Nelle aree P2 e P3 dell’ambito del Reticolo Secondario di Pianura si applicano le disposizioni specifiche di cui all’art 5.2 DGR.1300/2016.

La “Mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti” indica anche le aree soggette alle classi di rischio che, come per gli scenari di pericolosità, risultano diverse in base al reticolo di riferimento.

La seguente cartografia mostra le classi di rischio derivanti dal “Reticolo naturale principale e secondario”, da cui emerge come l’area in questione ricada nello scenario di pericolosità P1 (scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi) nel quale si applicano le norme previste per la fascia C del PAI. (L’area peraltro ricade già nella fascia C.)



Nella cartografia successiva, riferita al “Reticolo secondario di pianura”, l’area ricade nello scenario di pericolosità P2 (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni – media probabilità) che comprende anche il P1.

Le disposizioni specifiche previste dalla DGR 1300/2016, sono le stesse per le aree a pericolosità P3 e P2, quindi si applicano ovunque.

Pertanto, in generale si deve garantire l’applicazione:

- di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana
- di misure volte al rispetto del principio dell’invarianza idraulica.

Trattandosi di intervento di **nuova costruzione** occorre considerare le seguenti indicazioni operative:





## 2.3 Le proposte

### L'ambito **Exp2**

L'intervento viene ricompreso nuovamente tra gli interventi previsti dal POC, in quanto oggetto di PUA, scaduto e non completato.

L'incertezza dovuta alla realizzazione della rotatoria di innesto sulla strada provinciale, ha infatti sostanzialmente rallentato, portandone alla mancata attuazione, le scelte circa l'assetto del sistema degli spazi pubblici lungo la viabilità di ingresso a fronte invece di una pressoché compiuta realizzazione delle parti private del Piano attuativo.

Con il presente Piano, il sistema delle dotazioni territoriali viene perfezionato sia relativamente alla proposta di schema di assetto previsto dallo strumento attuativo previgente, sia relativamente alle quantità indicate in cessione.

Per quanto attiene all'assetto degli spazi pubblici, la proposta riguarda principalmente la riallocazione delle aree a verde pubblico sul fronte ovest (verso la provinciale) e lungo la strada di penetrazione interna. Gli spazi a verde attualmente previsti lungo il cavo Gambinone, rimarranno ad uso privato (cassa di laminazione di comparto).

Il sistema degli spazi per la sosta viene invece riorganizzato in modo più agevole ed accessibile prevedendo un sistema di parcheggi (sia pubblici che privati), lungo la strada interna.

Dal punto di vista quantitativo, le aree di cessione previste dovranno assicurare una quota minima pari al 10% della St da adibire ad attrezzature di interesse comunale (verde pubblico) e una quota non inferiore al 5% della St da destinare a spazi pubblici per la sosta.

Tali quote potranno essere monetizzate per una quota non superiore al 50%.

La somma complessiva dei parcheggi pubblici e di quelli privati, non potrà comunque essere inferiore al 10% della St.

Il perimetro dell'intervento viene lievemente perfezionato a seguito della modifica dell'innesto della Via Valle di Casale sulla SP72 (da innesto tradizionale a svincolo in rotatoria).

Le aree interessate da tale rotatoria vengono escluse dal perimetro di intervento.

### Gli ambiti **P3** e **P4**

Gli ambiti P3 e P4 sono oggetto di perfezionamento principalmente normativo in modo tale da articolarne compiutamente la singola disciplina, specificarne chiaramente le prestazioni, permettendone l'attuazione in modo indipendente l'uno dall'altro.

L'ambito P3, invariato nei parametri e nelle quantità relative alle dotazioni territoriali, assume come prestazione, a carico dell'intervento, la completa realizzazione della rotatoria lungo la strada SP72 (acquisizione delle aree comprese), sulla base del progetto concordato con gli uffici competenti.

L'opera, fuori comparto, ed esclusa, con il presente POC, da altri interventi da attuare nel quinquennio di validità dello strumento, ricomprende aree di differenti proprietà, per l'acquisizione delle quali (come esplicitato al successivo capitolo 8), occorre attivare le procedure espropriative di cui all'art. 10 della LR.37/2002.

Lo schema di assetto degli spazi pubblici e della viabilità interna al comparto, viene modificato a seguito della soppressione del collegamento veicolare con gli insediamenti artigianali posti a nord, precedentemente previsto lungo il cavo Gambina.

L'ambito P4, invariato nella sua perimetrazione, ad eccezione delle aree coinvolte nella realizzazione della rotatoria, assume a proprio carico, oltre al potenziamento della viabilità di accesso al comparto, il versamento di un contributo rivolto alla qualificazione delle dotazioni territoriali della frazione di Casale. Tale contributo, stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione, sarà ponderatamente equiparato alle prestazioni assegnate all'ambito P3.

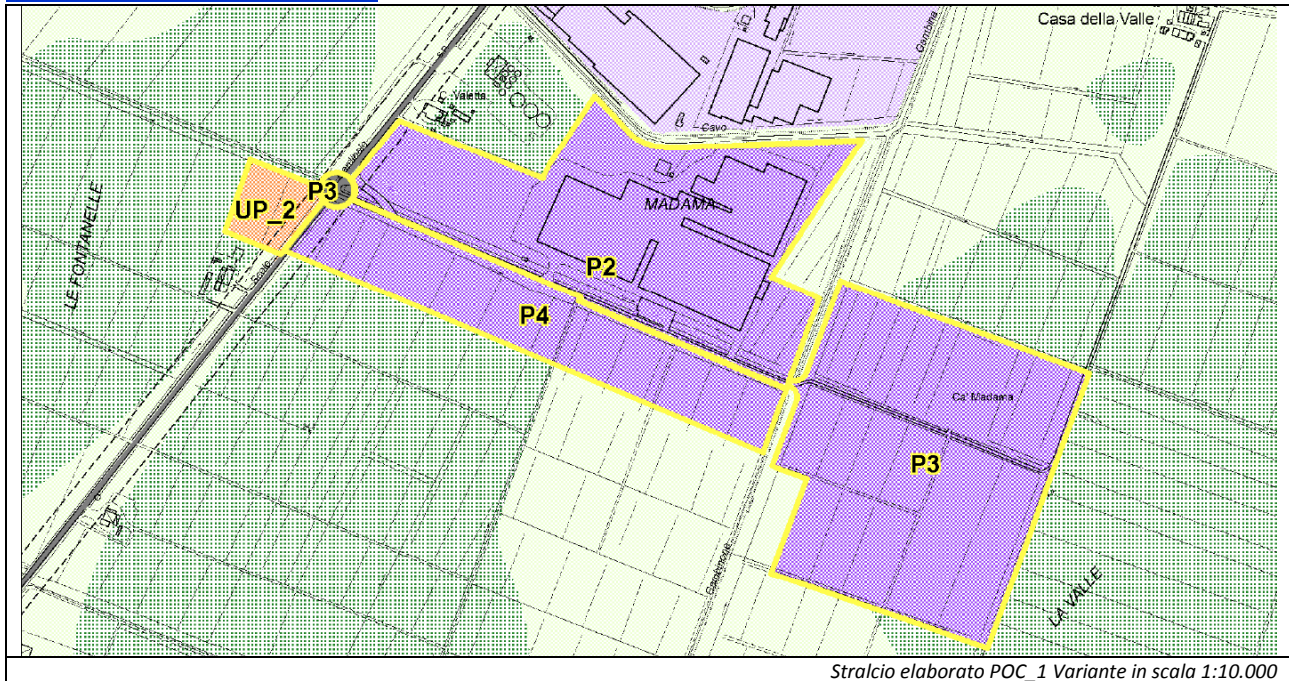


### L'ambito UP2

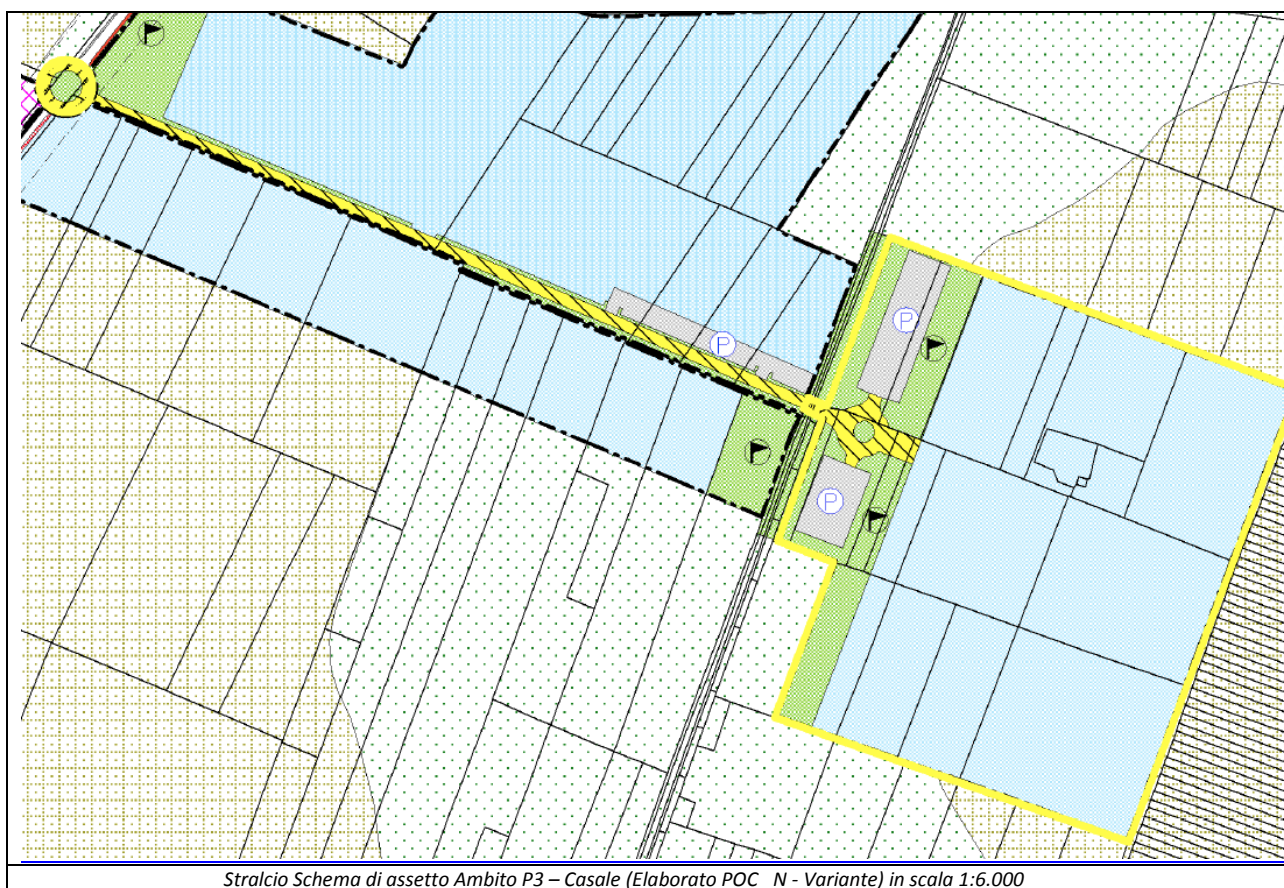
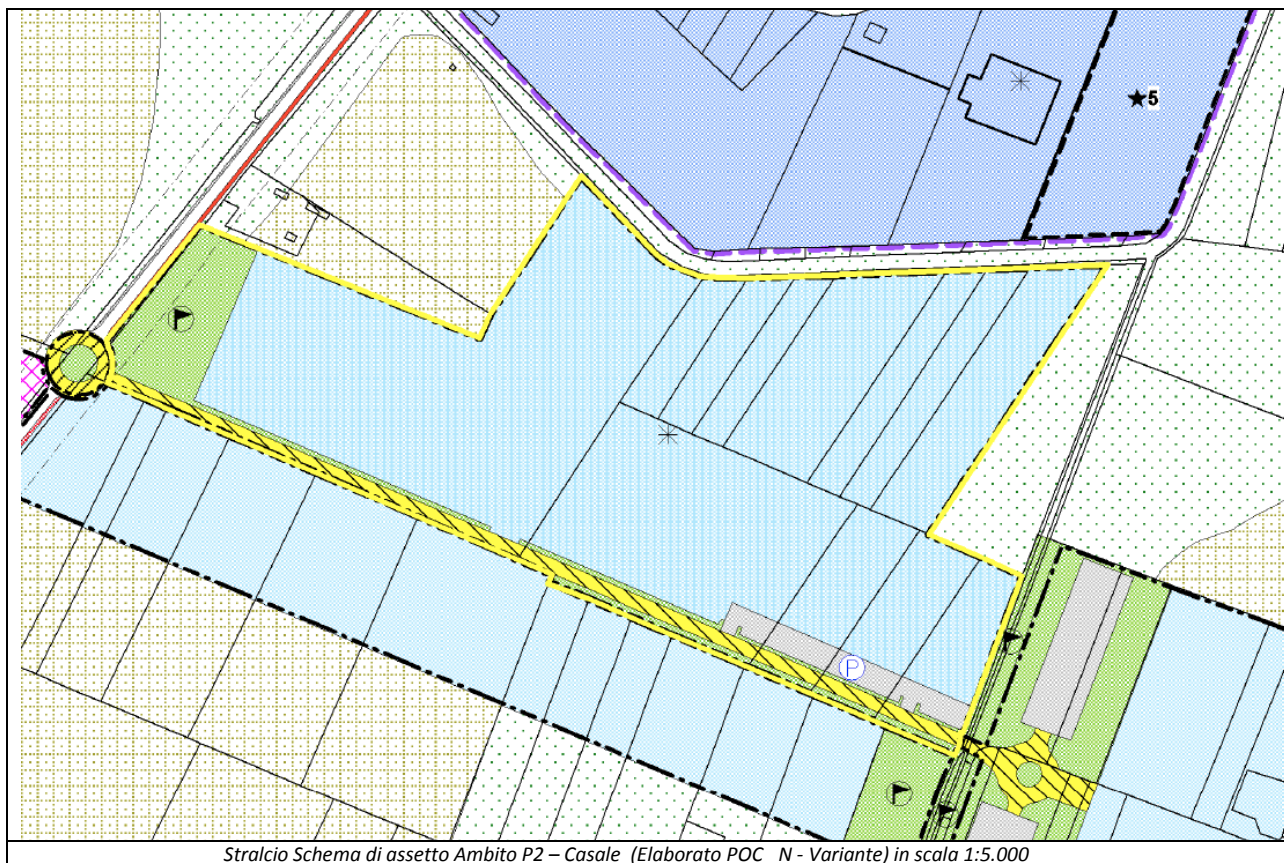
L'ambito UP2, destinato a pubblici esercizi, rimane invariato nella sua perimetrazione, ad eccezione delle aree coinvolte nella realizzazione della rotatoria.

In luogo della cessione gratuita di tali aree, la realizzazione dell'intervento assumerà quale proporzionale prestazione, la corresponsione di un contributo rivolto alla qualificazione delle dotazioni territoriali della frazione di Casale, da stabilire da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione.

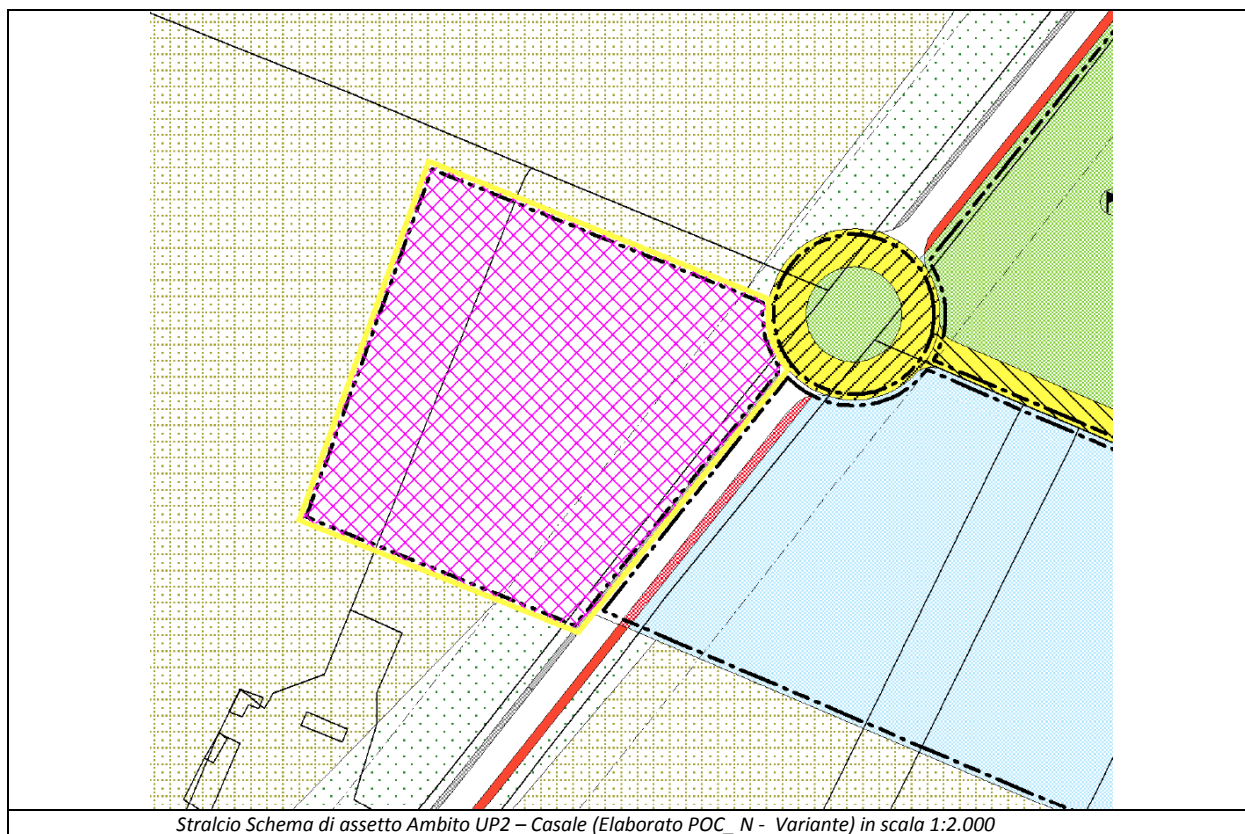
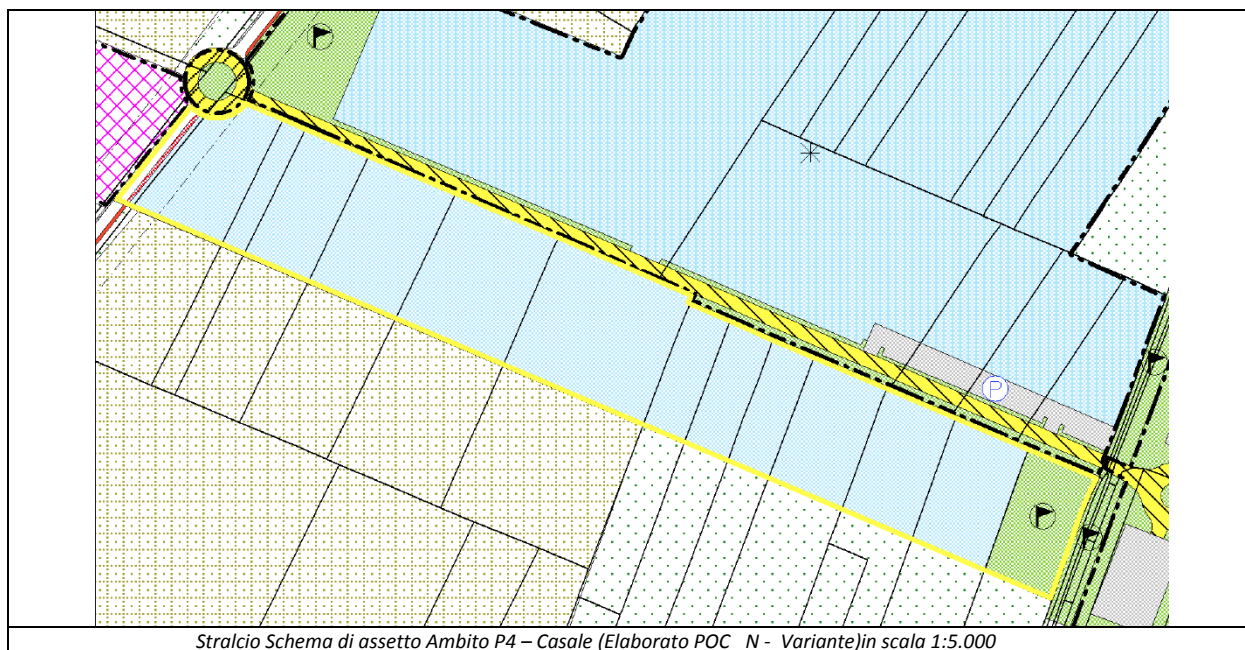
### 2.4 Le ricadute cartografiche











## 2.5 Le ricadute normative

Le modifiche precedentemente riportate comportano il perfezionamento delle norme del POC, come di seguito riportato.

### **"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) Utc = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.500 mq/ha.

b) Sm = 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 piano urbanistico attuativo.

e) Standard = non inferiori a 15mq/100mq di St o, se superiori, nella misura stabilita dalle tavole di piano

f) Ip = rapporto di permeabilità territoriale = 20%

##### **per PC2 a Mezzano Inferiore**

a) Utc = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.500 mq/ha.

b) Sm = 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 St o, se superiori, nella misura stabilita dalle tavole di piano

f) Ip = rapporto di permeabilità territoriale = 20%

##### **per P1 a Casale**

a) Utc = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.500 mq/ha.

b) Sm = 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 St o, se superiori, nella misura stabilita dalle tavole di piano

f) Ip = rapporto di permeabilità territoriale = 20%

##### **per P2 a Casale**

**L'ambito è stato oggetto di un PUA, approvato e convenzionato, che non ha completato la realizzazione e cessione delle dotazioni previste.**

**a) Utc = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.500 mq/ha.**

**b) Sm = superficie minima dei lotti previsti dal PUA = mq 1.500**



- c) *Q = rapporto massimo di copertura (misurato sulla superficie fondiaria risultante dal PUA) = 55%*
- d) *Viabilità veicolare e pedonale risultante dalle previsioni di PUA.*
- e) *Standard = non inferiori al 10% della St da adibire ad attrezzature di interesse comunale (verde pubblico) e una quota non inferiore al 5% della St da destinare a spazi pubblici per la sosta. Tali quote potranno essere monetizzate per una quota non superiore al 50%.  
La somma complessiva dei parcheggi pubblici e di quelli privati, non potrà comunque essere inferiore al 10% della St.*

f) *Ip = rapporto di permeabilità territoriale = 20%*

per **P3** e **P4** a Casale

- a) *Utc = indice di edificabilità territoriale complessiva = 4.500 mq/ha.*
- b) *Sm = 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~~ PUA.*
- e) *Standard = non inferiori a 15mq/100mq di St o, se superiori, nella misura stabilita dal PUA ~~le tavole di piano~~*
- f) *Ip = 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 Attuativo ~~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) *per il PUA relativo all'ambito P3, le opere principali di viabilità, necessarie a supportare i nuovi carichi previsti, ~~le aree di cui al precedente comma~~ sono costituite, oltrechè da quelle previste dal PUA ~~piano~~ all'interno dell'area di intervento anche dalla rotatoria sulla strada provinciale **indicata nello schema di assetto, secondo il progetto concordato con l'UT;***
  - 6bis) *il PUA relativo all'ambito P4, ~~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. provvederà al potenziamento della viabilità di accesso al comparto, nonché alla qualificazione e potenziamento delle dotazioni territoriali della frazione di Casale~~ riqualificazione del tratto di Strada Provinciale prospiciente l'ambito produttivo interessato. Tali prestazioni, concordate con le Amministrazioni competenti, saranno ponderatamente equiparate ~~Tale prestazione, concordata con l'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione, sarà ponderatamente equiparata alle prestazioni assegnate all'ambito P3.~~

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.

8) **In fase attuativa dovranno essere condotti gli opportuni approfondimenti circa il rispetto del principio di invarianza idraulica nonché delle disposizioni contenute nella DGR.1300/2016 in attuazione del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni).**

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.

#### **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 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.~~

**Il potenziamento e la qualificazione, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione, delle dotazioni territoriali della frazione di Casale.**



- 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.”.*

### 3. L' APPOSIZIONE VINCOLO ESPROPRIATIVO

La presente Variante, relativamente alla realizzazione della rotatoria di svincolo tra la Via Valle di Casale e la SP72, costituisce apposizione di vincolo espropriativo ai sensi della LR.37/2002.

Come tale, gli elaborati del POC, vengono corredati anche dall'allegato di cui al comma 1 dell'art.10 della LR.37/2002 (Vedi [Allegato 1](#)).



**4. VALUTAZIONI IN ORDINE AL COMMA 5 DELL'ART.5 DELLA LR.20/2000 E SMI**

Si ritiene che la tipologia e le caratteristiche delle modifiche e dei perfezionamenti proposti dalla presente variante siano tali da poter essere ricondotte alle casistiche elencate al comma 5, art.5 della LR.20/2000 e Smi.

La presente Variante POC viene pertanto esclusa dalla procedura di valutazione di sostenibilità (Valsat).