

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI MEZZANI
LOCALITA' CASALE

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

STRALCIO PSC/POC E RELATIVE NORME

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) S_u = Superficie utile massima consentita = mq 1.155
- a.bis) S_c = 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;
- 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.

2.3 Le proposte

L'ambito ExP2

L'intervento viene ricompreso nuovamente tra gli interventi previsti dal POC, in quanto non completato.

Nello specifico, il sistema delle dotazioni territoriali viene perfezionato sia relativamente allo 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), lunga 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 articularne 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 realizzazione della rotatoria lungo la strada SP72 (acquisizione delle aree comprese), sulla base del progetto concordato con gli uffici competenti. 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.

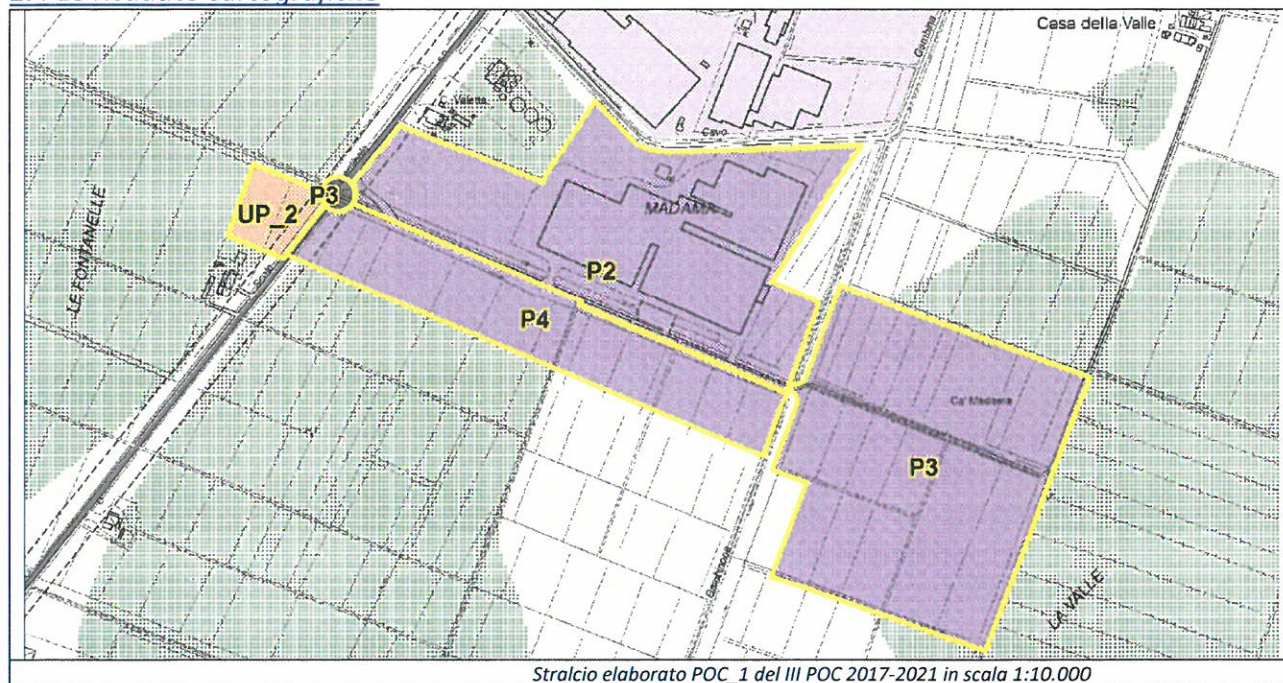
L'ambito P4, invariato nella sua perimetrazione, ad eccezione delle aree coinvolte nella realizzazione della rotatoria, assume a proprio carico, oltre al potenziamento della viabilità di accesso al comparto, il versamento di un contributo rivolto alla qualificazione delle dotazioni territoriali della 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





Stralcio Schema di assetto Ambito P3 – Casale (Elaborato POC_ N - III POC 2017-2021) in scala 1:6.000



Stralcio Schema di assetto Ambito P4 – Casale (Elaborato POC_ N - III POC 2017-2021) in scala 1:5.000

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) $Q = \text{rapporto massimo di copertura (misurato sulla superficie fondiaria risultante dal PUA)} = 55\%$
- 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) $I_p = \text{rapporto di permeabilità territoriale} = 20\%$

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

- a) $U_{tc} = \text{indice di edificabilità territoriale complessiva} = 4.500 \text{ mq/ha.}$
- b) $S_m = \text{superficie minima dei lotti previsti dal piano urbanistico attuativo} = \text{mq } 1.500$
- c) $Q = \text{rapporto massimo di copertura (misurato sulla superficie fondiaria risultante dal piano urbanistico attuativo)} = 55\%$
- 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) $I_p = \text{rapporto di permeabilità territoriale} = 20\%$
- 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, oltreché 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, e al 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.**

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.

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.~~
Un contributo, stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione, rivolto alla qualificazione 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.”.



02 AGO. 2017