

# P.S.C. – R.U.E.

REGIONE EMILIA ROMAGNA


PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PROVINCIA DI PARMA

REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

## COMUNE DI TRAVERSETOLO

Sindaco: Ginetto Mari	Direttore Generale: Caterina Amorini	Assessore all'Urbanistica: Laura Monica	Progettista: Fabio Garlassi
--------------------------	---	--	--------------------------------

	Adozione
	Approvazione

### VARIANTE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI

P.S.C.-R.U.E. - Art.li 32-bis, 33 L.R. n.20/2000 testo vigente

### DOCUMENTO PRELIMINARE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

agosto 2014



**COMUNE DI TRAVERSETOLO**

# **VARIANTE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI**

- **P.S.C. art. 32 bis L.R. n.20/2000 testo vigente**
- **R.U.E. art.33 L.R. n.20/2000 testo vigente**

INDICE

<b>RELAZIONE –</b>	Pag.	2
<b>VARIANTE P.S.C. art.32 bis L.R. 20/2000</b>		
<b>ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI</b>	Pag.	10
<b>VARIANTE R.U.E. art. 33 L.R. 20/2000</b>		
<b>ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI</b>	Pag.	62



## RELAZIONE

Il Comune di Traversetolo ha in corso l'adeguamento degli strumenti urbanistici di pianificazione ai contenuti previsti dalla Legge Regionale n.20/2000; in particolare gli strumenti urbanistici vigenti sono i seguenti:

- Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 31/03/2011 e successiva variante specifica denominata "Croce Azzurra" approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.77 del 06/11/2012;
- Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.02 del 29/01/2013;
- Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con atto n.264 del 04 marzo 1997 ed aggiornato più volte da ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 24/06/2010, variante specifica ai sensi dell'art.A-14-bis;

Il Piano Strutturale Comunale, adottato nel 2009 ed approvato in data 31/03/2011, all'atto della sua adozione, aveva analizzato e valutato le richieste di variante pervenute presso l'Amministrazione Comunale ed ha pianificato le esigenze e le tematiche di sviluppo del territorio del Comune di Traversetolo.

Per le **attività produttive** del Comune di Traversetolo il PSC ed il RUE, tra le tante tematiche, in particolare hanno programmato le seguenti trasformazioni e possibilità di intervento:

- conferma e consolidamento delle zone produttive in zona Monzato - Via per Parma, Torrazzo, ecc.;
- conferma e consolidamento delle attività produttive isolate in territorio rurale;
- previsione di un'unica grande zona di espansione produttiva APS-APEA in zona Masdone, di rilievo sovracomunale da attuarsi con le caratteristiche dell'area ecologicamente attrezzata – APEA;

La crisi economica che dal 2009 ha interessato il nostro paese ed in generale il mondo intero, ha cambiato radicalmente le prospettive di sviluppo economico e produttivo anche delle aziende del Comune di Traversetolo; in particolare alcune politiche di potenziamento, sviluppo e riordino urbanistico, al momento non risultano più sostenibili dal punto di vista dell'investimento economico. Di contro invece, le attività economiche esistenti necessitano di possibilità di consolidamento e/o ampliamento e adeguamento delle attuali loro sedi, al solo fine di "sopravvivenza" in questo periodo di difficoltà, adeguando le sedi produttive esistenti con investimenti minimi, continuando a svolgere la loro attività, a produrre e a lavorare.



Questa variante si prefigge di analizzare e soddisfare le diverse richieste di modifiche delle impostazioni normative che sono pervenute in tale direzione alla scrivente Amministrazione.

In relazione agli **insediamenti commerciali**, la presente variante prende in esame l'avvenuto superamento del POIC provinciale.

Infatti, per quel che riguarda gli insediamenti puramente commerciali (negozi, supermercati, ecc...) questi trovavano, fino a qualche anno fa, la loro regolamentazione nel POIC, Piano Operativo per gli insediamenti commerciali di livello Provinciale e Sovracomunale, approvato dal Consiglio Provinciale il 18.05.2005 e aggiornato con specifica variante il 20.12.2006, il quale regolava lo sviluppo delle medio-grandi e grandi strutture di vendita, la loro programmazione, il riequilibrio territoriale dell'offerta commerciale e la compatibilità delle stesse con il sistema delle infrastrutture e della mobilità esistente. Tale piano, con validità triennale, è però da ritenersi superato, in quanto, come da art.5 del POIC, esplicava i suoi effetti fino all'approvazione del Piano Triennale successivo, che però non è mai stato prodotto.

La normativa nazionale in materia di attività commerciali e produttive negli ultimi anni (si citano DL 138/2011, DL 201/2011, DL 1/2012 e DL 5/2012) ha perseguito finalità di liberalizzazione nella creazione di nuove attività commerciali; le norme nazionali dunque, hanno di fatto superato le previsioni e le limitazioni imposte dal POIC che, ad oggi hanno da intendersi decadute.

Dalla congiuntura quindi delle normative di livello nazionale sopravvenute e dell'avvenuta scadenza del triennio di aggiornamento del POIC, se ne evince che ad oggi le uniche norme di pianificazione e programmazione dello sviluppo delle attività commerciali risultano incentrate sugli strumenti di pianificazione urbanistica, da qui la necessità di provvedere all'adeguamento delle norme urbanistiche.

L'Amministrazione Comunale adegua dunque la normativa di regolamentazione dello sviluppo, insediamento, consolidamento e/o ampliamento delle attività commerciali sul territorio comunale tramite questa specifica variante, confermando e mantenendo gli intenti già alla base del PSC, di salvaguardare le attività commerciali di vicinato del centro capoluogo, cuore pulsante del Comune di Traversetolo.

Di seguito si riportano sinteticamente gli argomenti ed i contenuti della presente variante, rimandando ai relativi elementi cartografici e normativi di dettaglio per una completa e precisa comprensione delle varianti proposte.

- 1) **APS-APEA Masdone:** richiesta inserimento ditta Continental Semences (variante al vigente PSC e RUE).

L'APEA costituisce un ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo sovracomunale. La sua attuazione è disciplinata dalla scheda normativa d'ambito allegata al PSC denominata APS-APEA Masdone.

Nell'intento di elaborare il primo Piano Operativo Comunale (POC), il Comune di Traversetolo, con riferimento all'art.30 della L.R. 20/2000 e al più generale principio di partecipazione e concertazione degli strumenti urbanistici, ha raccolto le richieste di candidatura di inserimento al POC di cittadini, di proprietari di immobili situati negli ambiti individuati dal PSC e di chiunque fosse interessato. La Continental Semences ha avanzato una proposta per potenziare e consolidare il suo nucleo produttivo presente in area Boceti, trasferendovi le attività ora presenti in via Monzato,



informando però di non essere disponibile ad attuare le previsioni urbanistiche relative alla scheda normativa dell'APEA, in quanto anacronistiche in forza della crisi economica attuale (vedasi premesse).

Analizzato lo stato di fatto dell'azienda e riscontrata la fondatezza delle argomentazioni proposte, l'Amministrazione Comunale ha deciso di accogliere la richiesta, modificando gli strumenti urbanistici vigenti – PSC, RUE – secondo i seguenti contenuti:

- stralcio dall'ambito di espansione APS-APEA Masdone individuato nel vigente PSC, di un'area complessiva di 55.000 mq, ricomprendente gli edifici aziendali esistenti, classificando l'area come territorio urbanizzato APC,
- inserimento nel vigente RUE di un'area ad intervento diretto subordinato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (norme RUE art.10.7 – allegato C),

La ditta Continental, trasferendo tutta l'attività produttiva in località Boceti, darebbe beneficio non solo alla propria economia, ma anche all'ambiente, riducendo l'inquinamento atmosferico, acustico e il traffico su strada, causato dal continuo passaggio di camion da una zona produttiva ad un'altra.

- 2) **APC\*\* Monzato**: richiesta inserimento ditta Eli Prosciutti e Pelacci (variante al vigente PSC e RUE).

L'APC\*\* Monzato costituisce un ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale. La sua attuazione è disciplinata dalla scheda normativa d'ambito allegata al PSC denominata APC\*\* Monzato.

Nell'intento di elaborare il primo Piano Operativo Comunale (POC), il Comune di Traversetolo, con riferimento all'art.30 della L.R. 20/2000 e al più generale principio di partecipazione e concertazione degli strumenti urbanistici, ha raccolto le richieste di candidatura di inserimento al POC di cittadini, proprietari di immobili situati negli ambiti individuati dal PSC e di chiunque fosse interessato. Le ditte Eli Prosciutti e Pelacci Callisto, hanno dunque avanzato una proposta per potenziare e ampliare il proprio nucleo produttivo. Analizzato lo stato di fatto delle aziende e riscontrata la fondatezza delle argomentazioni proposte, l'Amministrazione Comunale ha deciso di accogliere la richiesta, modificando gli strumenti urbanistici vigenti – PSC, RUE – secondo i seguenti contenuti:

- stralcio dall'ambito di espansione APC\*\*Monzato individuato nel vigente PSC, di un'area complessiva di 2.800 mq di SF, di cui 1.400 mq di competenza della ditta Eli Prosciutti e 1.400 mq della ditta Pelacci Callisto, classificando l'area come territorio urbanizzato APC,
- inserimento nel vigente RUE di un'area ad intervento diretto subordinato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (norme RUE art.10.7 – allegato C),

- 3) **ANC.8 - Torrazzo sud**: variazione normativa alla scheda d'ambito ANC 8 del PSC vigente.

Dal punto di vista normativo nella scheda d'ambito ANC 8 del PSC, tra gli usi ammessi, viene introdotto l'uso C2, struttura commerciale di livello sovracomunale, che insieme agli usi già contemplati C1, struttura commerciale di livello comunale, e C4, esercizio pubblico, completa il quadro insediativo commerciale dell'ambito. Infatti,



come già accennato in precedenza, il Comune di Traversetolo, si prende carico di regolamentare e programmare a livello urbanistico l'insediamento di nuove strutture commerciali, in quanto la normativa del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali di livello provinciale e sovracomunale (POIC) approvato dal Consiglio Provinciale il 18.05.2005, di validità triennale, si può considerare superata per quanto espresso in premessa.

4) **APC1 – Torrazzo:** variazione cartografica al RUE vigente (variante al vigente RUE).

Dal punto di vista cartografico, l'area indicata dal RUE è classificata prevalentemente come APC1 (ambito produttivo consolidato di rilievo comunale), fatto salvo per la striscia verde centrale che taglia da est ad ovest l'ambito, individuata come DTE (area a verde con funzione ecologica e/o di arredo). Tale area deriva dalla attuazione del Piano Particolareggiato Torrazzo (anni 1992) che prevedeva sul limite sud una striscia di verde di mitigazione. A seguito della attuazione a sud del Piano Particolareggiato Torrazzo 2 (anni 2000) anche a sud sono stati realizzati lotti edificabili e capannoni e tale verde di mitigazione, di proprietà privata, risulta ora tra due aree insediate e dunque senza alcuna funzione. Le ditte proprietarie di immobili situate in tale zona che hanno acquistato lotti a nord e a sud e la striscia di verde interclusa, che hanno la necessità di collegare la propria attività da una parte all'altra della striscia, chiedono una modifica urbanistica in modo da poter utilizzare correttamente tale area. Analizzato lo stato di fatto e riscontrata la fondatezza delle richieste, l'Amministrazione Comunale ha deciso di classificare la fascia ora DTE in APC1, in tal modo le attività produttive esistenti, potranno ampliare e/o collegare le varie sedi limitrofe in maniera continuativa e lineare.

Inoltre si procede alla rettifica di un errore cartografico in angolo nord-ovest modificando leggermente, a seguito di specifica richiesta di variante, l'area APC1 e AC2 limitrofa.

5) **art.10.2 e art. 10.4, ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1 e APC2:** variazione normativa (variante al vigente RUE).

Come già accennato in precedenza, il Comune di Traversetolo, si prende carico di regolamentare e programmare a livello urbanistico l'insediamento di nuove strutture commerciali, in quanto la normativa del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali di livello provinciale e sovracomunale (POIC) approvato dal Consiglio Provinciale il 18.05.2005, di validità triennale, si può considerare superata per quanto espresso in premessa.

Negli ambiti APC1 e APC2 dunque viene inserita, per gli usi C2 previsti ed ammessi, (uso C2.1 (medio piccola struttura di vendita) degli articoli 10.2 e 10.4 e uso C2.2 (medio grande struttura di vendita) dell'articolo 10.4), la seguente specifica aggiuntiva: *attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari, solo se esistenti alla data di adozione del PSC, ossia 08.10.2009.*

Introducendo tale specifica, si legittimano le strutture commerciali alimentari esistenti, si inibisce l'apertura di nuove strutture commerciali alimentari, ciò al fine di preservare la natura commerciale del centro capoluogo basata prevalentemente su strutture commerciali di vicinato.



- 6) **art.11.13, aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale e art.12.21 BIS - uso N2.2, attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione in prodotti agricoli svolti in forma industriale:** variazione normativa (variante al vigente RUE).

Il RUE con l'art.11.13, individua con apposito retino le aree destinate a funzioni produttive isolate in territorio rurale, indicando per esse un'edificabilità massima con incremento della superficie utile esistente per una quota massima del 30%. Come evidenziato dalle richieste di variante normativa avanzate da alcune aziende, tale parametro per alcune realtà produttive del territorio che non hanno sfruttato completamente la capacità edificatoria previgente, risulta troppo restrittivo, si è deciso dunque di introdurre un'ulteriore modalità attuativa in alternativa a quella sopracitata, ovvero l'aumento di superficie utile basato anche sull'indice fondiario  $UF = 0,35 \text{ mq/mq}$ . Tale modifica viene introdotta anche all'art.12.21 per ciò che concerne gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione.

- 7) **Standard di parcheggi pubblici per gli usi C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3, T1, T2, T3:** variazione normativa (variante al vigente RUE).

Vengono adeguati gli standard di parcheggio pubblico per gli usi commerciali, terziari e ricettivi, che per gli interventi trasformativi e di aumento di carico urbanistico vengono ridotti da 1 SU (mq) a 0,50 SU (mq). Si tratta di fatto di una correzione dovuta per riportare lo standard ad un valore in continuità con il previgente PRG, in quanto i nuovi strumenti urbanistici (PSC-RUE) sono stati redatti avendo a riferimento questa finalità.

- 8) **Laghi pesca sportiva “Cronovilla”, recepimento nella cartografia di RUE:** variazione normativa (variante al vigente RUE).

Il vigente PSC classifica l'area dei laghi per la pesca sportiva in località “Cronovilla” come Attrezzature e Spazi collettivi di rilievo sovracomunale (art.3.8 delle NTA del PSC). Con determinazione dirigenziale n.308 del 24/07/2014 si sono concluse le procedure di collaudo del polo estrattivo G6 Torrente Enza che ricomprende i laghi per la pesca sportiva. In particolare, a seguito dell'avvenuto accatastamento delle strutture edilizie al servizio dei laghi di pesca sportiva, si rende necessario prenderne atto all'interno della cartografia di RUE, si procede dunque alla classificazione nel RUE di queste strutture e dell'area pertinenziale come Aree per attrezzature e spazi collettivi (DTC) (art.5.2 delle NTA di RUE) – Aree per attrezzature sportive



## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La Valutazione Ambientale Strategica o VAS è un processo di supporto che è stato introdotto nello scenario programmatico europeo dalla Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente". A livello nazionale, la Direttiva è stata recepita con il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, "Norme in materia ambientale", così come modificato dal decreto legislativo n.4 del 16 gennaio 2008, entrato in vigore definitivamente il 13 febbraio 2008, dove si afferma che "la valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale". Tale norma nazionale, è stata reinterpretata dalla regione Emilia-Romagna che ha provveduto con Legge Regionale n.9 del 13 giugno 2008 a dettare le "Disposizioni transitorie in materia di Valutazione Ambientale Strategica e norme urgenti per l'applicazione del D.Lgs. n.152 del 3 aprile 2006", in attesa dell'emanazione del complessivo adeguamento normativo sulla VAS.

Sino all'entrata in vigore della legge regionale in materia di VAS, la valutazione ambientale per i piani urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 è costituita dalla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

Per quel che riguarda la nostra variante specifica, facciamo dunque riferimento all'art.5, comma 5 L.R. 20/2000, secondo il quale "sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabilito dal piano vigente, e che si limitino a introdurre: (...) b) modifiche di perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previste, (...)".

Il vigente Piano Strutturale Comunale – P.S.C. – approvato con deliberazione di CC n.32/2011 è dotato di VALSAT, mentre il vigente Regolamento Urbanistico-Edilizio – R.U.E. – con deliberazione di CC n.2/2013 è dotato di VAS, a queste quindi ci si continua a riferire anche con la presente variante.

Le modifiche previste dalla presente variante non vanno ad influire sull'impatto ambientale e sulle condizioni di sostenibilità previste da p.S.C. e R.U.E. in quanto:

- non inseriscono nuove aree di espansione rispetto a quelle già previste in P.S.C.,
- non modificano l'estensione del territorio urbanizzato e urbanizzabile come previsto in P.S.C. e R.U.E.,
- non inseriscono significative modificazioni alle destinazioni d'uso ed alle potenzialità edificatorie come previsto in P.S.C. e R.U.E.,

rimangono dunque vigenti, cogenti ed attuali le previsioni di sostenibilità ambientale di VALSAT e VAS ed a queste ci si continua a riferire.

A completare il quadro ambientale si riporta di seguito lo schema di valutazione dei potenziali effetti locali e cumulativi in materia di sostenibilità ambientale riguardante gli ambiti oggetto della presente variante, estratto dal "Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica", allegato al RUE vigente.

Tale tabella è condotta con l'ausilio di una matrice di valutazione che, sulle righe, riporta la descrizione dei singoli ambiti cartograficamente individuati e, sulle colonne, le diverse




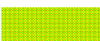
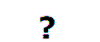
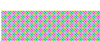


componenti territoriali e ambientali analizzate; nelle celle di incrocio tra righe e colonne sono invece descritti i potenziali impatti negativi (cella colorata in giallo) e positivi (cella colorata in verde). Tale valutazione consente di evidenziare e selezionare gli ambiti che presentano una diversificazione maggiore di potenziali impatti, nonché le eventuali azioni proposte per dare concretamente risoluzione agli impatti evidenziati.

Visti dunque i contenuti oggetto della presente variante, si può affermare che la matrice di valutazione dei potenziali effetti locali sull'ambiente e sul territorio, evidenzia la portata irrilevante delle trasformazioni urbanistico-edilizie della presente variante in quanto trattasi di interventi localizzati i cui potenziali effetti sono riferibili a situazioni singole e puntuali.

Ambito		Descrizione e valutazione urbanistica	Aria	Rumore	Energia	Suolo e sottosuolo	Acque superficiali e sotterranee	Ecosistemi	Paesaggio	Mobilità	Aspetti socio-economici
Ambiti specializzati per attività produttive	APC1 Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale	Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale. Le potenzialità edificatorie sono state definite in continuità rispetto a quelle ammesse dal PRG previgente, subordinando le trasformazioni ammesse al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni per l'urbanizzazione, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali, nonché al rispetto dei requisiti specifici (con particolare riferimento a quelli energetici).	-	-	Le prescrizioni energetiche degli edifici nei nuovi interventi dovranno rispettare i requisiti specifici di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 156/2008, e modificata dalla successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 1390/2009.	-	-	-	-	-	-
	APC* Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale in corso di attuazione	Si tratta delle aree appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale interessati da strumento urbanistico attuativo approvato, convenzionato e in corso di esecuzione il cui perimetro è specificatamente identificato nelle tavole di RUE.									
	APC2 Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali	Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate destinate ad attività commerciali, prevalentemente inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati. Le potenzialità edificatorie sono state definite in continuità rispetto a quelle ammesse dal PRG previgente, subordinando le trasformazioni ammesse al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni per l'urbanizzazione, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali, nonché al rispetto dei requisiti specifici (con particolare riferimento a quelli energetici).	-	-	Le prescrizioni energetiche degli edifici nei nuovi interventi dovranno rispettare i requisiti specifici di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 156/2008, e modificata dalla successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 1390/2009.	-	-	-	-	-	-

### MATRICE - Legenda

-  potenziale effetto negativo
-  potenziale effetto positivo
-  effetto incerto
-  trasformazioni già disciplinate da PUA



## PROCEDURE

La presente variante agli strumenti urbanistici, affrontando problematiche specifiche e puntuali e riguardando PSC e RUE, segue l'iter amministrativo sotto indicato:

PSC: L.R. 20/2000, art 32-bis, "Procedimento per varianti specifiche al PSC", comma 1.d): *"Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione delle varianti specifiche o tematiche al PSC nei seguenti casi: (...) varianti specifiche che non modifichino le previsioni di cui all'articolo 28, comma 2, lettera a), b), c), ed e)"*, ovvero che non modifichino la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;

RUE: L.R. 20/2000, art 33, "Procedimento di approvazione del RUE".

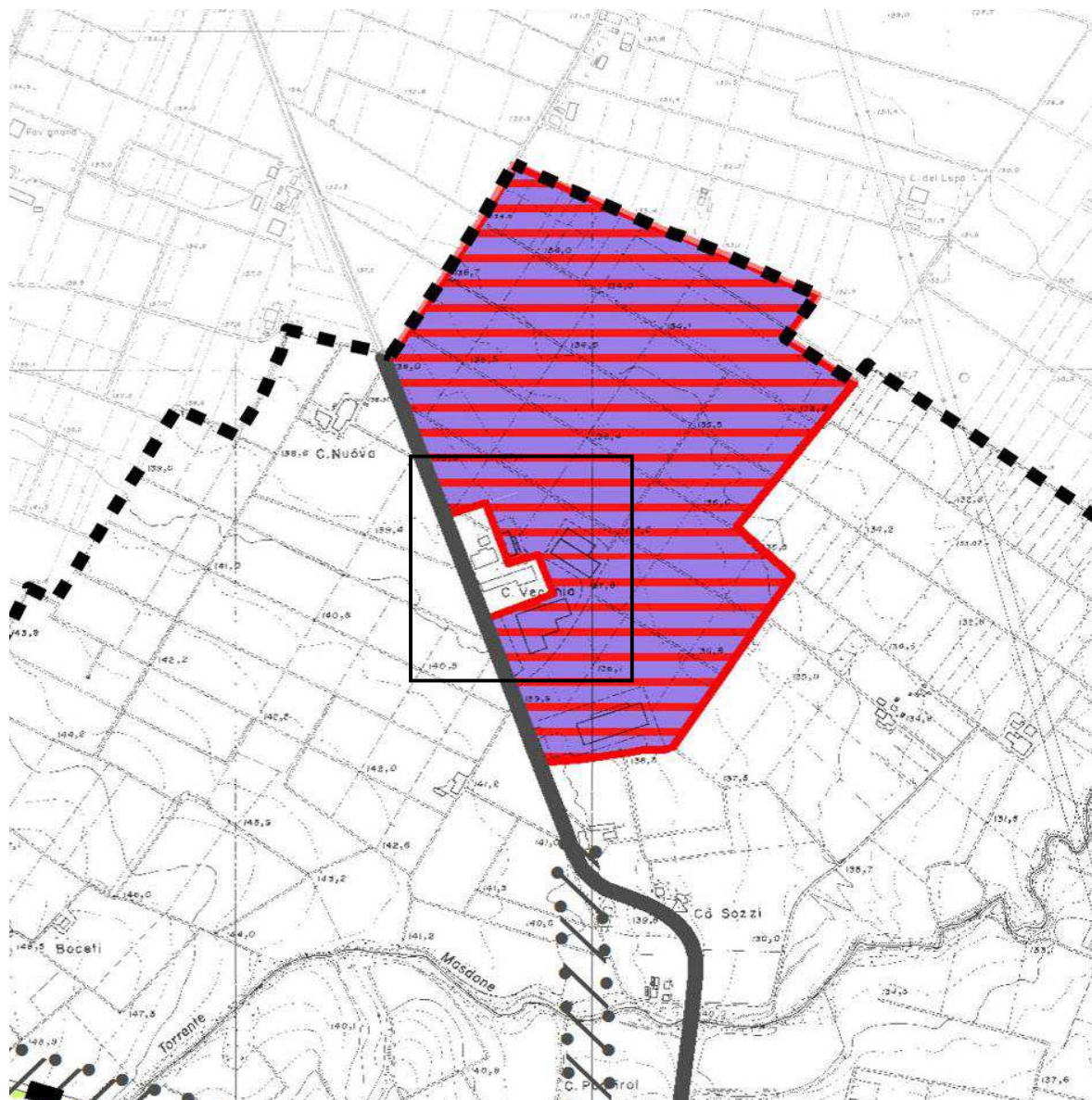


# VARIANTE P.S.C. L.R. 20/2000 art.32-bis comma 1 lett. d).

**ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI**

## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



### Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni territoriali

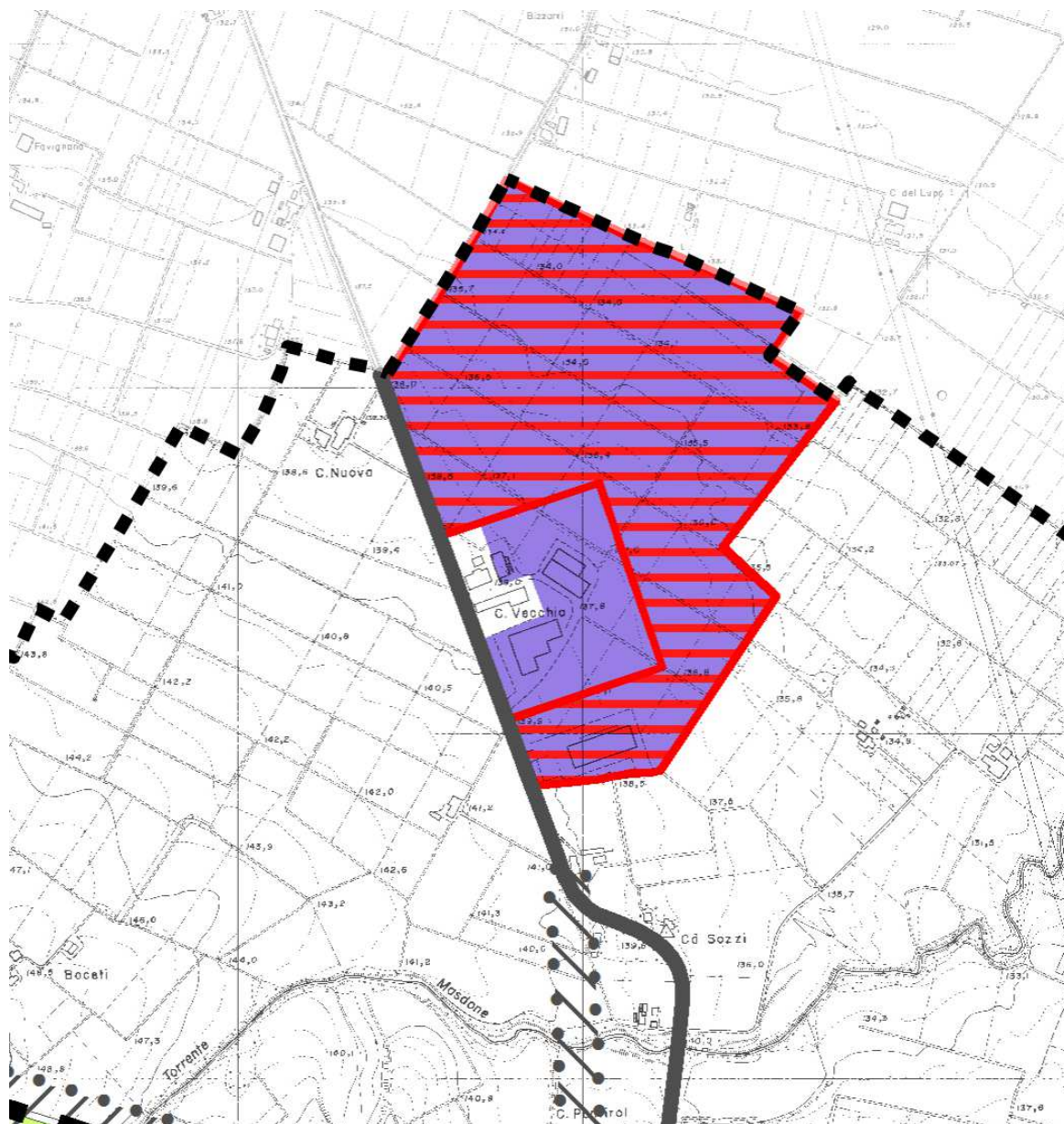
*Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo sovracomunale – APS (Art.8.4)*



Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo sovracomunale - APS (Art.8.4)


## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



#### Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni territoriali

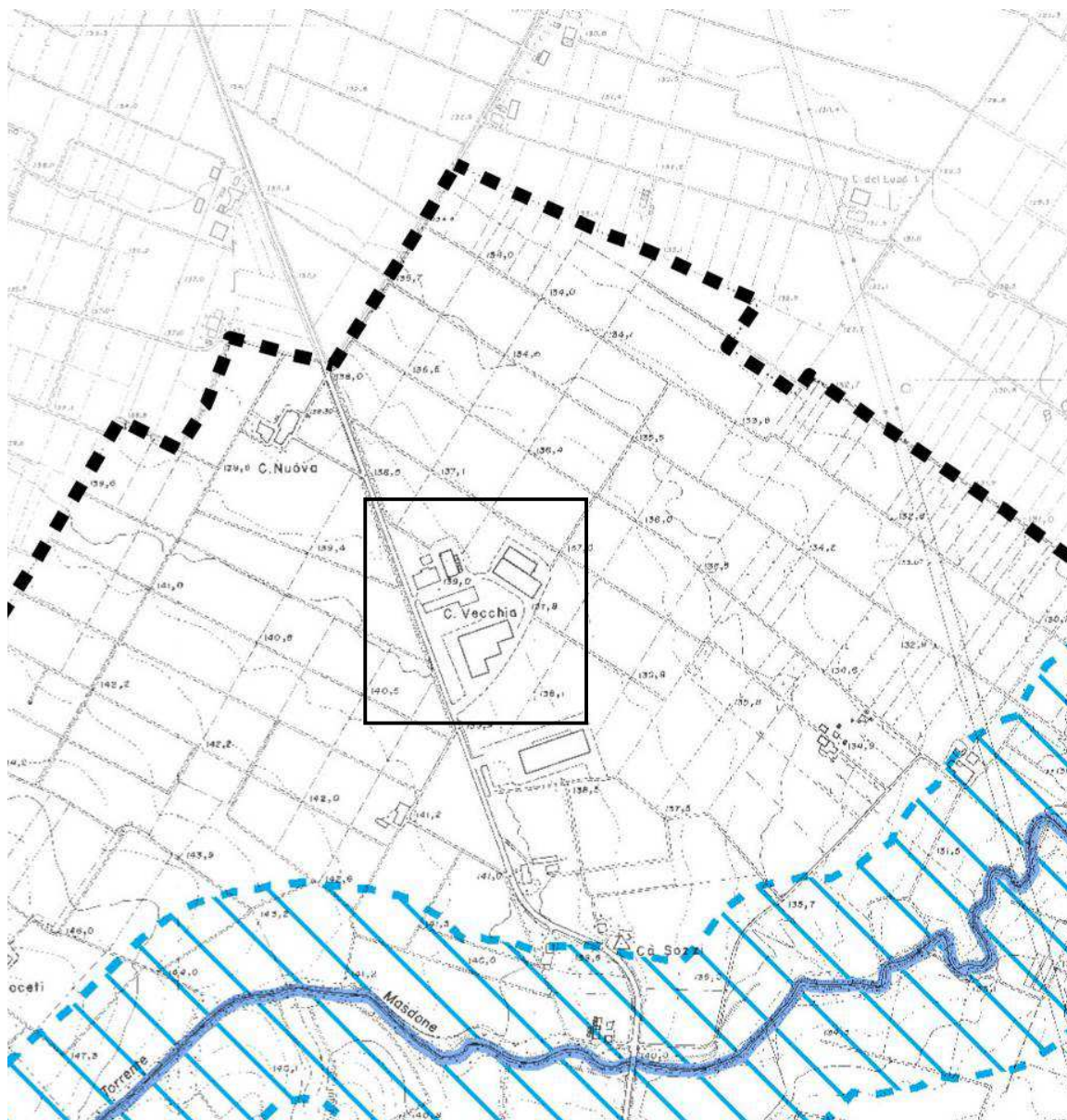
*Ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale – APC (Art.8.1)*

 Ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale - APC (Art.8.1)



## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

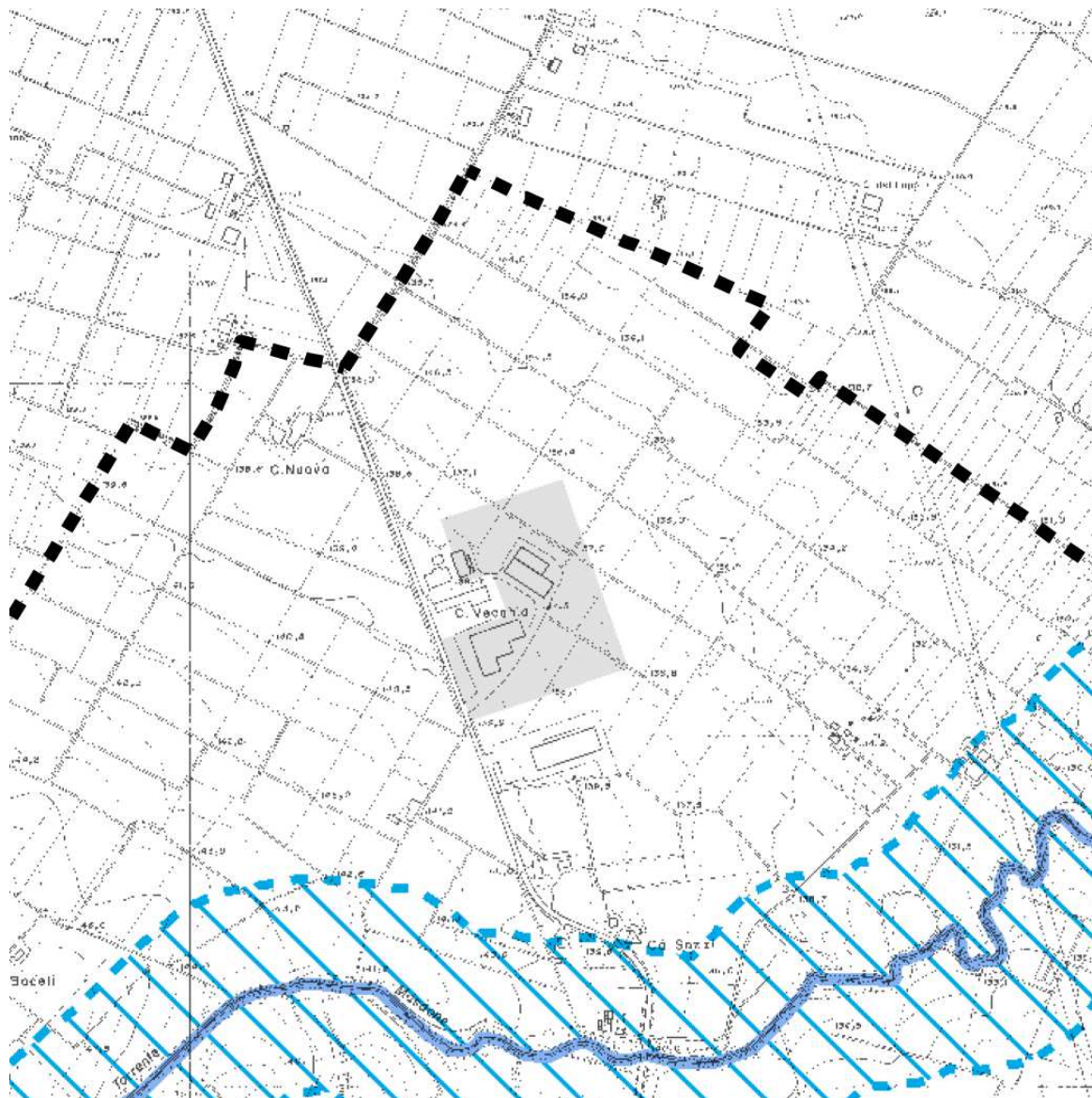
### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1




Carta Unica del Territorio 1 - TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E PAESAGGISTICI - Scala 1:10.000

## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 1 - TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E PAESAGGISTICI - Scala 1:10.000  
*Tessuti urbanizzati di impianto recente*

 Tessuti urbanizzati di impianto recente



## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 2 - TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE, ASSETTO IDROGEOLOGICO E STABILITÀ DEI VERSANTI - Scala 1:10.000

*Vulnerabilità a sensibilità attenuata*



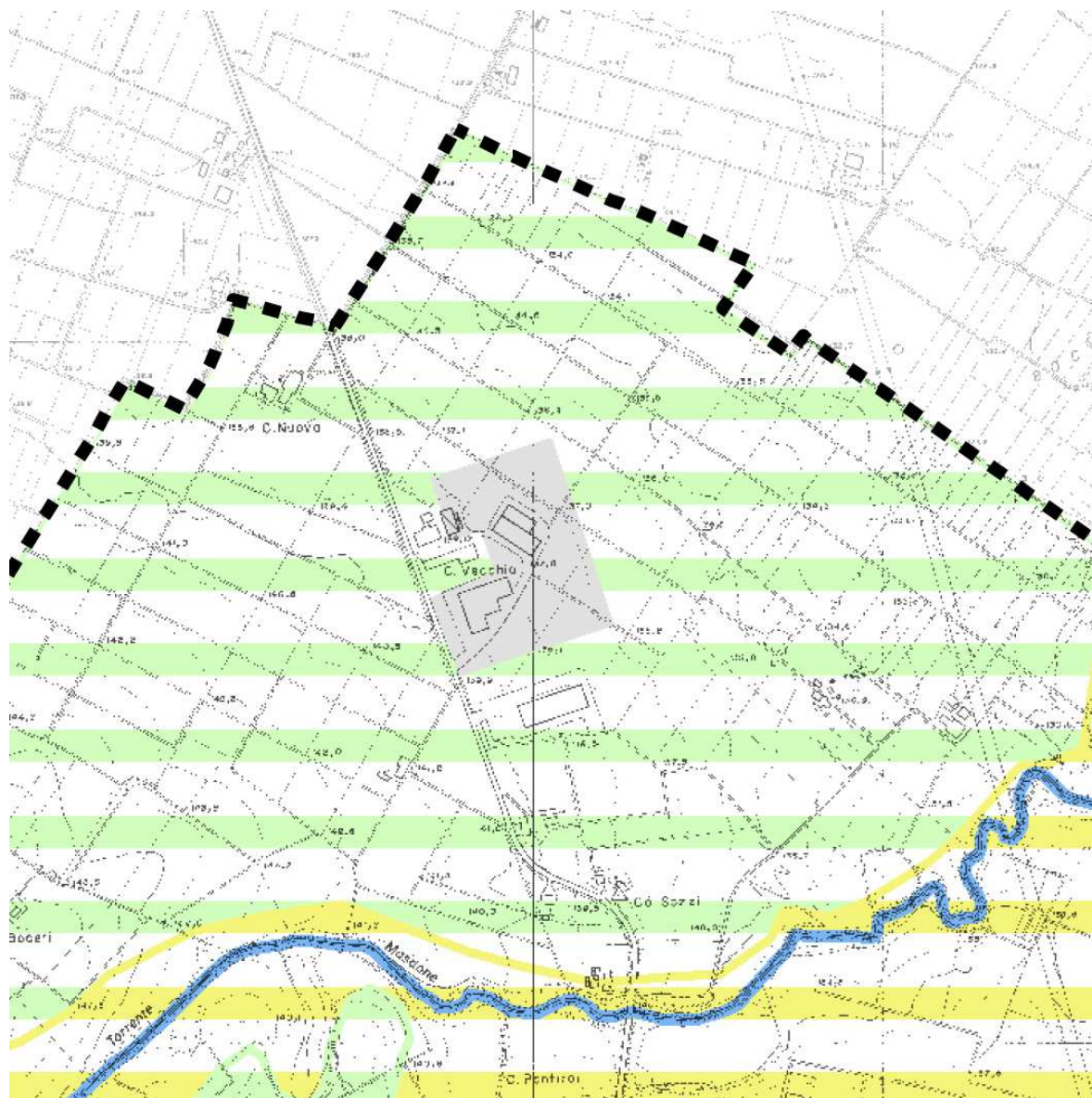
Vulnerabilità a sensibilità attenuata





## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 2 - TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE, ASSETTO IDROGEOLOGICO E STABILITÀ DEI VERSANTI - Scala 1:10.000

*Tessuti urbanizzati di impianto recente*

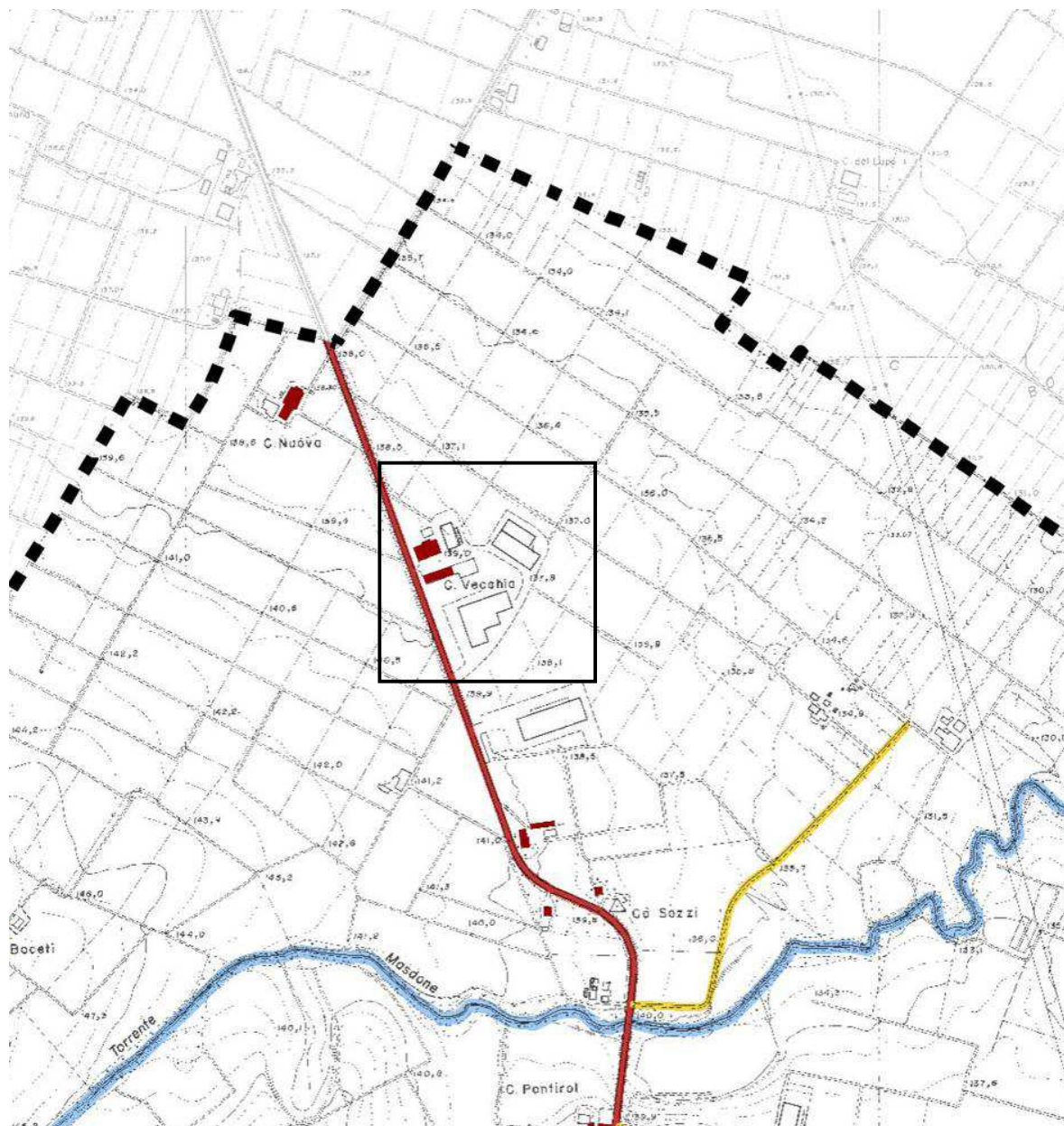


Tessuti urbanizzati di impianto recente



## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1

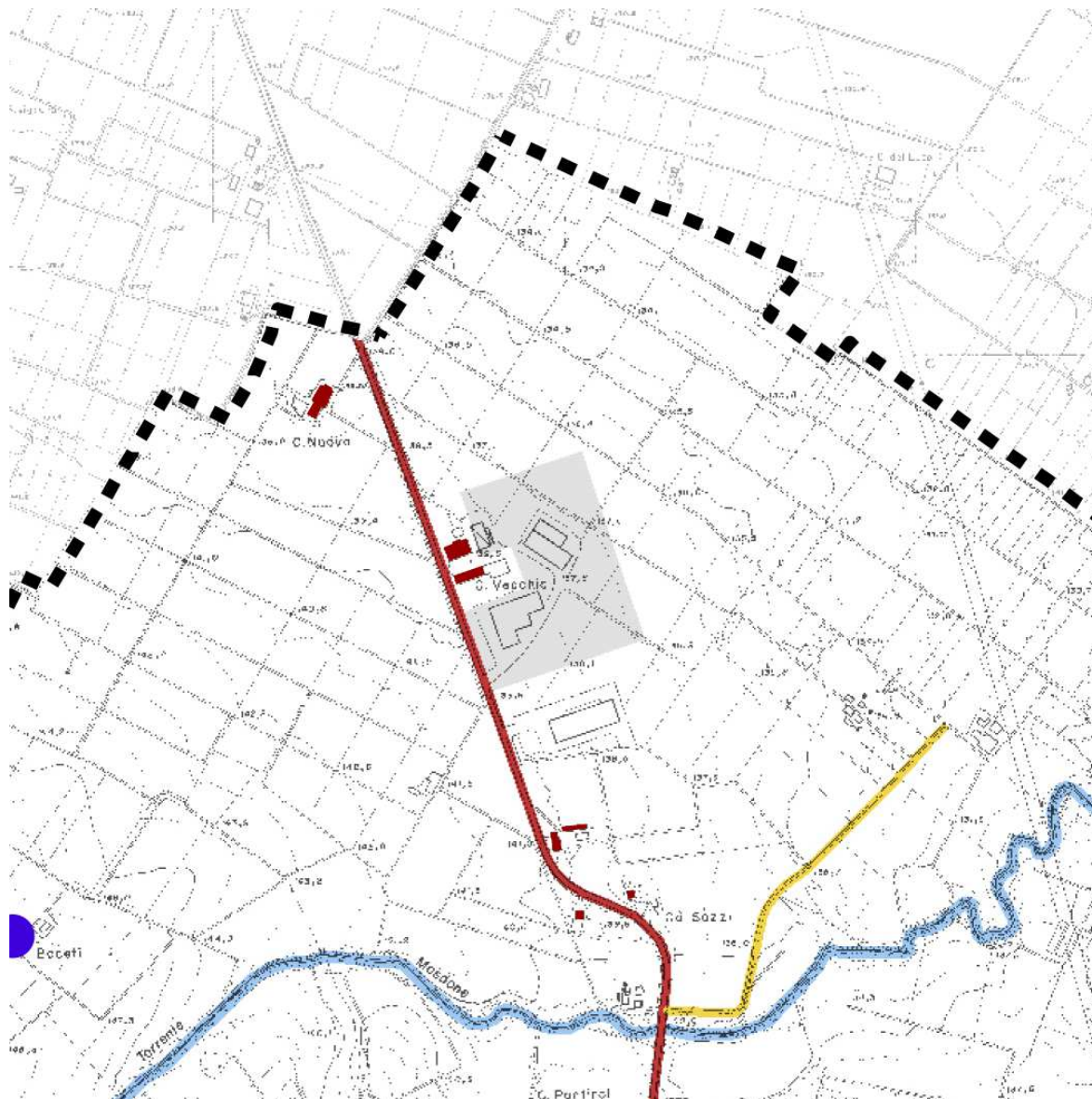


Carta Unica del Territorio 3 - TUTELA DEGLI ELEMENTI STORICI E ARCHEOLOGICI - Scala 1:10.000




## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1

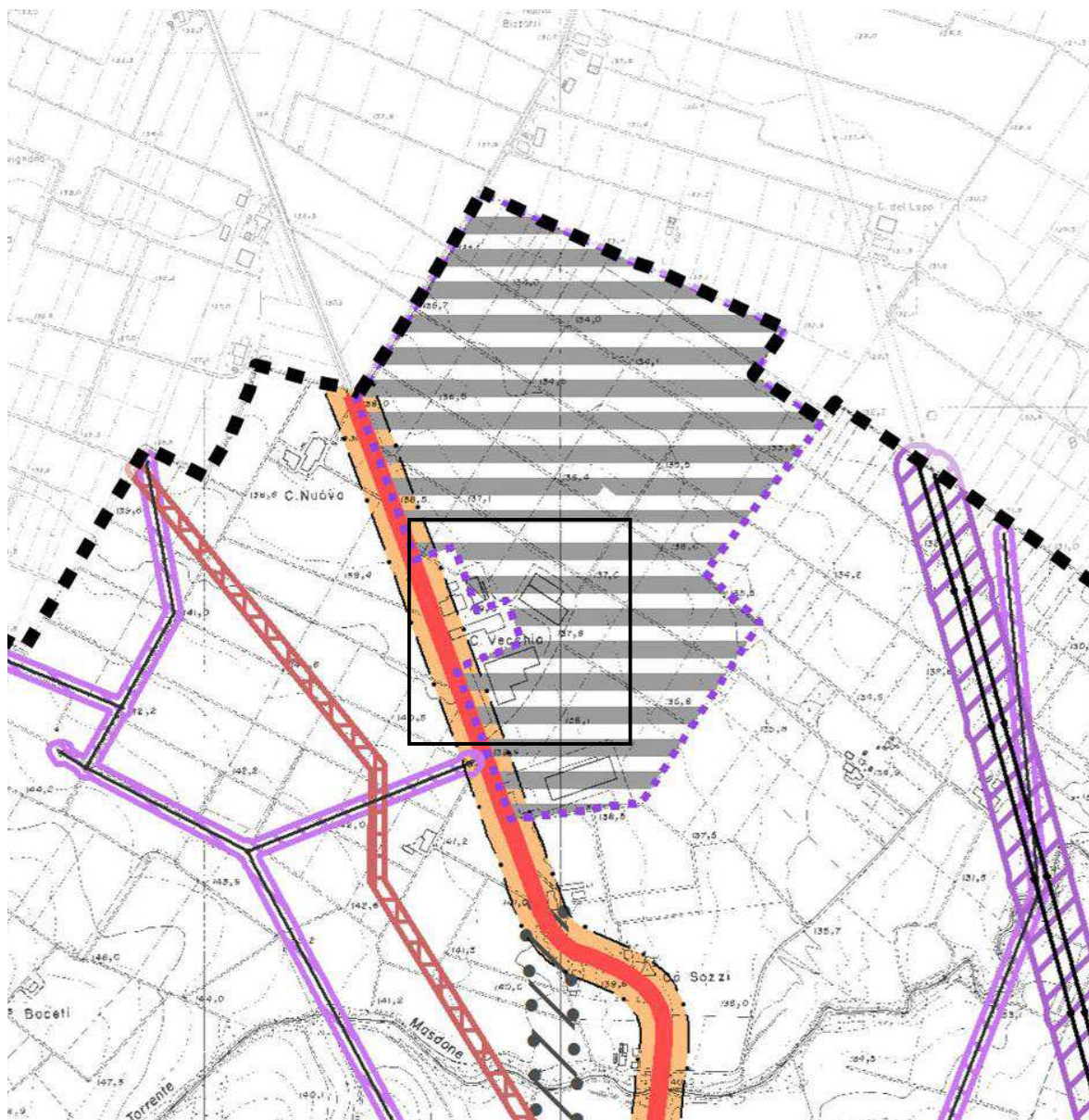


Carta Unica del Territorio 3 - TUTELA DEGLI ELEMENTI STORICI E ARCHEOLOGICI - Scala 1:10.000  
*Tessuti urbanizzati di impianto recente*

 Tessuti urbanizzati di impianto recente

## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 4 - FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA - Scala 1:10.000

*Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo*

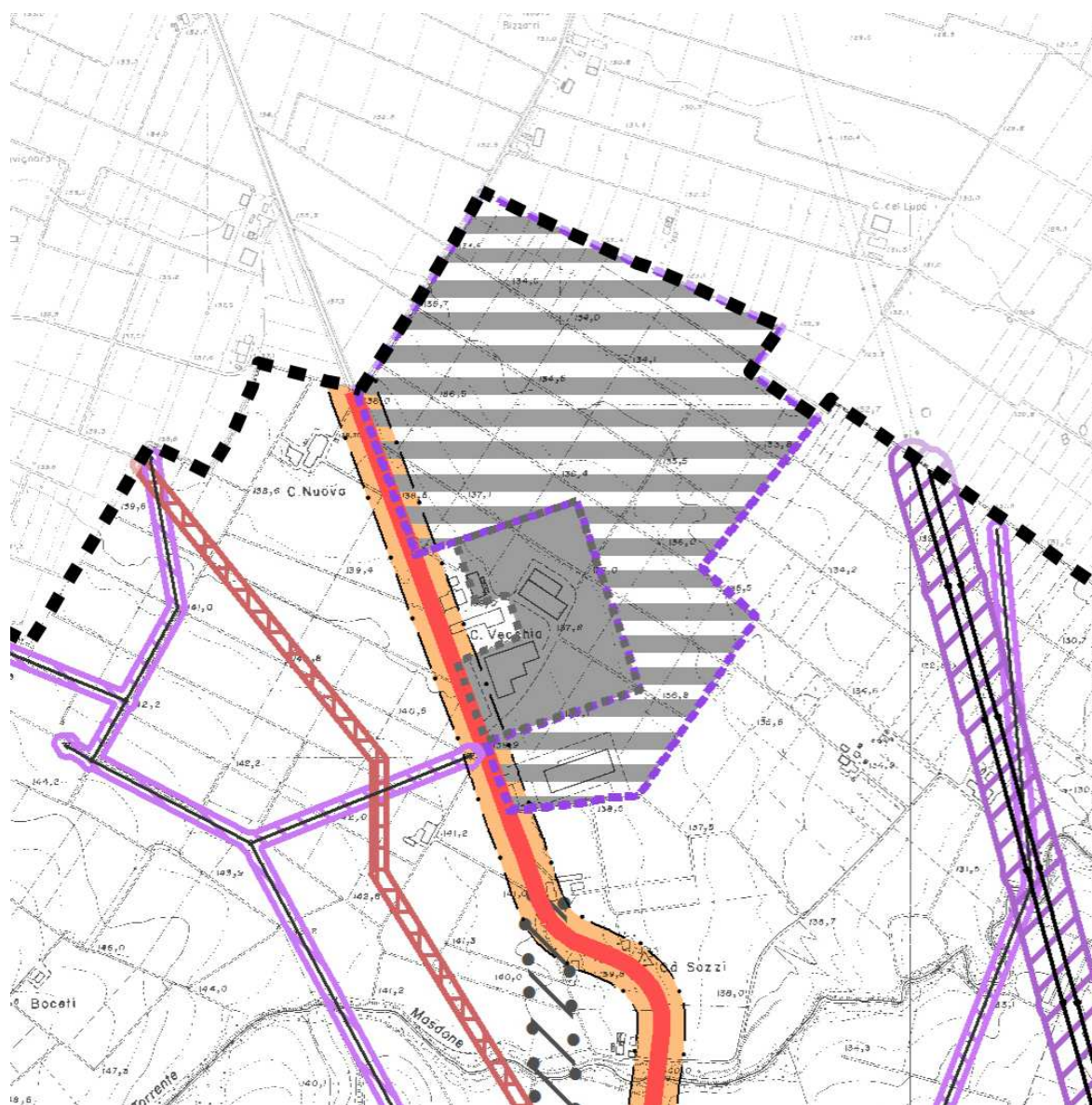


Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo



## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 4 - FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA - Scala 1:10.000

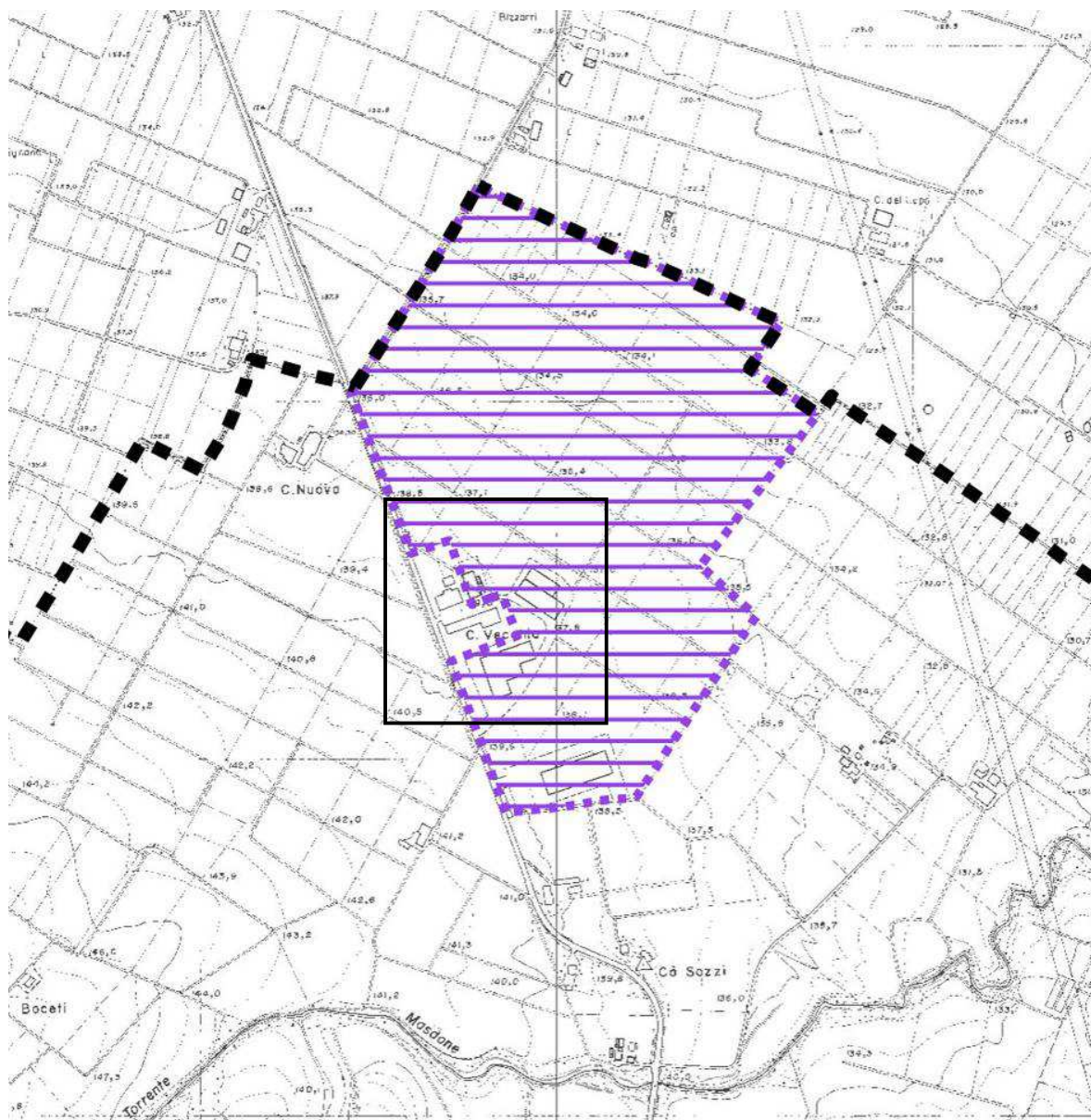
*Ambiti specializzati per attività produttive esistenti*



Ambiti specializzati per attività produttive esistenti

## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 5 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Scala 1:10.000

*Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo*

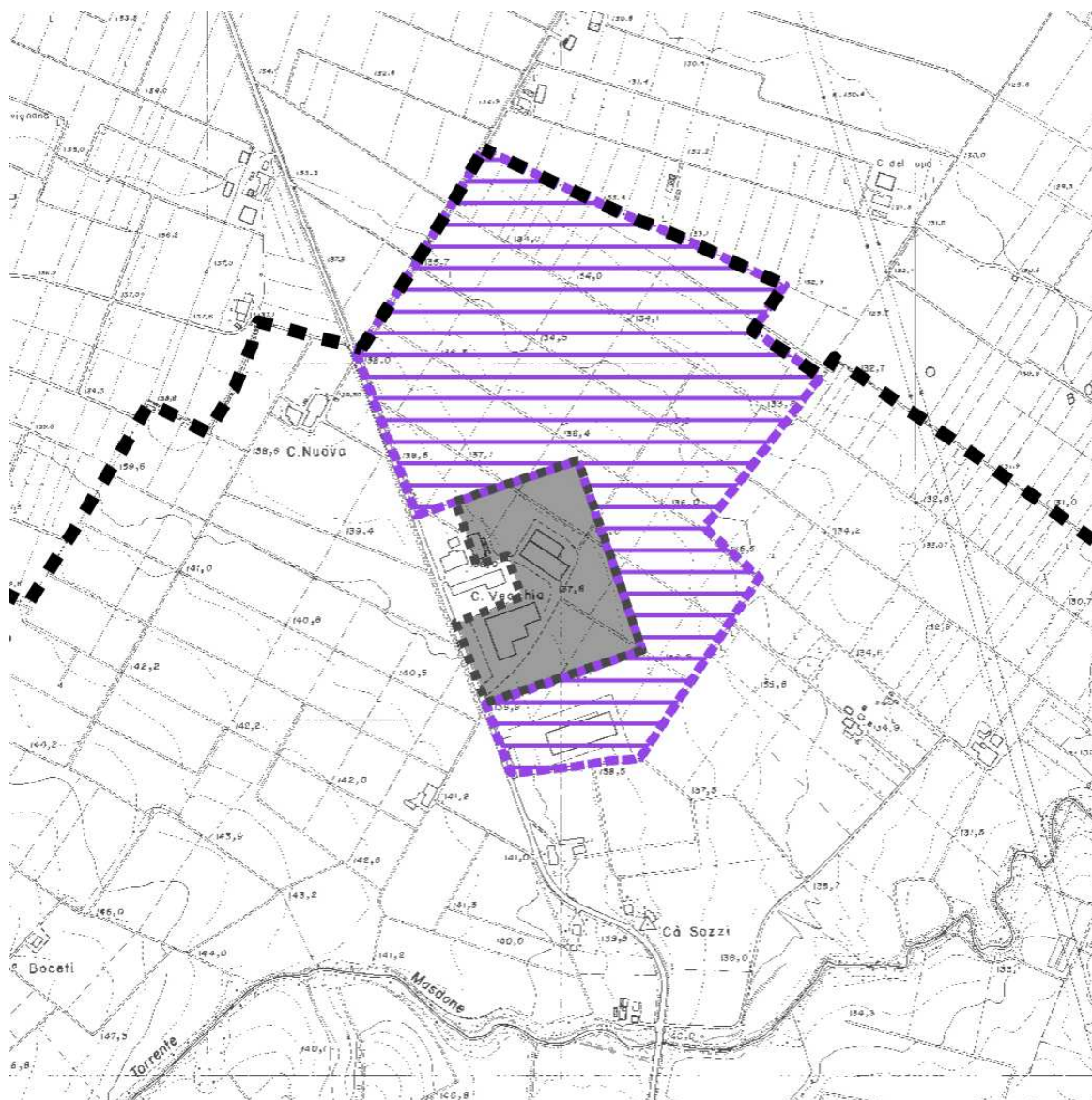


Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo



## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 5 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Scala 1:10.000

*Ambiti specializzati per attività produttive esistenti*

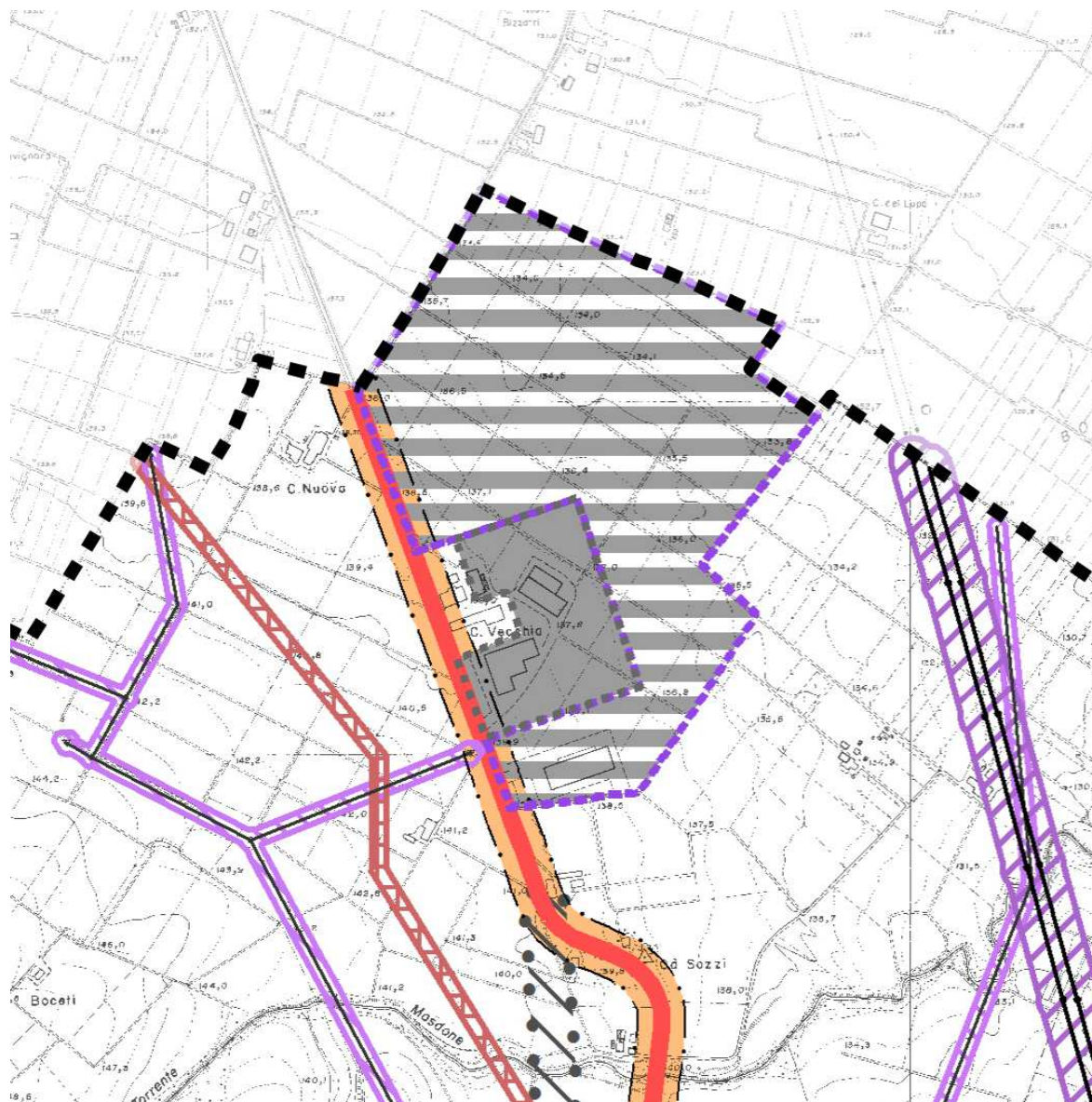


Ambiti specializzati per attività produttive esistenti



## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 4 - FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA - Scala 1:10.000

*Ambiti specializzati per attività produttive esistenti*

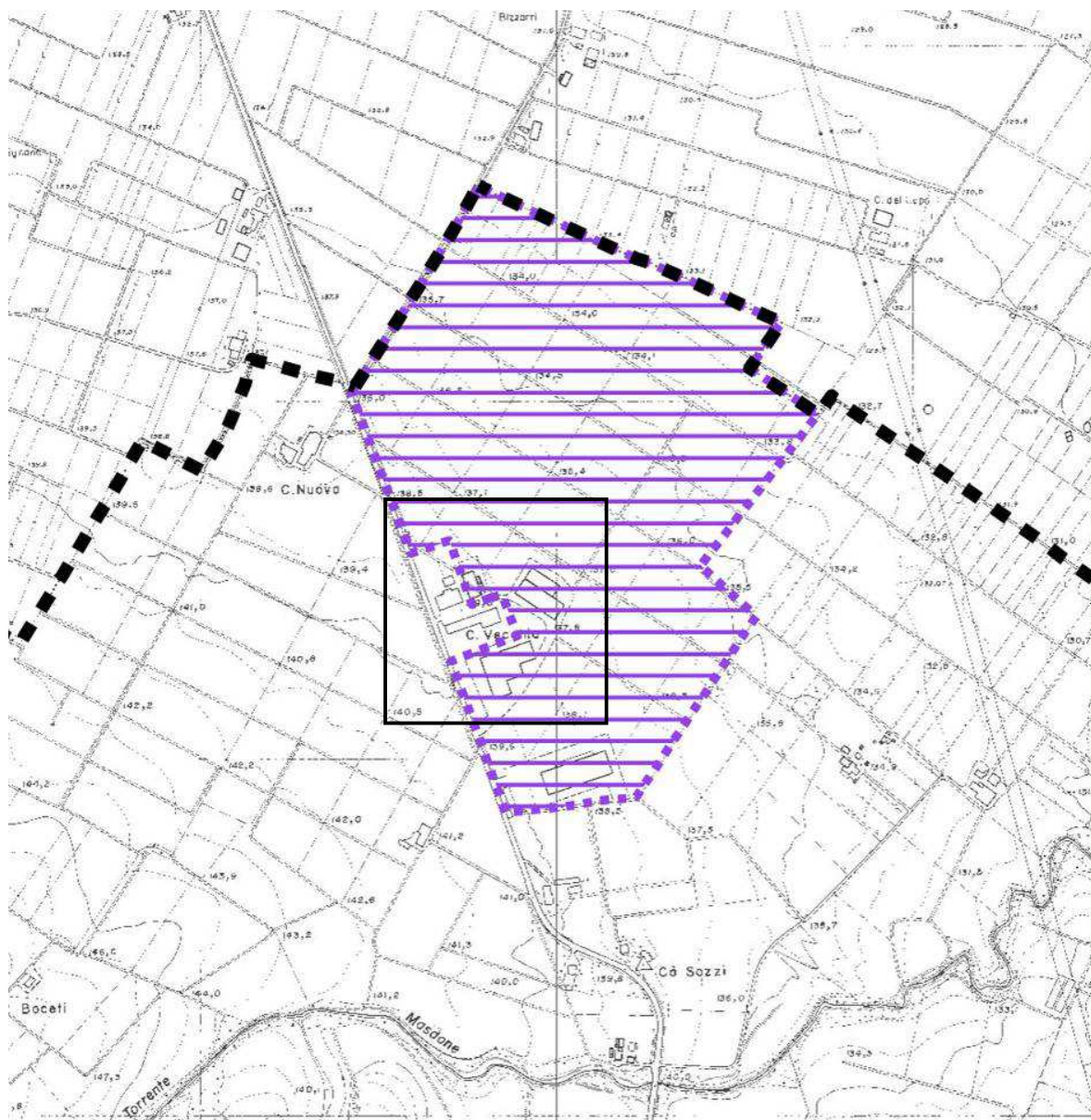


Ambiti specializzati per attività produttive esistenti



## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 5 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Scala 1:10.000

*Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo*

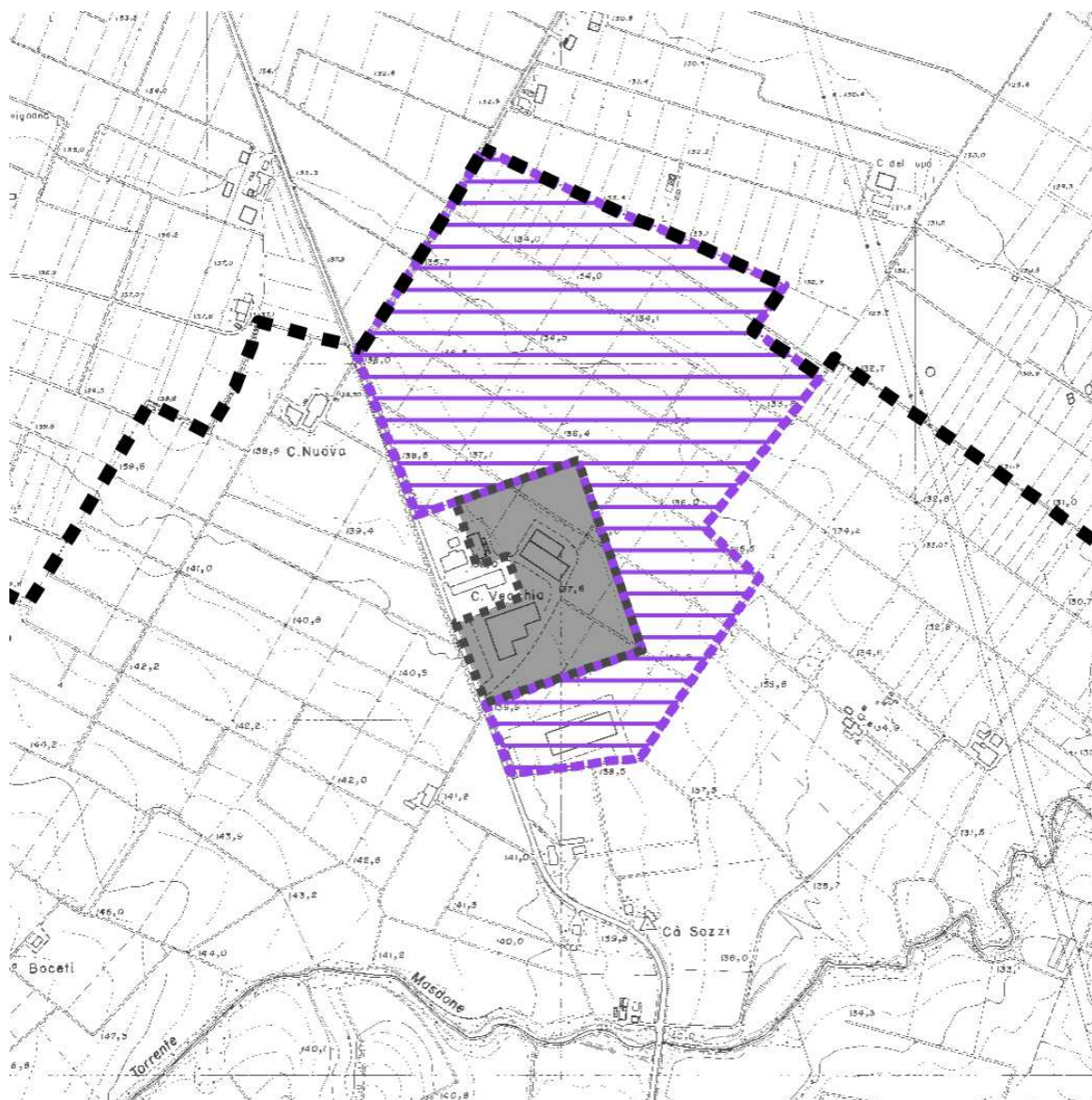


Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo



## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



Carta Unica del Territorio 5 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Scala 1:10.000

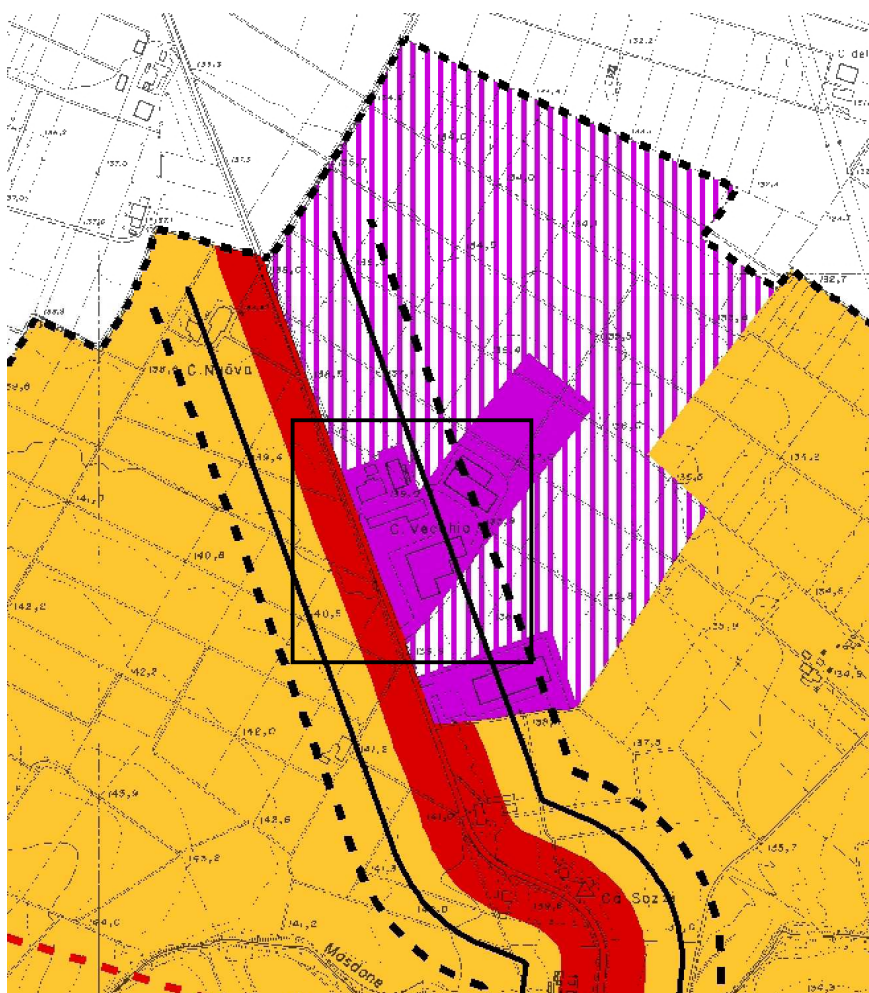
*Ambiti specializzati per attività produttive esistenti*



Ambiti specializzati per attività produttive esistenti

## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1




### Classificazione Acustica del Territorio Comunale - Scala 1:10.000

*Stato di Fatto – Aree di classe V / Stato di Progetto – Aree di classe V*

Stato di Fatto:

 Aree di classe V

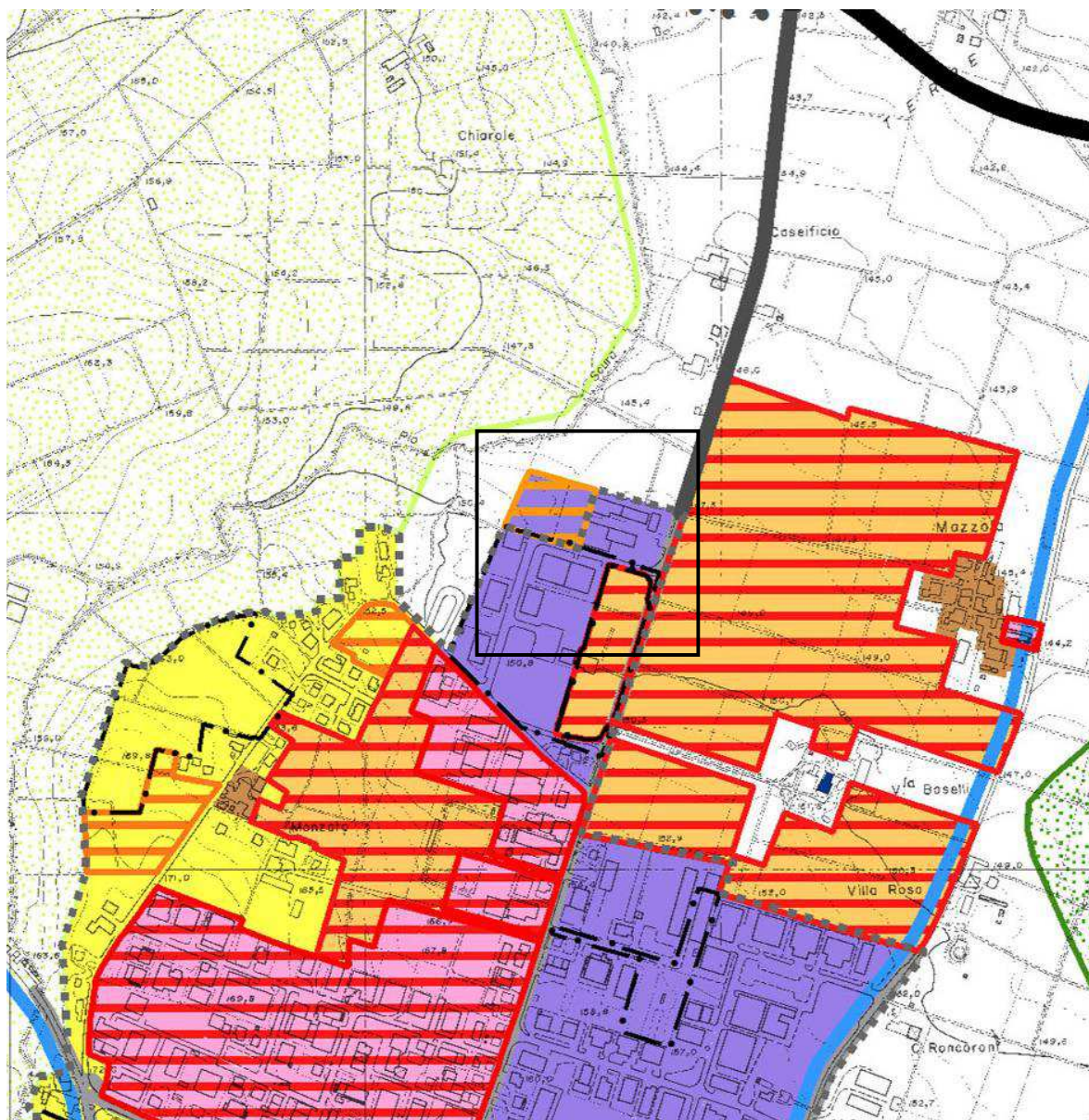
Stato di Progetto:

 Aree di classe V




## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



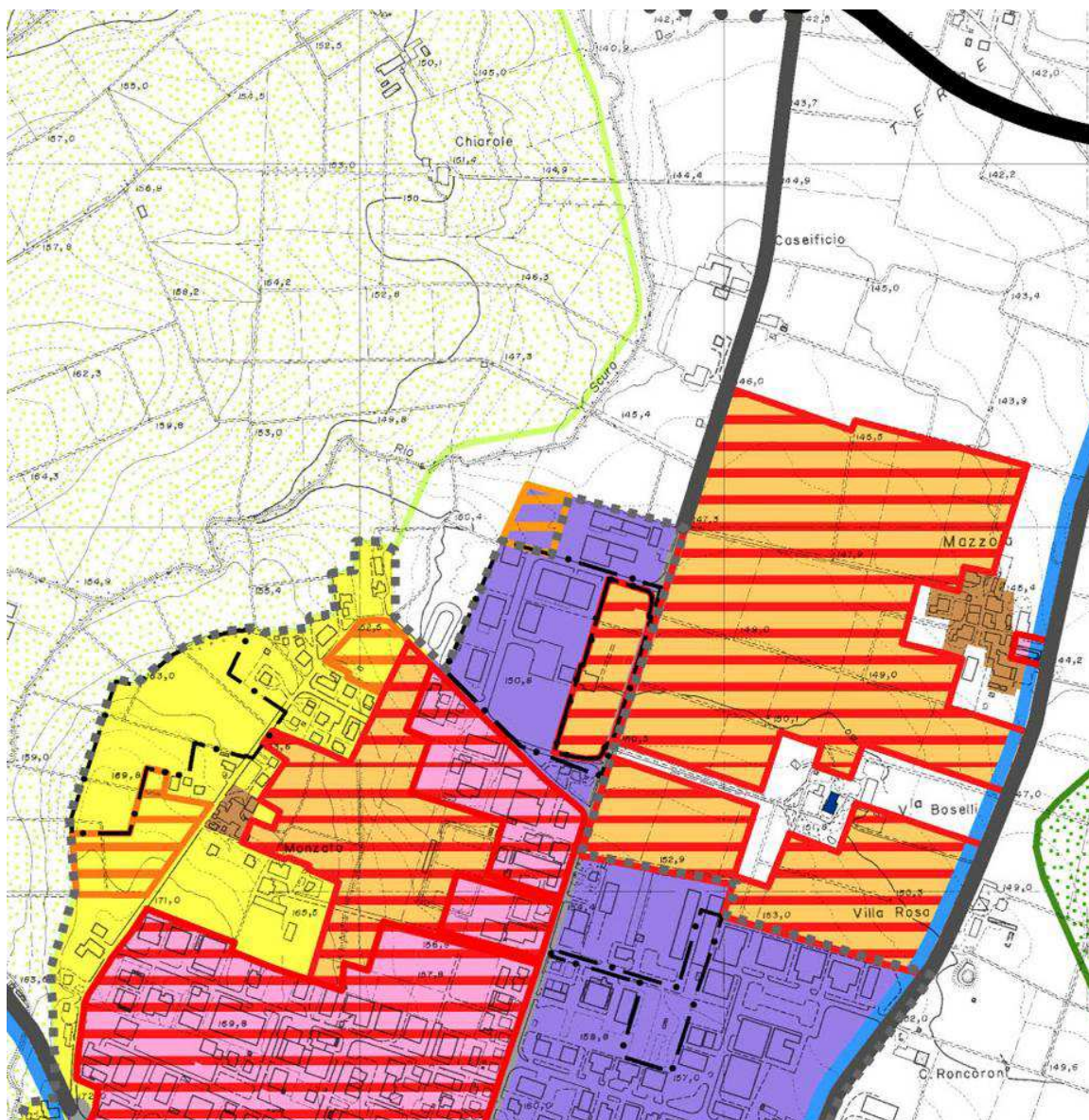
### Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni territoriali

*Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale - APC\*\* (Art.8.3)*

 Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale - APC\*\* (Art.8.3)


## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



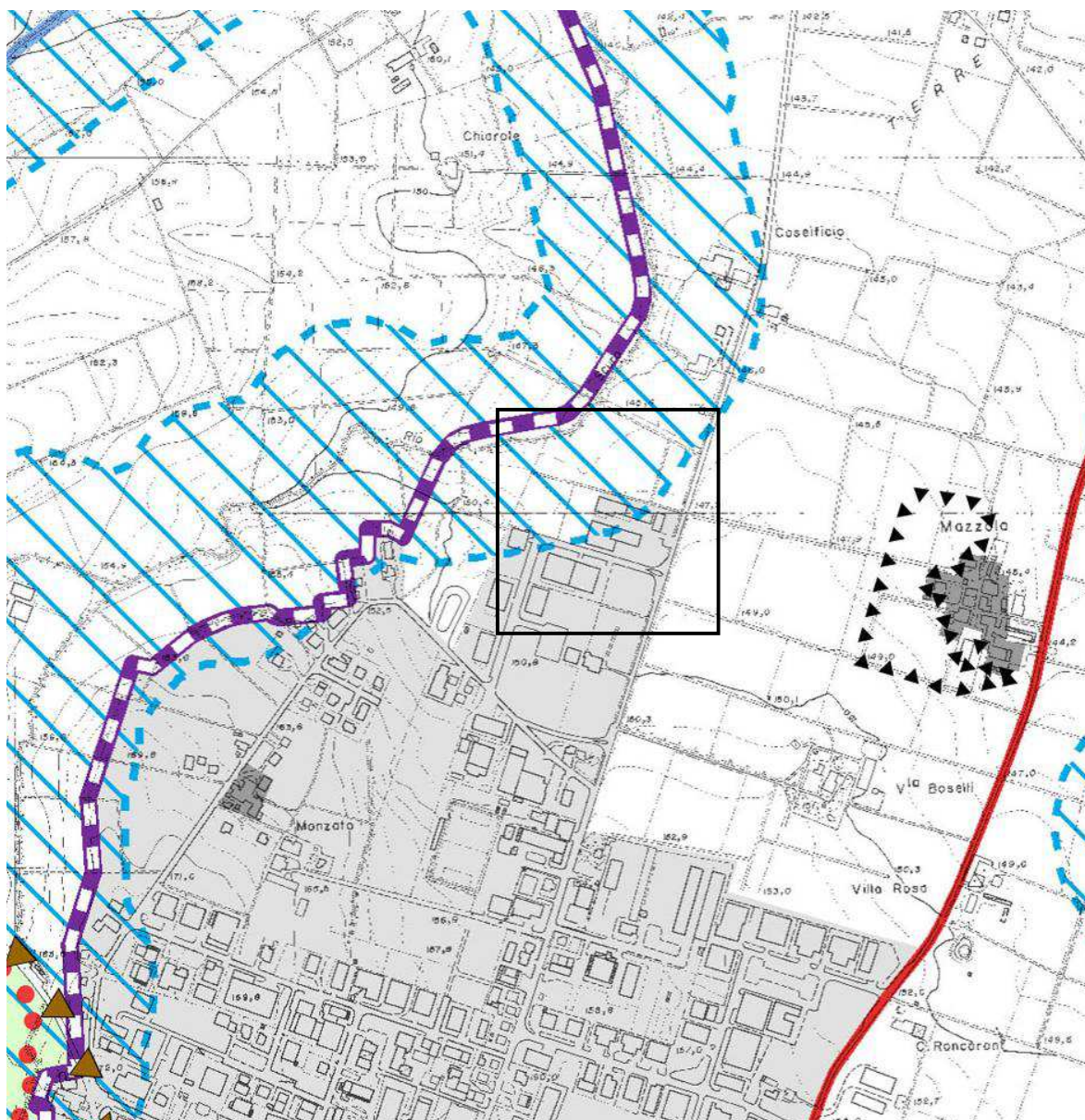
#### Carta degli Ambiti e delle Trasformazioni territoriali

*Ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale – APC (Art.8.1)*

 Ambiti specializzati per attività produttive consolidati di rilievo comunale - APC (Art.8.1)

## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

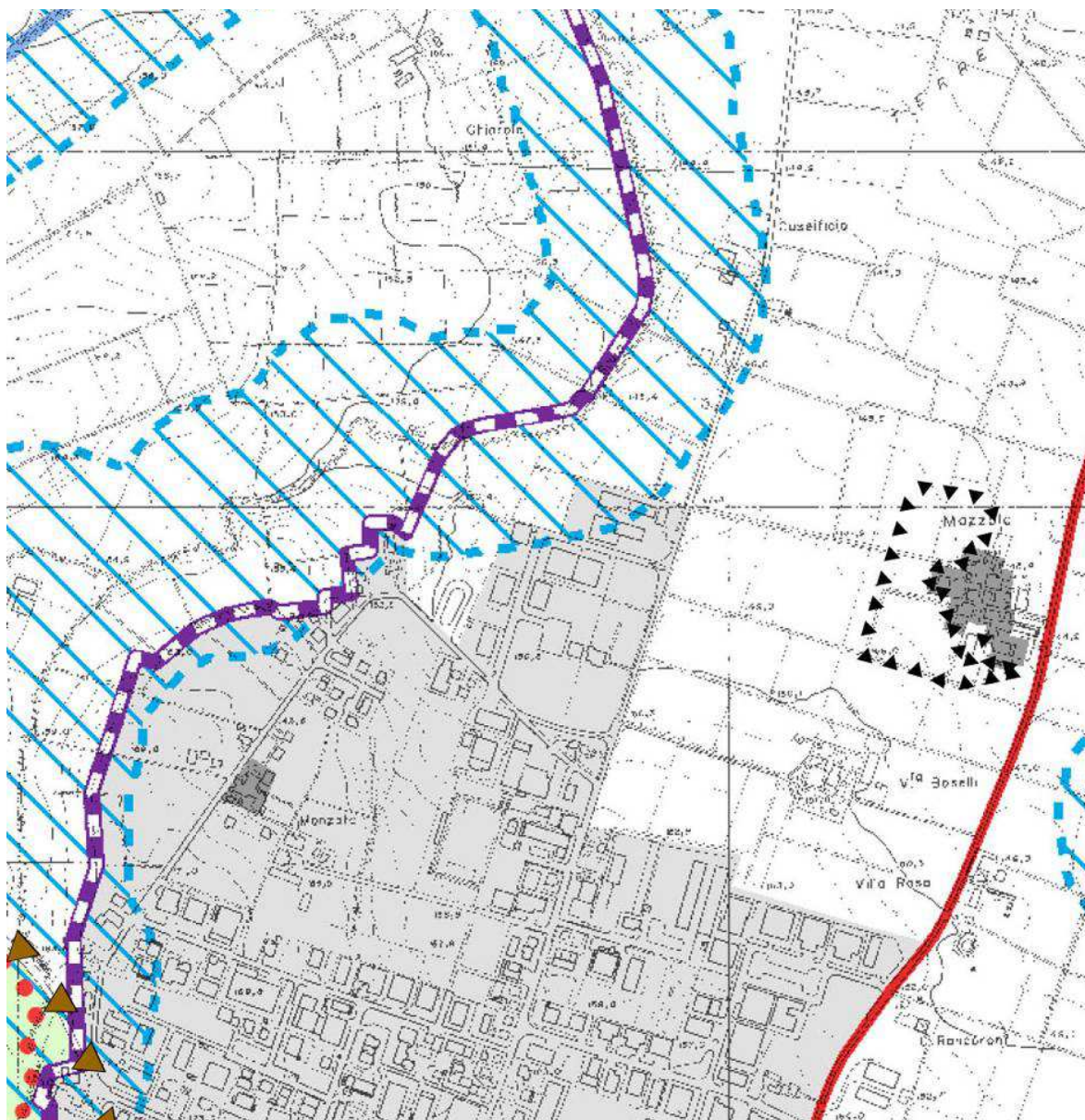
### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2




Carta Unica del Territorio 1 - TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E PAESAGGISTICI - Scala 1:10.000

## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



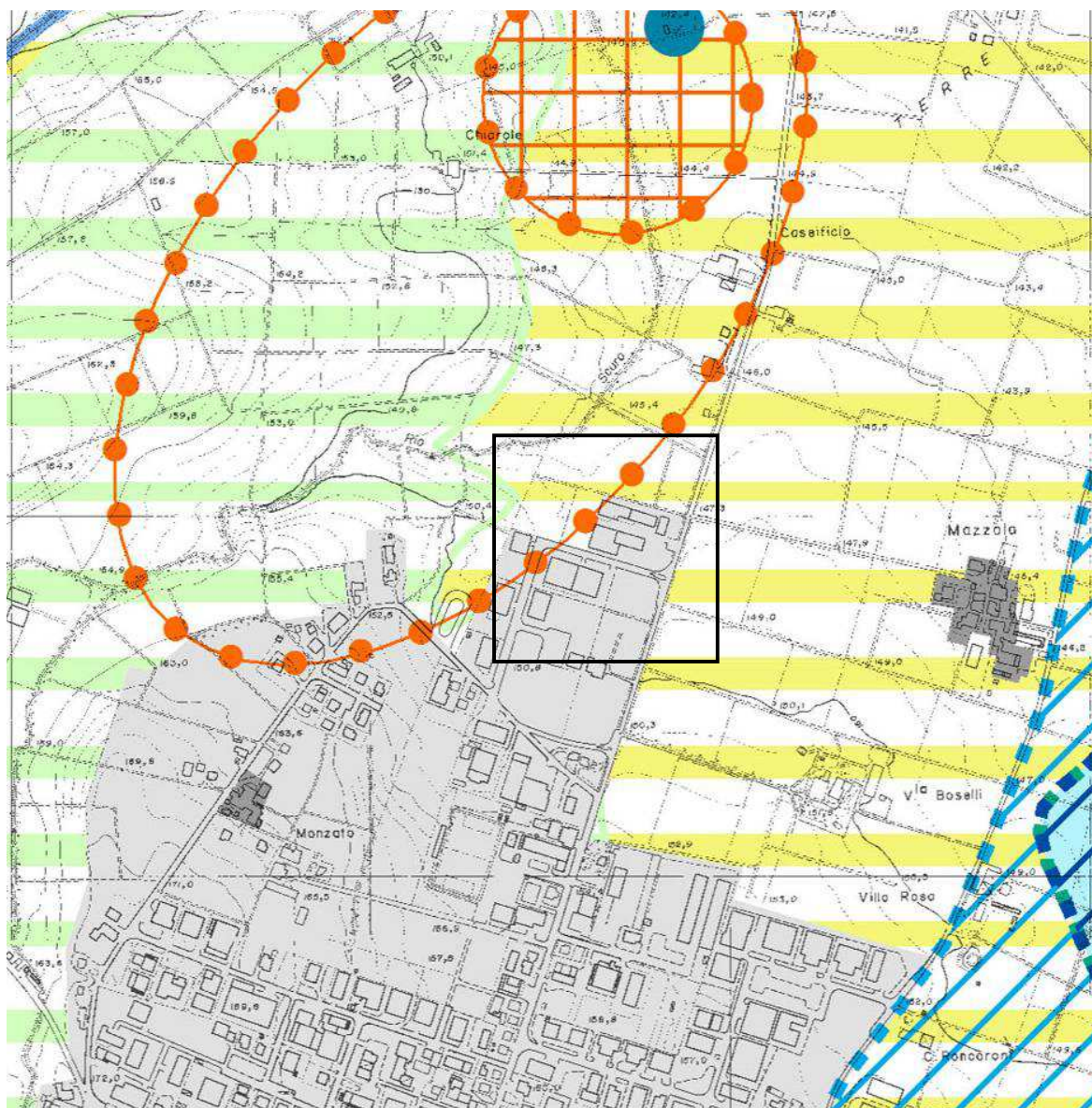
Carta Unica del Territorio 1 - TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI E PAESAGGISTICI - Scala 1:10.000  
*Tessuti urbanizzati di impianto recente*

 Tessuti urbanizzati di impianto recente



## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



Carta Unica del Territorio 2 - TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE, ASSETTO IDROGEOLOGICO E STABILITÀ DEI VERSANTI - Scala 1:10.000

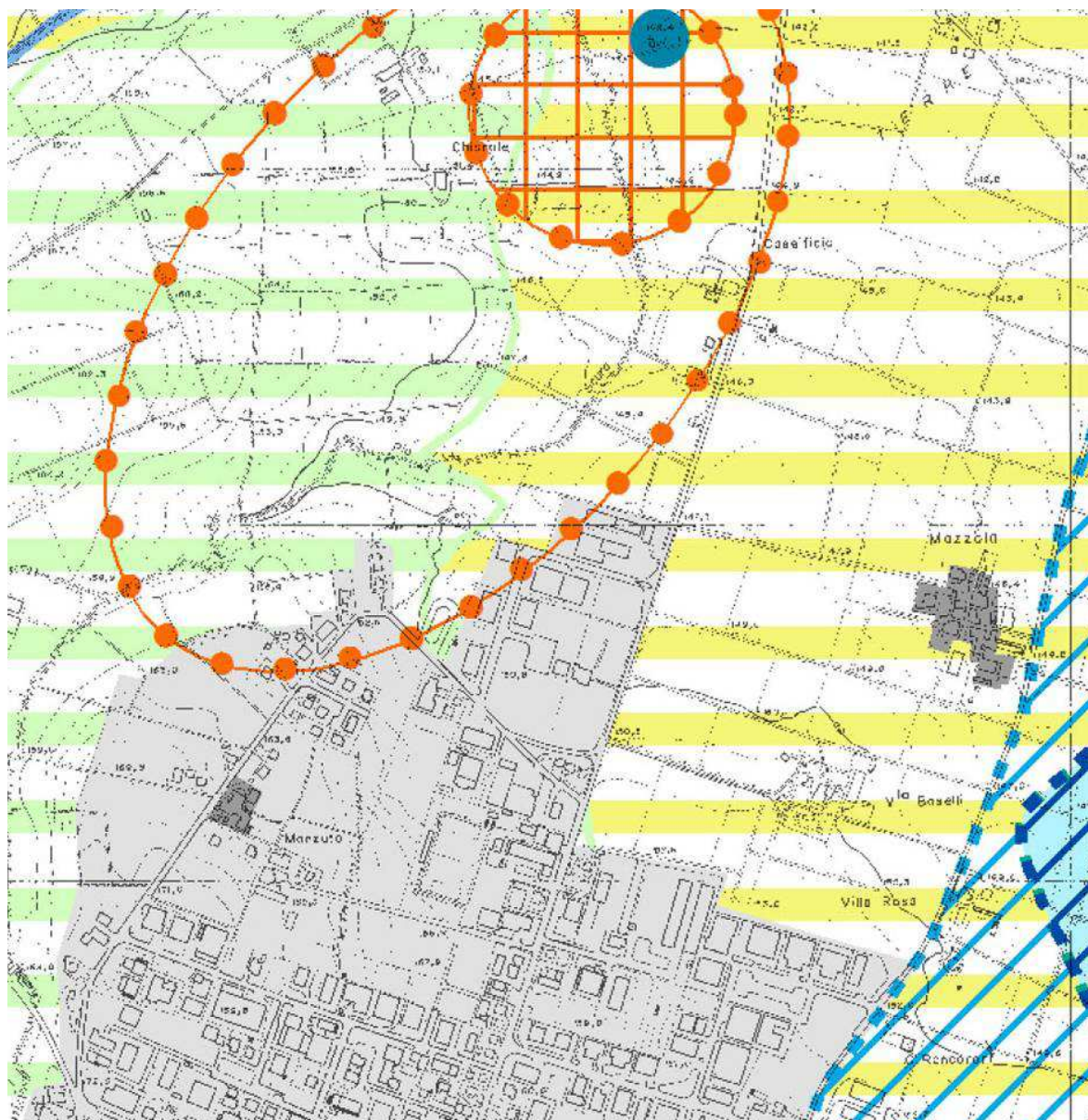
*Vulnerabilità a sensibilità elevata*



Vulnerabilità a sensibilità elevata

## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



Carta Unica del Territorio 2 - TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE, ASSETTO IDROGEOLOGICO E STABILITÀ DEI VERSANTI - Scala 1:10.000

*Tessuti urbanizzati di impianto recente*

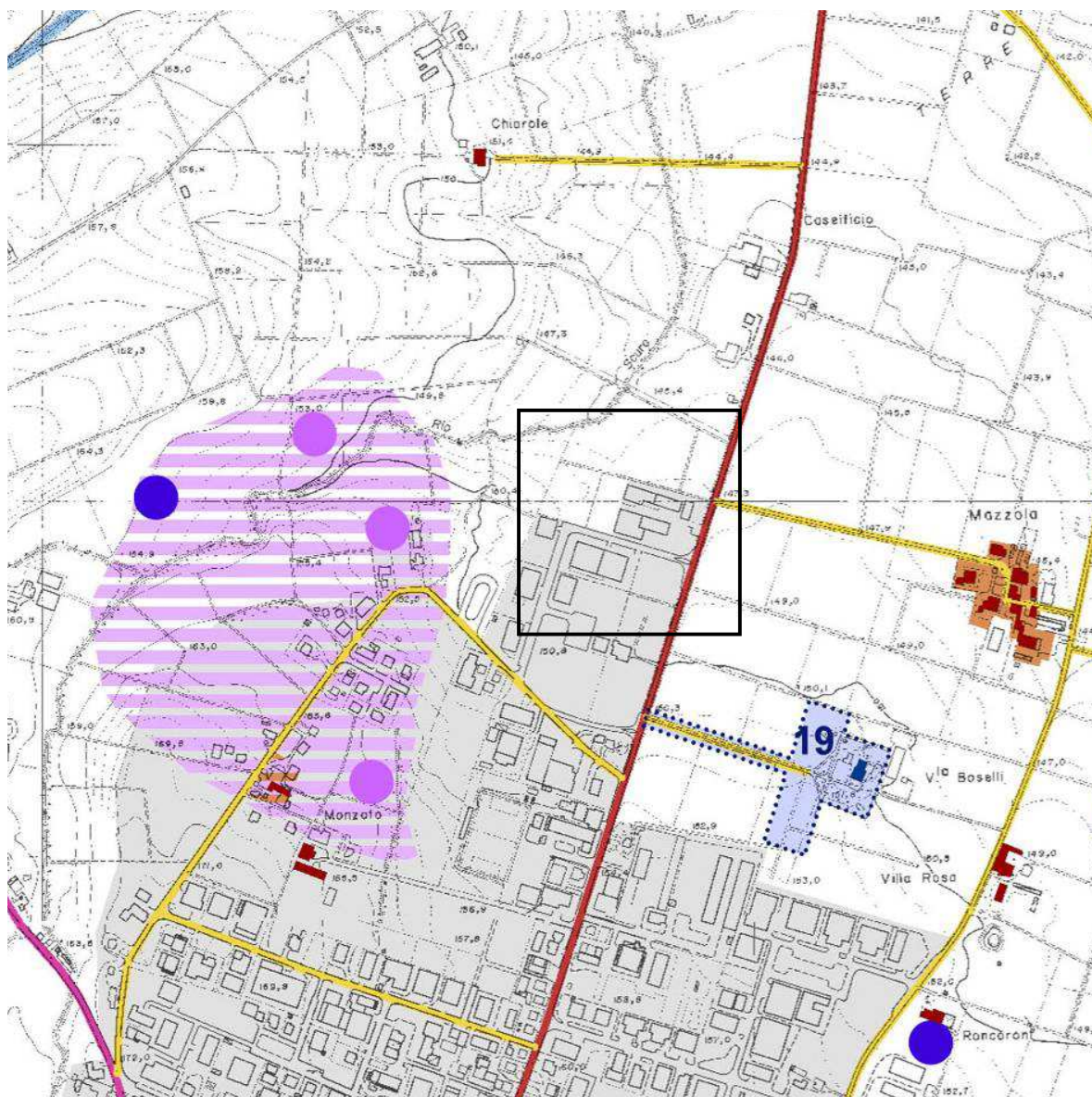


Tessuti urbanizzati di impianto recente



## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

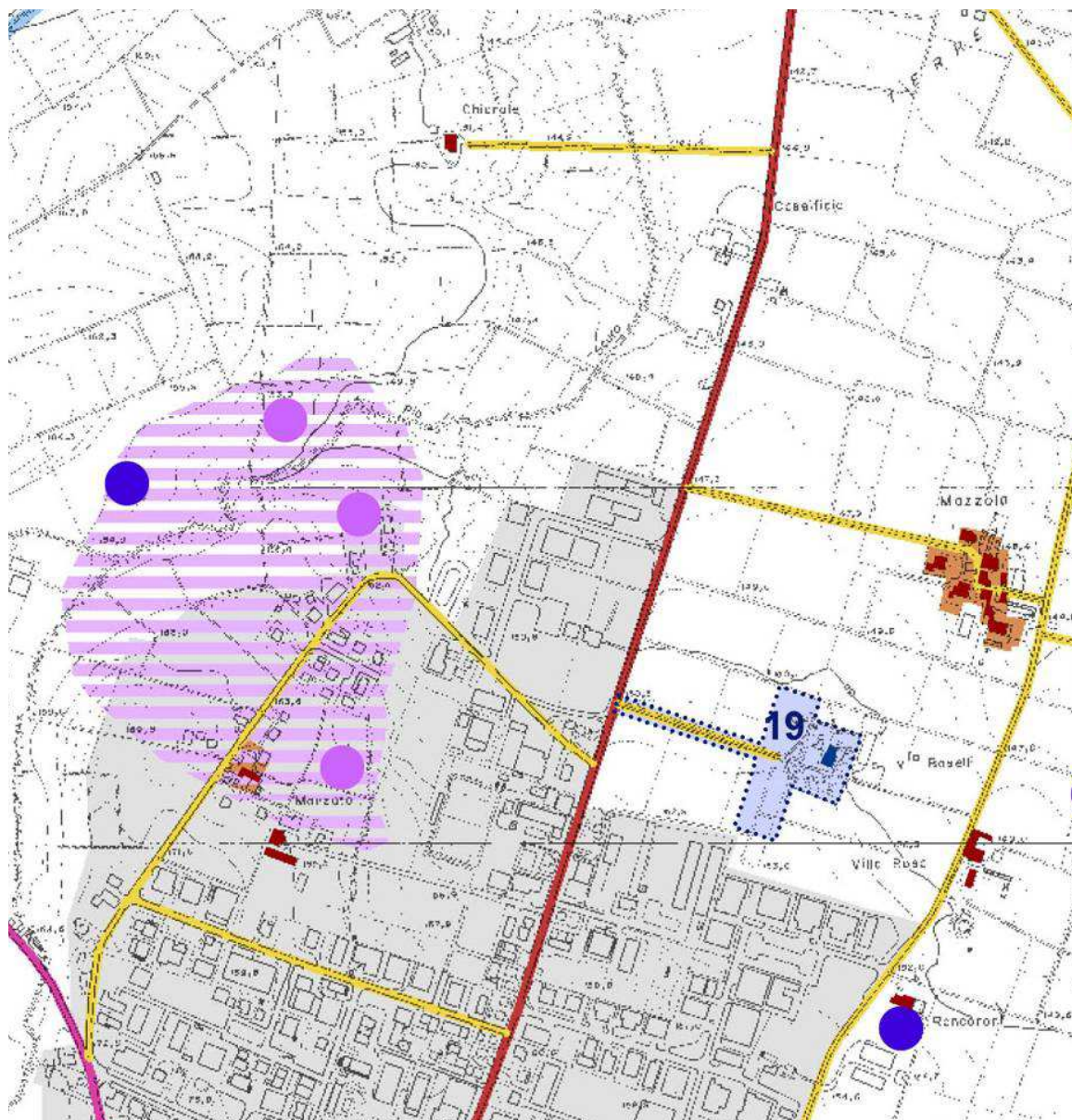
### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2




Carta Unica del Territorio 3 - TUTELA DEGLI ELEMENTI STORICI E ARCHEOLOGICI - Scala 1:10.000

## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2

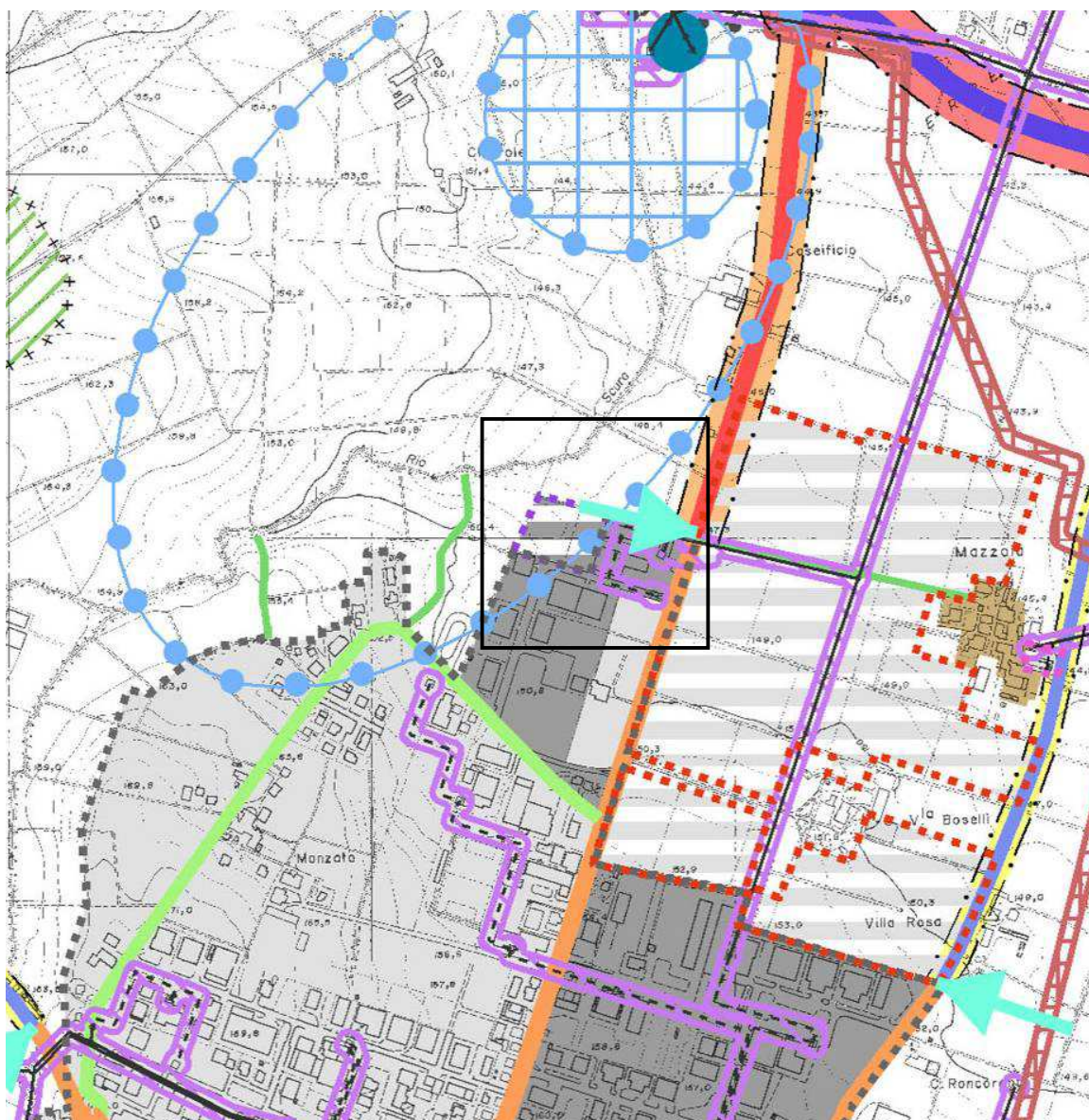


Carta Unica del Territorio 3 - TUTELA DEGLI ELEMENTI STORICI E ARCHEOLOGICI - Scala 1:10.000  
*Tessuti urbanizzati di impianto recente*

 Tessuti urbanizzati di impianto recente

## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



Carta Unica del Territorio 4 - FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA - Scala 1:10.000

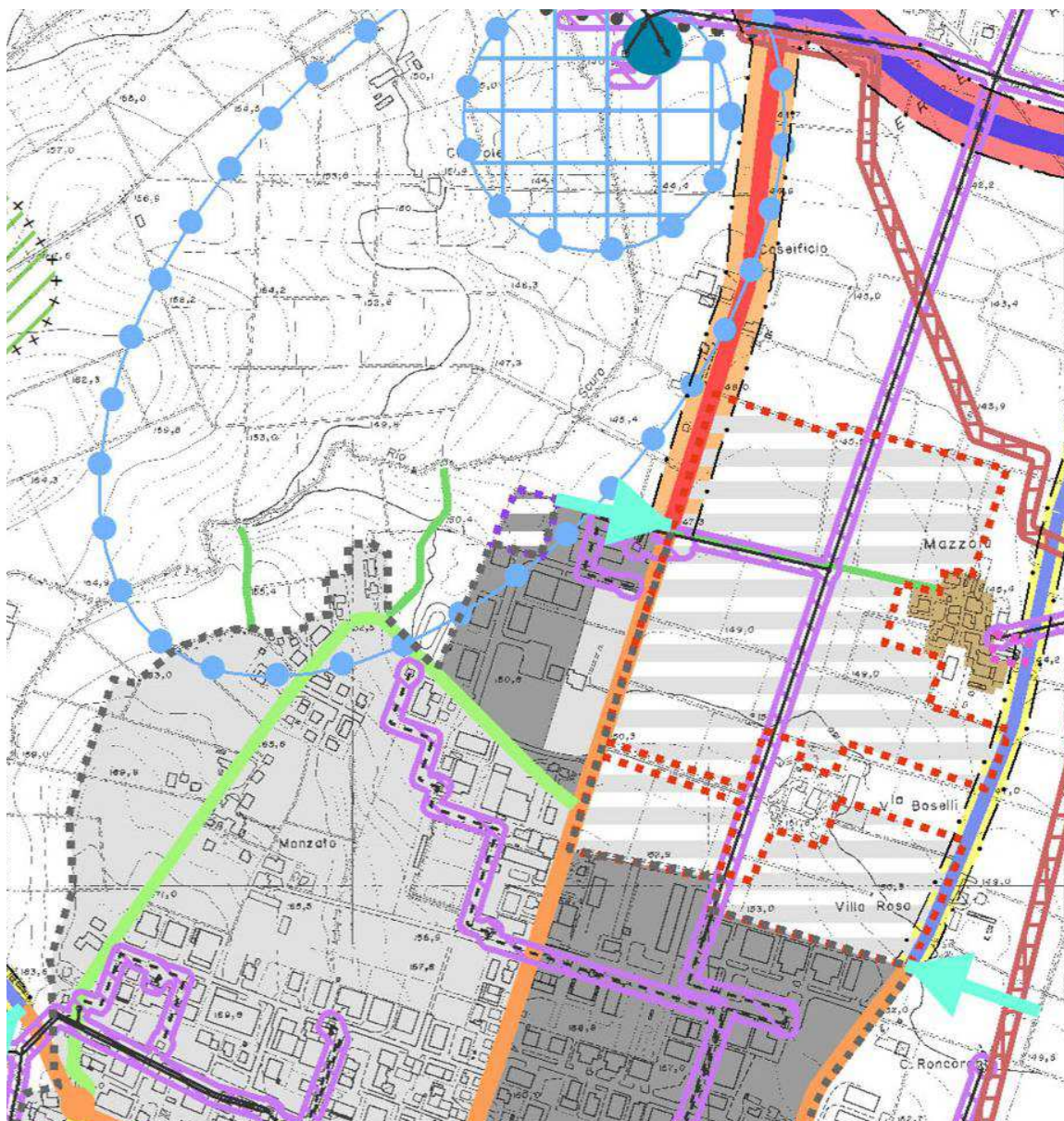
*Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo*



Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo

## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



Carta Unica del Territorio 4 - FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA - Scala 1:10.000

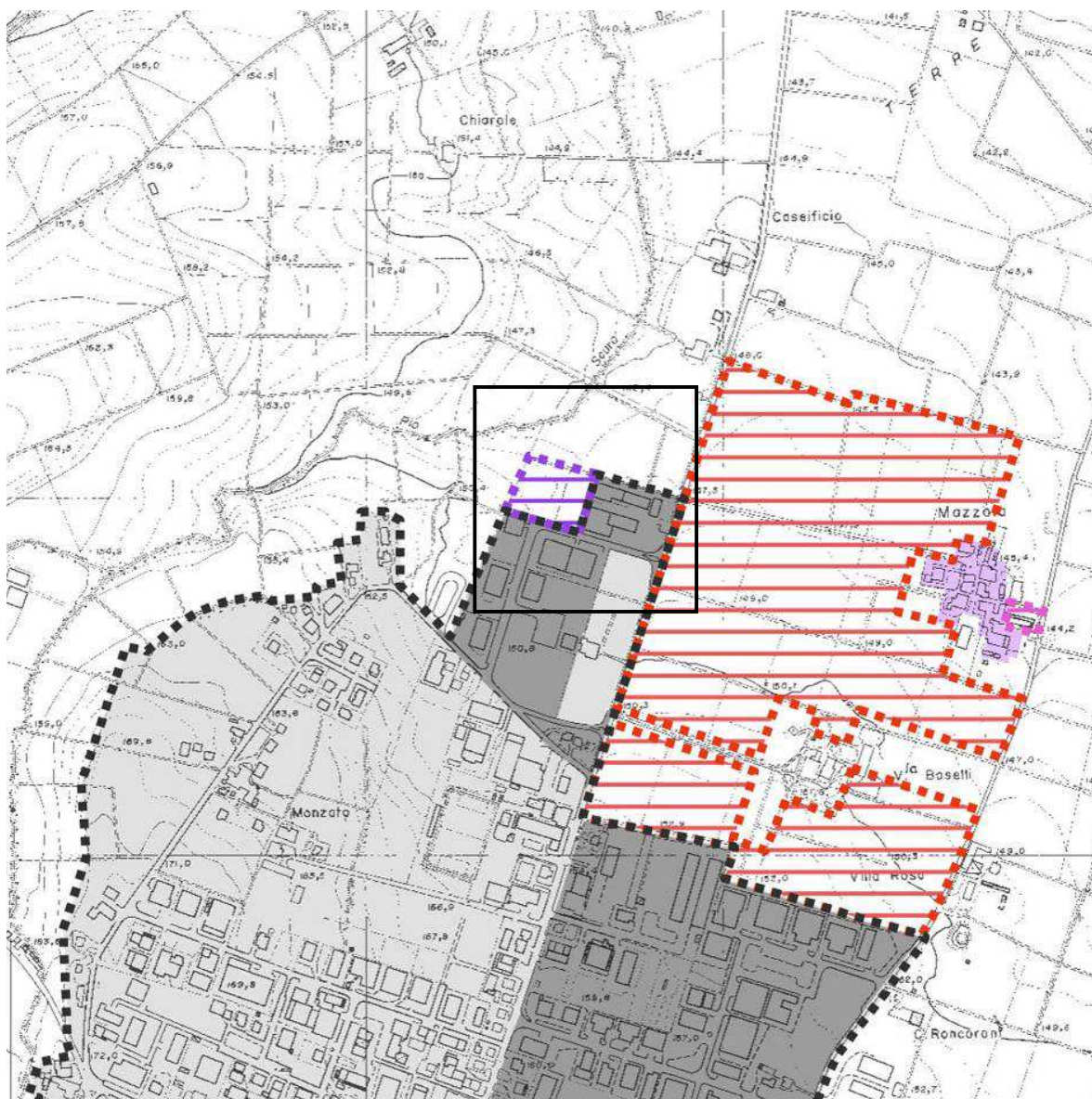
*Ambiti specializzati per attività produttive esistenti*



Ambiti specializzati per attività produttive esistenti

## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



Carta Unica del Territorio 5 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Scala 1:10.000

*Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo*

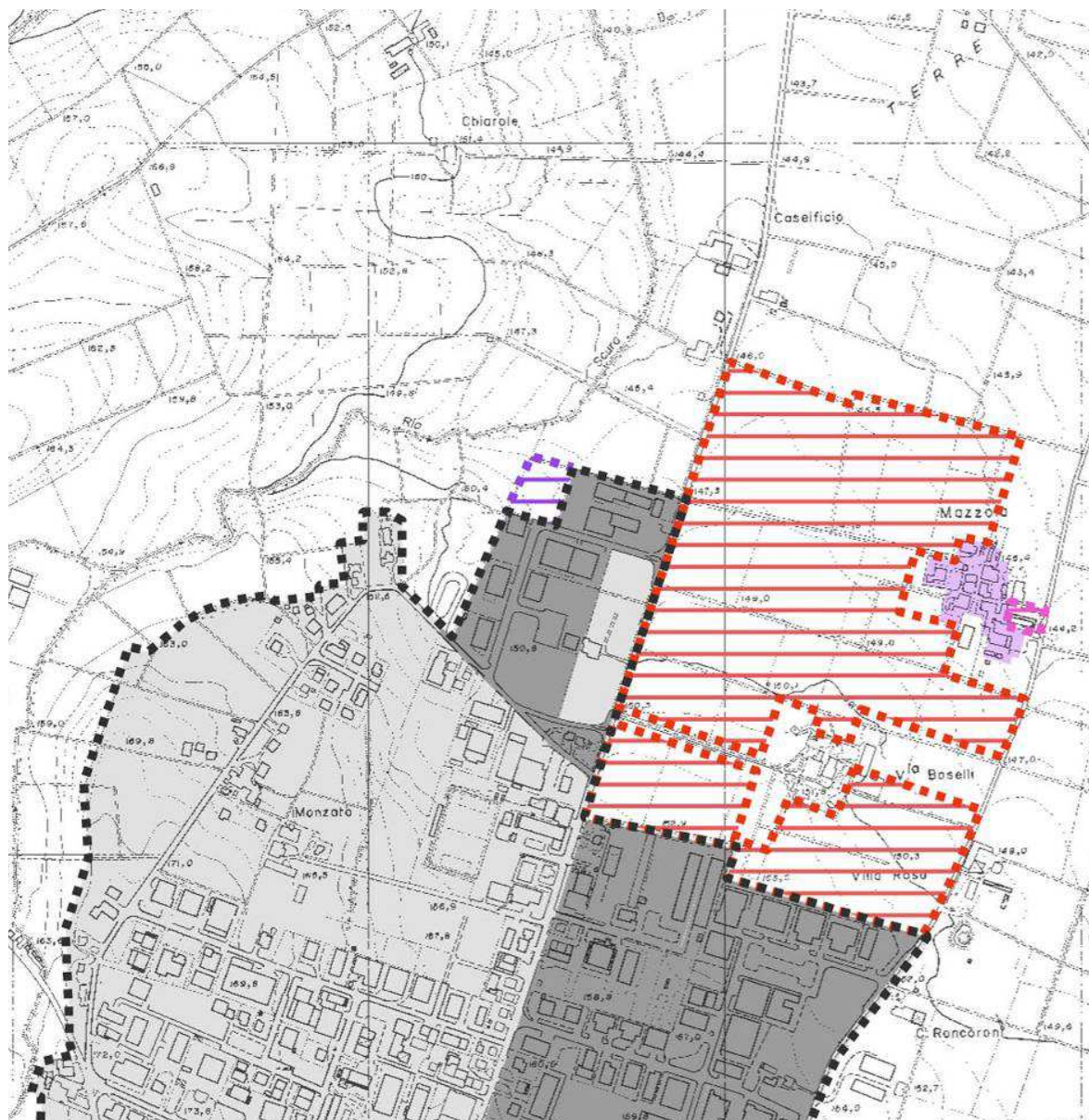


Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo



## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



Carta Unica del Territorio 5 - VINCOLO IDROGEOLOGICO - Scala 1:10.000

*Ambiti specializzati per attività produttive esistenti*

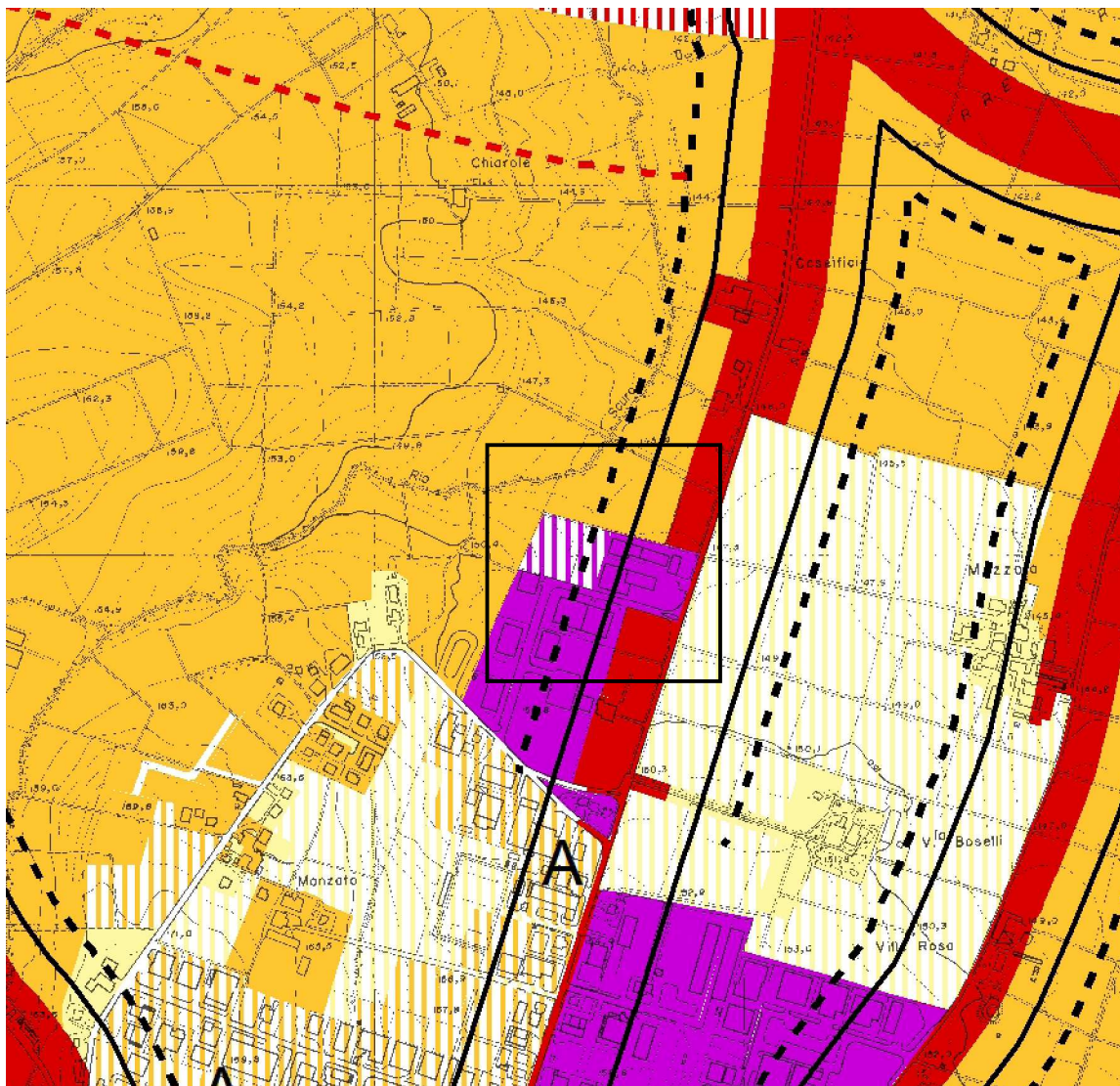


Ambiti specializzati per attività produttive esistenti



## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

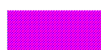
### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



### Classificazione Acustica del Territorio Comunale - Scala 1:10.000

*Stato di Fatto – Aree di classe V / Stato di Progetto – Aree di classe V*

Stato di Fatto:

 Aree di classe V

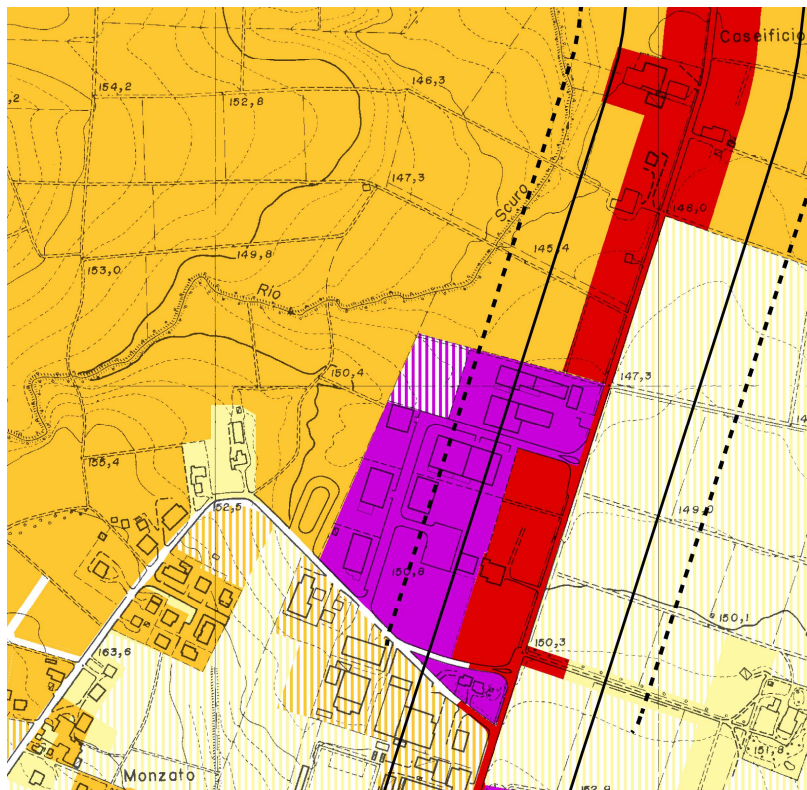
Stato di Progetto:

 Aree di classe V



## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### APC\*\* MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2



### Classificazione Acustica del Territorio Comunale - Scala 1:10.000

*Stato di Fatto – Aree di classe V*

Stato di Fatto:



Aree di classe V



## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 1

Ambito	<b>ANC.8 - TORRAZZO SUD</b> (ex 32 a.D4 - parte nord - del PRG previgente)
Localizzazione	Traversetolo
Superficie territoriale	ST = 2,338 Ha
Potenzialità edificatoria massima	SU = mq 5.440
Usi ammessi	R1, R4, C1, C4, C5, D, T, P1, P3. Gli usi attinenti alle funzioni commerciali non possono eccedere il 20% della SU complessiva. Gli usi residenziali non possono eccedere il 30% della SU complessiva.
Modalità di attuazione	Il Comune determina in sede di POC se dare attuazione con PUA di iniziativa pubblica o privata. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali da specificarsi in sede di POC.
Tipi di intervento	Tutti gli interventi.
Parametri	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hmax: 9,00 m</li><li>- NP: max 3.</li><li>- VI: 0,5 mq/mq</li><li>- Dotazioni territoriali:<ul style="list-style-type: none"><li>- verde pubblico attrezzato: 6.190 mq</li><li>- parcheggi: come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.</li></ul></li></ul>
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"><li>- La viabilità pubblica a carattere sovracomunale ricompresa all'interno del perimetro non rientra nelle opere a carico del soggetto attuatore, ma risulta realizzata direttamente dal soggetto pubblico. Le aree necessarie per la realizzazione della infrastruttura, gratuitamente cedute e/o in corso di cessione al Comune a seguito di preliminari accordi bonari di cessione stipulati tra le parti, costituiscono comunque ST e concorrono appieno alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito. La viabilità pubblica interna all'ambito dovrà essere prevista in adeguamento a quella sovracomunale.</li><li>- La progettazione urbanistica dovrà coordinarsi con la viabilità provinciale realizzata; in particolare la progettazione dovrà curare la sobrietà ed il decoro delle aree e dei prospetti degli edifici fronteggianti dette viabilità. Nella specificazione per gli usi P è fatto</li></ul>



	<p>fronteggianti detta viabilità. Nello specifico per gli usi P è fatto divieto di ubicare verso tale viabilità fronti secondari degli edifici e aree pertinenziali destinate a stoccaggio, magazzinaggio e funzioni produttive in genere.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Con l'attuazione il soggetto attuatore dovrà altresì provvedere a valorizzare l'asse di viabilità provinciale mediante la realizzazione di viali alberati e controviali pedonali-ciclabili.</li></ul>
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

Norme di Attuazione - Allegato A: Schede normative d'ambito

Ambiti ANC: ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati



## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 1

Ambito	<b>ANC.8 - TORRAZZO SUD</b> (ex 32 a.D4 - parte nord - del PRG previgente)
Localizzazione	Traversetolo
Superficie territoriale	ST = 2,338 Ha
Potenzialità edificatoria massima	SU = mq 5.440
Usi ammessi	R1, R4, C1, <b>C2</b> , C4, C5, D, T, P1, P3. Gli usi attinenti alle funzioni commerciali non possono eccedere il 20% della SU complessiva. Gli usi residenziali non possono eccedere il 30% della SU complessiva.
Modalità di attuazione	Il Comune determina in sede di POC se dare attuazione con PUA di iniziativa pubblica o privata. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali da specificarsi in sede di POC.
Tipi di intervento	Tutti gli interventi.
Parametri	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hmax: 9,00 m</li><li>- NP: max 3.</li><li>- VI: 0,5 mq/mq</li><li>- Dotazioni territoriali:<ul style="list-style-type: none"><li>- verde pubblico attrezzato: 6.190 mq</li><li>- parcheggi: come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.</li></ul></li></ul>
Prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"><li>- La viabilità pubblica a carattere sovracomunale ricompresa all'interno del perimetro non rientra nelle opere a carico del soggetto attuatore, ma risulta realizzata direttamente dal soggetto pubblico. Le aree necessarie per la realizzazione della infrastruttura, gratuitamente cedute e/o in corso di cessione al Comune a seguito di preliminari accordi bonari di cessione stipulati tra le parti, costituiscono comunque ST e concorrono appieno alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito. La viabilità pubblica interna all'ambito dovrà essere prevista in adeguamento a quella sovracomunale.</li><li>- La progettazione urbanistica dovrà coordinarsi con la viabilità provinciale realizzata; in particolare la progettazione dovrà curare la sobrietà ed il decoro delle aree e dei prospetti degli edifici fronteggianti detta viabilità. Nello specifico per gli usi P è fatto divieto di ubicare verso tale viabilità fronti secondari degli edifici e aree pertinenziali destinate a stasaggio, magazzinaggio e</li></ul>



	aree pertinenziali destinate a stoccaggio, magazzinaggio e funzioni produttive in genere. - Con l'attuazione il soggetto attuatore dovrà altresì provvedere a valorizzare l'asse di viabilità provinciale mediante la realizzazione di viali alberati e controviali pedonali-ciclabili.
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.
Prescrizioni generali per la sostenibilità degli interventi	Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

Norme di Attuazione - Allegato A: Schede normative d'ambito

Ambiti ANC: ambiti per nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente confermati

Introduzione uso C2 (media o grande struttura di vendita).

In grassetto sono riportate le parti aggiunte.



## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 2

<b>Ambito</b>	<b>APS – APEA MASDONE</b>
<b>Località</b>	MASDONE

#### DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = 33,75 Ha
--------------------------------------	---------------

Destinazioni	Quantificazioni
<p>Le funzioni ammissibili sono quelle produttive P; sono inoltre ammesse funzioni commerciali C, direzionali D, ricettive T, di servizio alla persona e alle imprese S. I rapporti fra le diverse funzioni sono definiti dal POC.</p> <p>La quota minima dei 2/3 della potenzialità edificatoria dovrà essere prioritariamente destinata ai trasferimenti delle aziende attualmente ubicate nel Capoluogo (con particolare riferimento agli ambiti all'ambito ART**A" Monzato e ART**B" Traversetolo sud) che necessitano di interventi volti alla riqualificazione ed al potenziamento delle attività svolte, nonché all'accoglimento di nuove attività tecnologicamente avanzate e a basso impatto ambientale. E' altresì ammessa la rilocalizzazione di attività produttive già insediate nel territorio del Comune di Traversetolo.</p> <p>L'ambito si configura come area produttiva sovra comunale che dovrà essere attuata nel rispetto dei requisiti e delle caratteristiche di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).</p>	<p>La potenzialità edificatoria massima è definita in ragione dell'indice: UT = 0,35 mq/mq di ST ed è da computarsi al netto delle superfici degli edifici esistenti.</p>

#### DOTAZIONI TERRITORIALI



Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	- Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	- Minimo 0,15 mq/mq di ST al netto delle aree destinate a rispetti stradali e a verde ecologico di ambientazione stradale.
Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	- Realizzazione di un'area destinata a verde privato di riequilibrio ecologico, da allestire come area boscata, di superficie non inferiore a mq 40.000. - Cessione non onerosa al Comune di aree nella misura minima del 15% della ST e cessione dei relativi diritti edificatori. In tali aree l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ammettere l'insediamento di nuove attività produttive.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	- Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclabili di connessione con l'abitato esistente. - La nuova viabilità di distribuzione interna deve avere immissioni canalizzate sulla viabilità esterna. - La realizzazione di due rotatorie stradali nelle intersezioni nord e sud della viabilità interna di distribuzione con la S.P. n. 513. - Realizzazione di impianti d'area destinati al recupero dei rifiuti. - E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.





<p>Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizzazione di una fascia boscata, anche di proprietà privata, di mitigazione posta nelle aree di ambientazione stradale a margine della S.P. n. 513 con una profondità indicativa non inferiore a ml 20 e più in generale realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto paesaggistico definite dal POC.</li><li>- Realizzazione di adeguate fasce verdi alberate di mitigazione relative alla viabilità interna di distribuzione ai lotti e di mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.</li><li>- Partecipazione, pro quota, agli oneri relativi alla realizzazione del depuratore ed alla dorsale della fognatura intercomunale.</li><li>- Realizzazione di opere di mitigazione dell'inquinamento acustico e luminoso.</li><li>- Dovranno comunque essere reperite tutte le aree necessarie e realizzate tutte le dotazioni ecologiche ambientali finalizzate a soddisfare i requisiti di area produttiva ecologicamente attrezzata.</li></ul>
--	---

#### PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

- Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità ciclabile.
- Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà dimostrare la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi mediante opportune tecniche di analisi e rappresentazione.
- Salvo diversa valutazione, da effettuarsi nel POC, si evidenzia qui un valore indicativo di Hmax degli elementi edilizi non superiore a ml 11,00, con esclusione dei volumi tecnici.
- In sede di POC potranno essere prescritti specifici interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici (geotermia, impianti solari, impianti fotovoltaici, tetti verdi, ecc.).



#### PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

- In sede di formazione dell'Accordo Territoriale saranno definite, tra l'altro, le modalità di cessione non onerosa al Comune di aree in misura non inferiore al 15% della Superficie Territoriale d'ambito.
- In sede di POC a seguito di Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 sarà definito il contributo per le politiche pubbliche per la casa di cui all'art.A-6-ter della L.R. 20/2000.
- La quota minima dei 2/3 della potenzialità edificatoria dovrà essere prioritariamente destinata ai trasferimenti delle aziende attualmente ubicate nel Capoluogo (con particolare riferimento agli ambiti all'ambito ART\*\*"A" Monzato e ART\*\*"B" Traversetolo sud)
- Le incentivazioni ai trasferimenti ed il prezzo convenzionato delle aree destinate alle rilocalizzazioni sopra menzionate saranno definiti in sede di formazione dell'Accordo Territoriale.
- Sono ammesse, senza incentivi, eventuali ulteriori delocalizzazioni di attività produttive insediate comprese nell'ambito produttivo consolidato del capoluogo (Torrazzo).
- Le modalità con cui si attuano le delocalizzazioni che saranno regolate dal Soggetto Gestore dell'APEA di cui il Comune sarà il principale costituente.

#### ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi.
- L'inserimento nel POC del presente ambito deve essere subordinato ad Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 della L.R. 20/2000.
- Nell'ambito dell'Accordo Territoriale per l'attuazione dell'area dovranno essere concordate con la Provincia di Parma le opere compensative in conseguenza del carico urbanistico indotto, con particolare riferimento ai necessari adeguamenti alla viabilità provinciale.

#### CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

#### CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.



#### STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale e, in seguito alla sua realizzazione, all'impianto di depurazione intercomunale di Montechiarugolo.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

#### PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

Norme di Attuazione - Allegato A: Schede normative d'ambito

APS: ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo sovracomunale - area produttiva ecologicamente attrezzata APS



## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 2

<b>Ambito</b>	<b>APS – APEA MASDONE</b>
<b>Località</b>	MASDONE

#### DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = <b>28,25 Ha</b> <del>33,75 Ha</del>
--------------------------------------	--

Destinazioni	Quantificazioni
<p>Le funzioni ammissibili sono quelle produttive P; sono inoltre ammesse funzioni commerciali C, direzionali D, ricettive T, di servizio alla persona e alle imprese S. I rapporti fra le diverse funzioni sono definiti dal POC.</p> <p>La quota minima dei 2/3 della potenzialità edificatoria dovrà essere prioritariamente destinata ai trasferimenti delle aziende attualmente ubicate nel Capoluogo (con particolare riferimento agli ambiti all'ambito ART*"A" Monzato e ART*"B" Traversetolo sud) che necessitano di interventi volti alla riqualificazione ed al potenziamento delle attività svolte, nonché all'accoglimento di nuove attività tecnologicamente avanzate e a basso impatto ambientale. E' altresì ammessa la rilocalizzazione di attività produttive già insediate nel territorio del Comune di Traversetolo.</p> <p>L'ambito si configura come area produttiva sovra comunale che dovrà essere attuata nel rispetto dei requisiti e delle caratteristiche di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).</p>	<p>La potenzialità edificatoria massima è definita in ragione dell'indice: UT = 0,35 mq/mq di ST ed è da computarsi al netto delle superfici degli edifici esistenti.</p>



### DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	- Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	- Minimo 0,15 mq/mq di ST al netto delle aree destinate a rispetti stradali e a verde ecologico di ambientazione stradale.
Ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	- Realizzazione di un'area destinata a verde privato di riequilibrio ecologico, da allestire come area boscata, di superficie non inferiore a mq 40.000. - Cessione non onerosa al Comune di aree nella misura minima del 15% della ST e cessione dei relativi diritti edificatori. In tali aree l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ammettere l'insediamento di nuove attività produttive.
Opere di urbanizzazione prescritte (oltre le reti a diretto servizio dell'insediamento) (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	- Realizzazione e cessione non onerosa al Comune di percorsi ciclabili di connessione con l'abitato esistente. - La nuova viabilità di distribuzione interna deve avere immissioni canalizzate sulla viabilità esterna. - La realizzazione di due rotatorie stradali nelle intersezioni nord e sud della viabilità interna di distribuzione con la S.P. n. 513. - Realizzazione di impianti d'area destinati al recupero dei rifiuti. - E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.



Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte

- Realizzazione di una fascia boscata, anche di proprietà privata, di mitigazione posta nelle aree di ambientazione stradale a margine della S.P. n. 513 con una profondità indicativa non inferiore a ml 20 e più in generale realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto paesaggistico definite dal POC.
- Realizzazione di adeguate fasce verdi alberate di mitigazione relative alla viabilità interna di distribuzione ai lotti e di mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.
- Partecipazione, pro quota, agli oneri relativi alla realizzazione del depuratore ed alla dorsale della fognatura intercomunale.
- Realizzazione di opere di mitigazione dell'inquinamento acustico e luminoso.
- Dovranno comunque essere reperite tutte le aree necessarie e realizzate tutte le dotazioni ecologiche ambientali finalizzate a soddisfare i requisiti di area produttiva ecologicamente attrezzata.

#### PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

- Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità ciclabile.
- Ai fini di un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico il progetto dovrà dimostrare la compatibilità dei parametri di assetto volumetrico e dei caratteri tipologici e costruttivi mediante opportune tecniche di analisi e rappresentazione.
- Salvo diversa valutazione, da effettuarsi nel POC, si evidenzia qui un valore indicativo di Hmax degli elementi edilizi non superiore a ml 11,00, con esclusione dei volumi tecnici.
- In sede di POC potranno essere prescritti specifici interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici (geotermia, impianti solari, impianti fotovoltaici, tetti verdi, ecc.).



#### PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITA' PEREQUATIVA

- In sede di formazione dell'Accordo Territoriale saranno definite, tra l'altro, le modalità di cessione non onerosa al Comune di aree in misura non inferiore al 15% della Superficie Territoriale d'ambito.
- In sede di POC a seguito di Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 sarà definito il contributo per le politiche pubbliche per la casa di cui all'art.A-6-ter della L.R. 20/2000.
- La quota minima dei 2/3 della potenzialità edificatoria dovrà essere prioritariamente destinata ai trasferimenti delle aziende attualmente ubicate nel Capoluogo (con particolare riferimento agli ambiti all'ambito ART\*\*"A" Monzato e ART\*\*"B" Traversetolo sud)
- Le incentivazioni ai trasferimenti ed il prezzo convenzionato delle aree destinate alle rilocalizzazioni sopra menzionate saranno definiti in sede di formazione dell'Accordo Territoriale.
- Sono ammesse, senza incentivi, eventuali ulteriori delocalizzazioni di attività produttive insediate comprese nell'ambito produttivo consolidato del capoluogo (Torrazzo).
- Le modalità con cui si attuano le delocalizzazioni che saranno regolate dal Soggetto Gestore dell'APEA di cui il Comune sarà il principale costituente.

#### ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC e approvazione di PUA esteso all'intero ambito, di iniziativa pubblica.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali che potranno essere attuati in ragione del loro inserimento anche in POC successivi.
- L'inserimento nel POC del presente ambito deve essere subordinato ad Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 della L.R. 20/2000.
- Nell'ambito dell'Accordo Territoriale per l'attuazione dell'area dovranno essere concordate con la Provincia di Parma le opere compensative in conseguenza del carico urbanistico indotto, con particolare riferimento ai necessari adeguamenti alla viabilità provinciale.

#### CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

#### CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.



#### STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale e, in seguito alla sua realizzazione, all'impianto di depurazione intercomunale di Montechiarugolo.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.

#### PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

Norme di Attuazione - Allegato A: Schede normative d'ambito

APS: ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo sovracomunale - area produttiva ecologicamente attrezzata APS

In grassetto sono riportate le parti aggiunte, mentre sono state barrate le parti eliminate.





## P.S.C. VIGENTE - ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 3

<b>Ambito</b>	APC**
<b>Località</b>	MONZATO

#### DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = 0,84 Ha
--------------------------------------	--------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle produttive P destinate prioritariamente alla riqualificazione ed al potenziamento delle attività produttive insediate nel contiguo ambito produttivo.	La potenzialità edificatoria massima è definita in ragione dell'indice: UT = 0,45 mq/mq di ST

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	- Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	- Minimo 0,15 mq/mq di ST al netto delle aree destinate a rispetti stradali e a verde ecologico di ambientazione stradale.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizzazione di adeguate fasce verdi alberate di mitigazione relative alla viabilità interna di distribuzione ai lotti.</li><li>- Partecipazione, pro quota, agli oneri relativi alla realizzazione del depuratore ed alla dorsale della fognatura intercomunale.</li><li>- Realizzazione di opere di mitigazione dell'inquinamento acustico e luminoso.</li><li>- La superficie dei singoli lotti non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 55%.</li><li>- E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.</li></ul>

#### PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE



- Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione.
- Salvo diversa valutazione, da effettuarsi nel POC, si evidenzia qui un valore indicativo di Hmax degli elementi edilizi non superiore a m 11,00, con esclusione dei volumi tecnici.
- In sede di POC potranno essere prescritti specifici interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici (geotermia, impianti solari, impianti fotovoltaici, tetti verdi, ecc.).

#### PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PERQUATIVE

- In sede di POC a seguito di Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 sarà definito il contributo per le politiche pubbliche per la casa di cui all'art.A-6-ter della L.R. 20/2000.

#### ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC mediante Intervento Edilizio Unitario (IEU) di iniziativa privata.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali definiti dal POC.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

#### CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

#### CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

#### STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale e, in seguito alla sua realizzazione, all'impianto di depurazione intercomunale di Montechiarugolo.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.



#### PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

Norme di Attuazione - Allegato A: Schede normative d'ambito

APC\*\*: ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale



## PROPOSTA DI VARIANTE AL P.S.C. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 3

<b>Ambito</b>	<b>APC**</b>
<b>Località</b>	MONZATO

#### DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale approssimata	ST = <b>0,56 Ha</b> 0,84 Ha
--------------------------------------	-----------------------------

Destinazioni	Quantificazioni
Le funzioni ammissibili sono quelle produttive P destinate prioritariamente alla riqualificazione ed al potenziamento delle attività produttive insediate nel contiguo ambito produttivo.	La potenzialità edificatoria massima è definita in ragione dell'indice: UT = 0,45 mq/mq di ST

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggi pubblici e pertinenziali (rif. L.R. 20/2000 Art. A-23)	- Come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi.
Quote di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 Art. A-24)	- Minimo 0,15 mq/mq di ST al netto delle aree destinate a rispetti stradali e a verde ecologico di ambientazione stradale.
Prestazioni ambientali ed opere ecologico ambientali prescritte	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizzazione di adeguate fasce verdi alberate di mitigazione relative alla viabilità interna di distribuzione ai lotti.</li><li>- Partecipazione, pro quota, agli oneri relativi alla realizzazione del depuratore ed alla dorsale della fognatura intercomunale.</li><li>- Realizzazione di opere di mitigazione dell'inquinamento acustico e luminoso.</li><li>- La superficie dei singoli lotti non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 55%.</li><li>- E' richiesta la completa esecuzione delle infrastrutture tecnologiche, compresi gli eventuali adeguamenti necessari alle reti dei collettori principali anche qualora si tratti di opere esterne all'ambito.</li></ul>

#### PRESCRIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE



- Particolare cura dovrà essere data agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione.
- Salvo diversa valutazione, da effettuarsi nel POC, si evidenzia qui un valore indicativo di Hmax degli elementi edilizi non superiore a m 11,00, con esclusione dei volumi tecnici.
- In sede di POC potranno essere prescritti specifici interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici (geotermia, impianti solari, impianti fotovoltaici, tetti verdi, ecc.).

#### PRESTAZIONI AGGIUNTIVE MINIME CON FINALITÀ PERQUATIVE

- In sede di POC a seguito di Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 sarà definito il contributo per le politiche pubbliche per la casa di cui all'art.A-6-ter della L.R. 20/2000.

#### ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI ALLE MODALITÀ ATTUATIVE

- Attuazione previo inserimento nel POC mediante Intervento Edilizio Unitario (IEU) di iniziativa privata.
- L'intervento deve essere progettato in modo unitario anche se può essere realizzato per stralci funzionali definiti dal POC.
- L'inserimento nel POC del presente ambito può essere subordinato ad Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.

#### CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Microzonazione sismica. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

#### CARATTERIZZAZIONE ACUSTICA DELL'AMBITO

Si rimanda alle valutazioni di cui agli elaborati costituenti la Classificazione Acustica Comunale. In sede progettuale si osservano le indicazioni ivi contenute.

#### STATO DELLE RETI ED INTERVENTI RICHIESTI

- Approvvigionamento idrico: l'ambito è servibile in quanto posto in adiacenza a zona già servita dalla rete di distribuzione.
- Reti fognarie: l'area ricade in ambito già servito afferente all'impianto del Capoluogo. Il conferimento delle acque meteoriche dovrà avvenire direttamente in corpo idrico previo conferimento in specifiche vasche di raccolta delle acque di prima pioggia da definire in sede di PUA. Dovranno inoltre essere adottate forme di reimpiego delle acque meteoriche (es. irrigazione aree verdi) per favorire il risparmio idrico.
- Depurazione: il bacino afferisce all'impianto di depurazione comunale e, in seguito alla sua realizzazione, all'impianto di depurazione intercomunale di Montechiarugolo.
- Rete gas: l'area è servibile in quanto posta in adiacenza ad ambito già oggetto di distribuzione.
- Rete elettrica e telefonica: l'ambito è servibile. Si rileva la necessità di realizzare una nuova cabina di zona per la distribuzione energia elettrica.
- Sono fatte salve tutte le verifiche di compatibilità e gli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche (acqua, gas, fognatura, depurazione, energia, telecomunicazioni) resi necessari dai nuovi carichi insediativi, per i quali si rimanda alla VAS del POC ed al PUA.



#### PRESCRIZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Si rimanda all'elaborato di VAS, contenente prescrizioni di carattere generale in merito a: sostenibilità urbana, naturalità, gestione dell'energia, acqua e materiali.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DALLA VAS

Energia: E' reso obbligatorio adottare misure per il risparmio energetico alla scala di comparto ed alla scala edilizia.

Norme di Attuazione - Allegato A: Schede normative d'ambito

APC\*\* : ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale

In grassetto sono riportate le parti aggiunte, mentre sono state barrate le parti eliminate.



# VARIANTE R.U.E. L.R. 20/2000 art.33.

**ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI**

## R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1

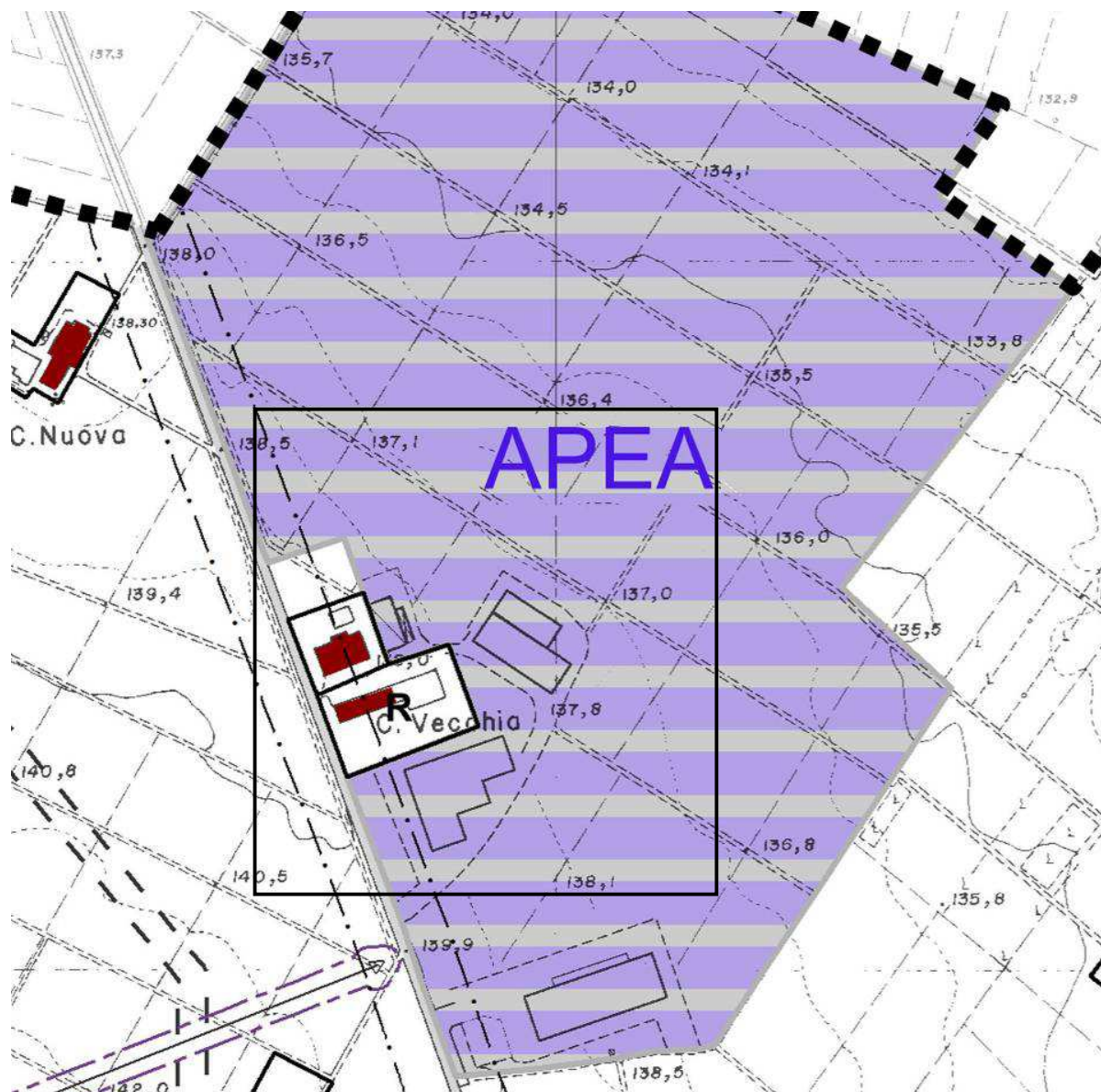


Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

*Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo sovracomunale - APS*

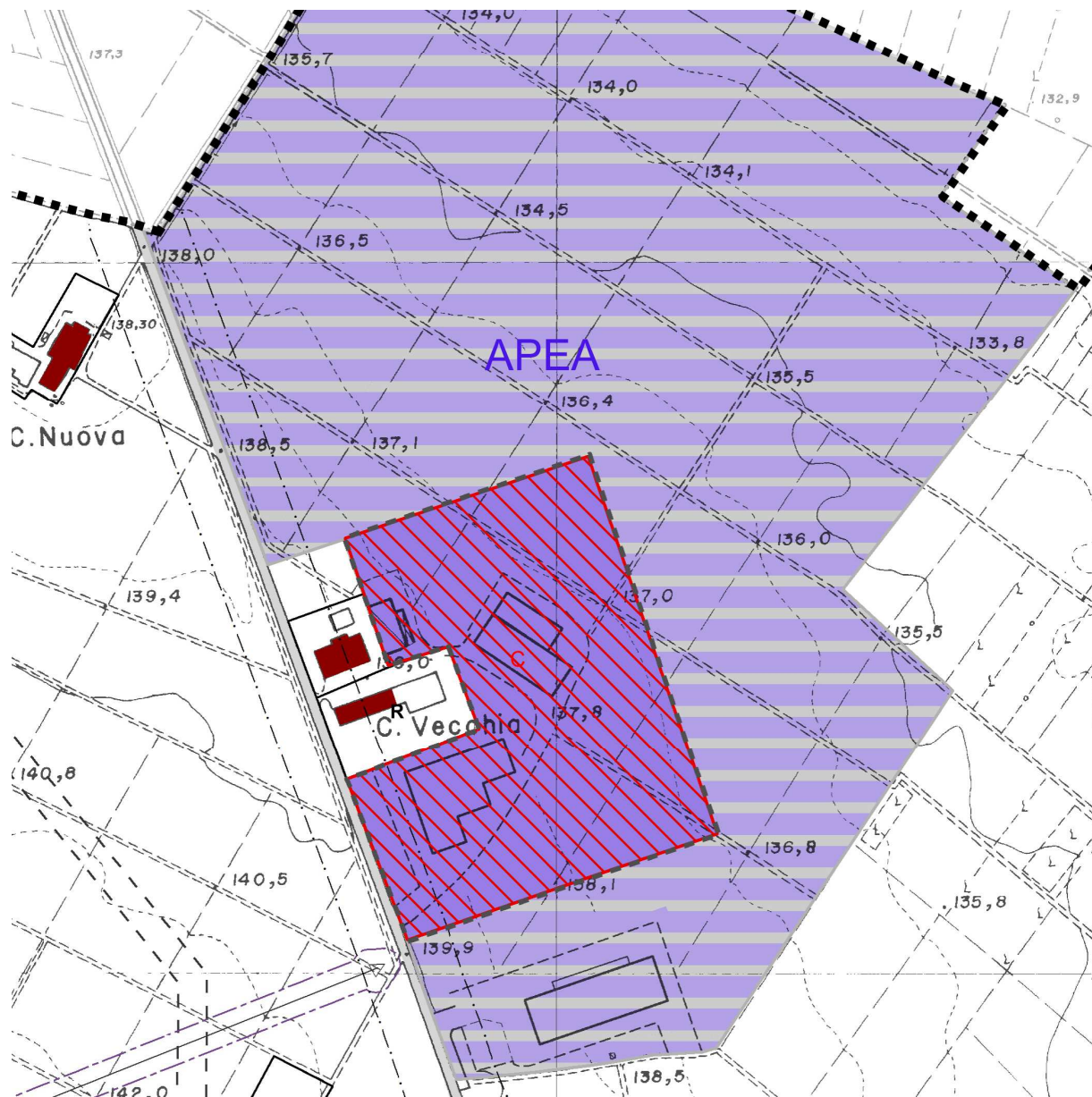
**APEA**

Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo sovracomunale - APS (art.10.6)





## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### APS - APEA - MASDONE: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 1



#### Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

*Ambito produttivo consolidato di rilievo comunale - APC1 + aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo*

-  Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale - APC1 (art.10.2)
-  Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (art.8.7 - art.10.7 - art.11.15)

## R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

APC\*\* - MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2

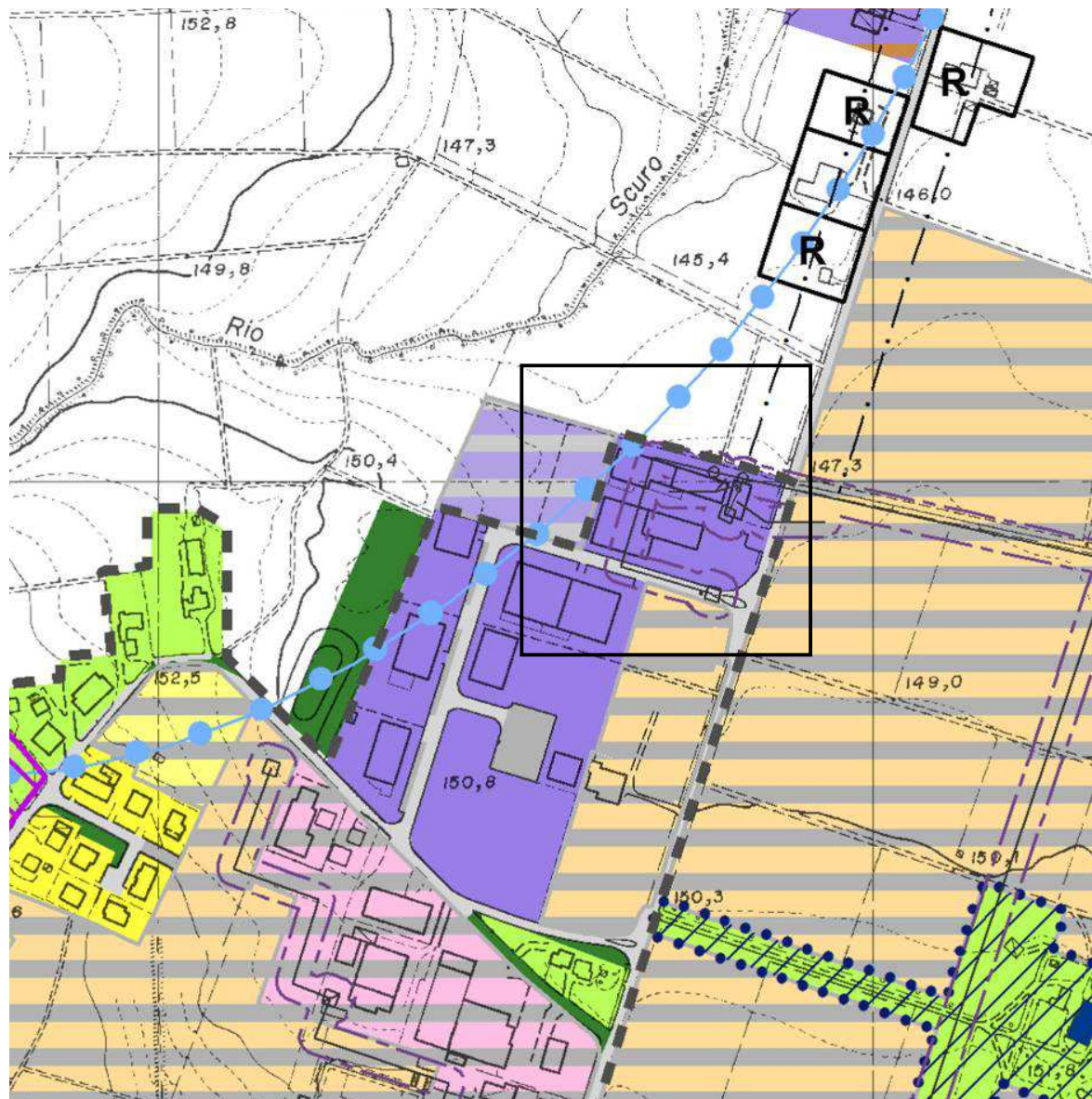



Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

*Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale - APC\*\**

 Ambito specializzato per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale - APC\*\* (art.10.5)

## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

APC\*\* - MONZATO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 2

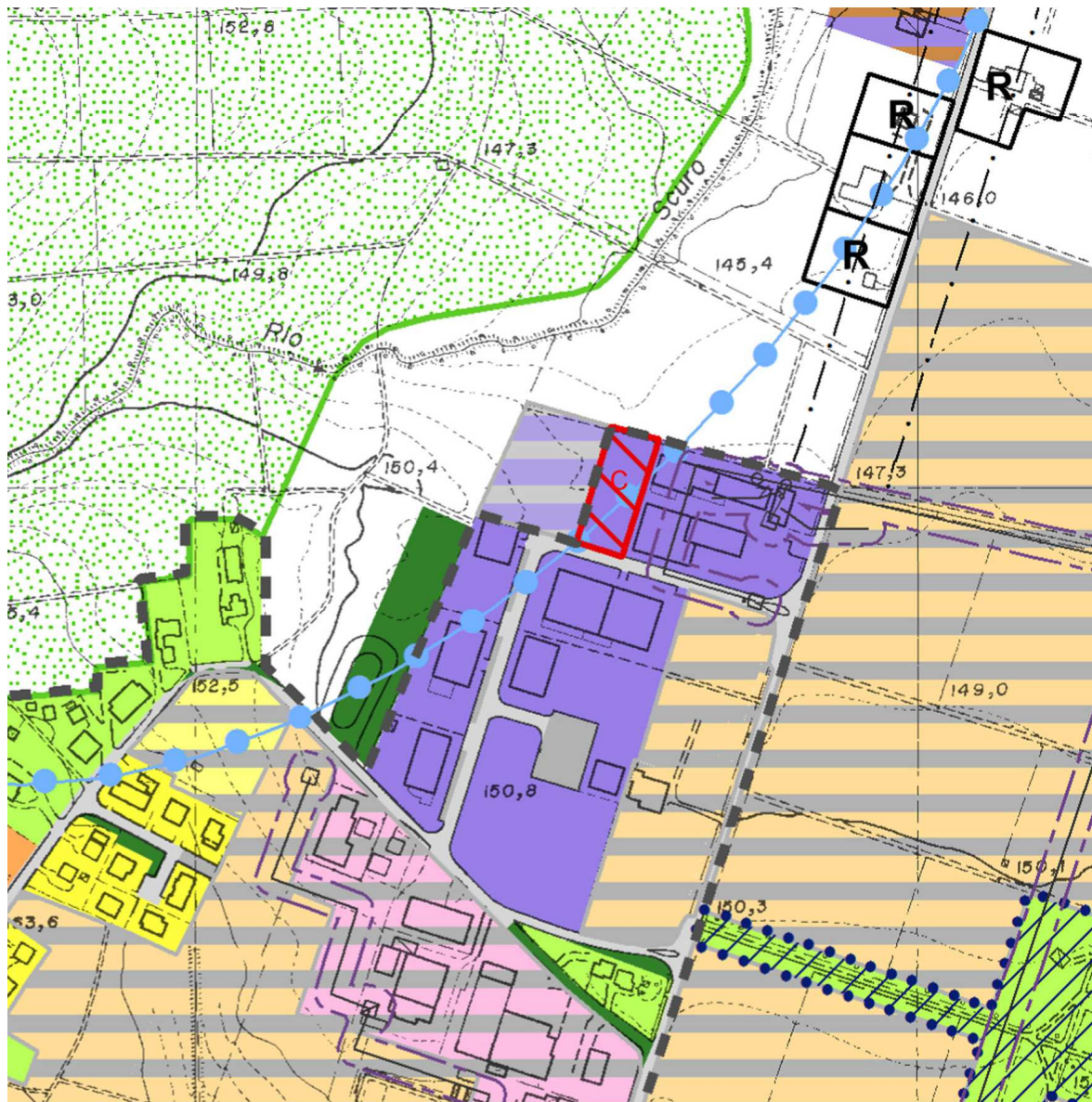




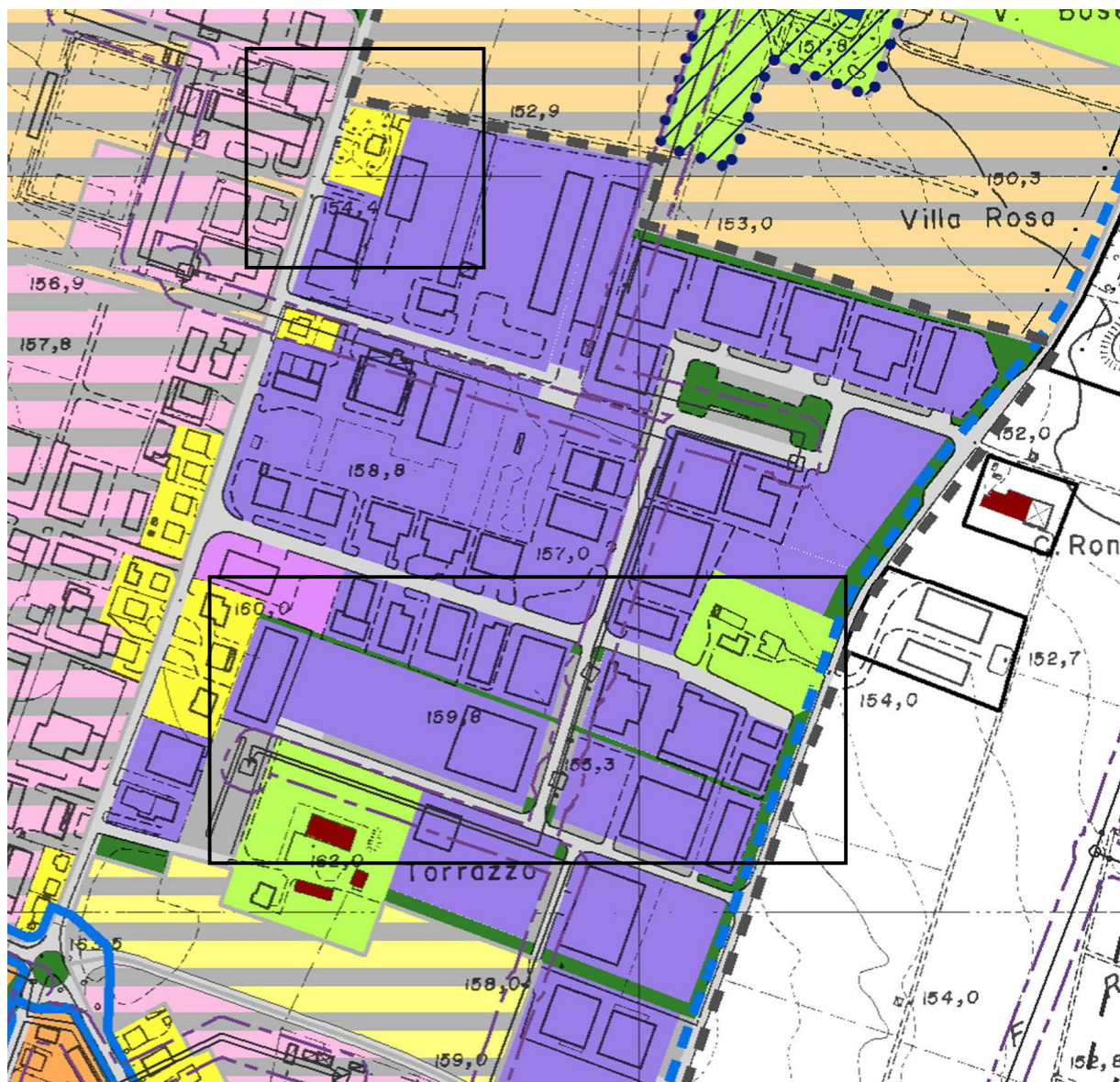
Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

*Ambito produttivo consolidato di rilievo comunale - APC1 + aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo*

-  Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale - APC1 (art.10.2)
-  Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (art.8.7 - art.10.7 - art.11.15)

## R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### TORRAZZO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 3






#### Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

*ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale - APC1 (art.10.2)*

*Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati- AC2 (art.8.3)*

*Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo (art.6.1)*

-  Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale - APC1 (art.10.2)
-  Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati - AC2 (art.8.3)
-  Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo (art.6.1)

## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### TORRAZZO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 3

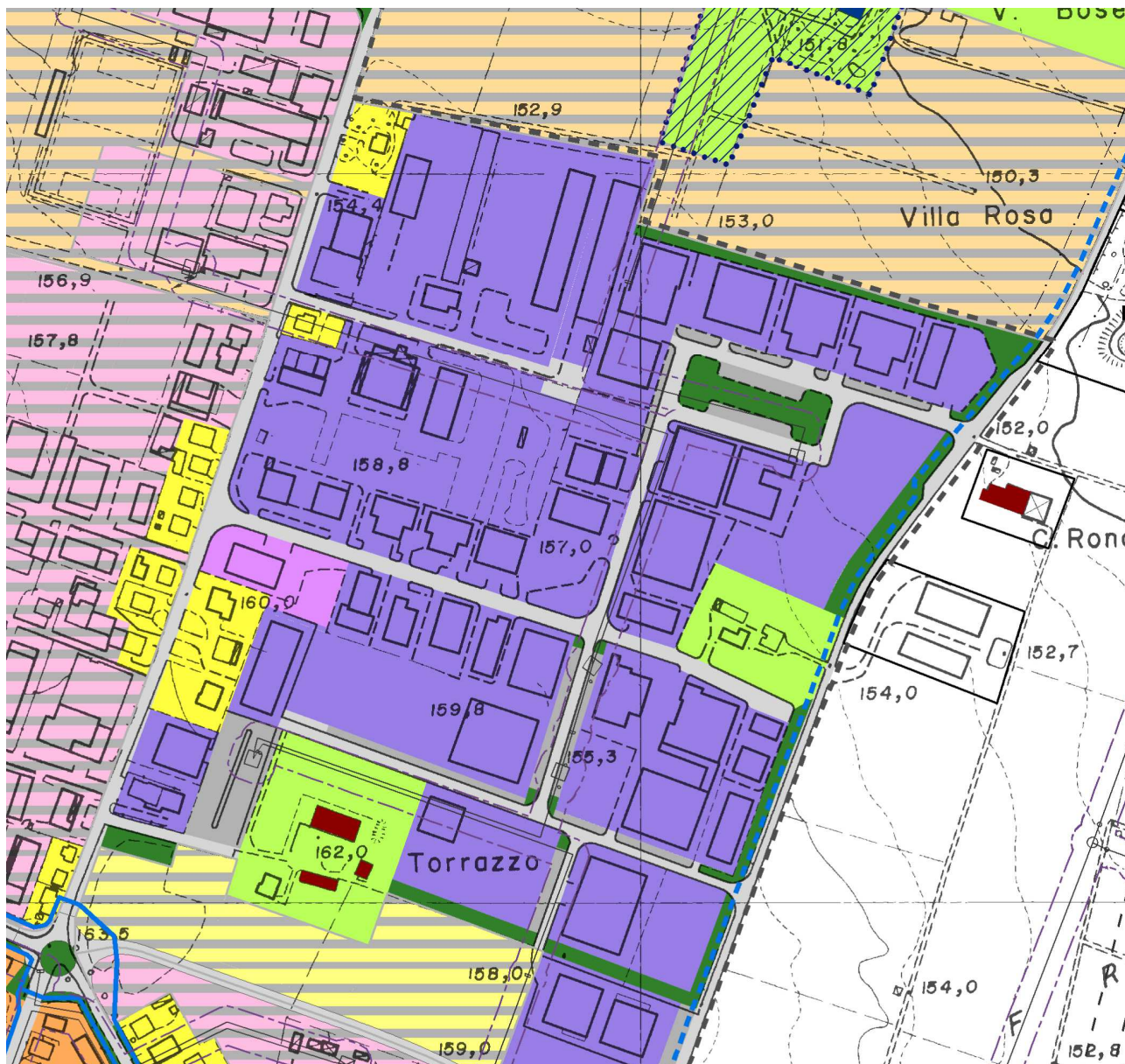




Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

*Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati- AC2*

-  Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale - APC1 (art.10.2)
-  Ambiti urbani per funzioni residenziali e miste prevalentemente edificati - AC2 (art.8.3)

## R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLA ZONIZZAZIONE DI PIANO

### LAGHI PESCA SPORTIVA "CRONOVILLA": SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 4

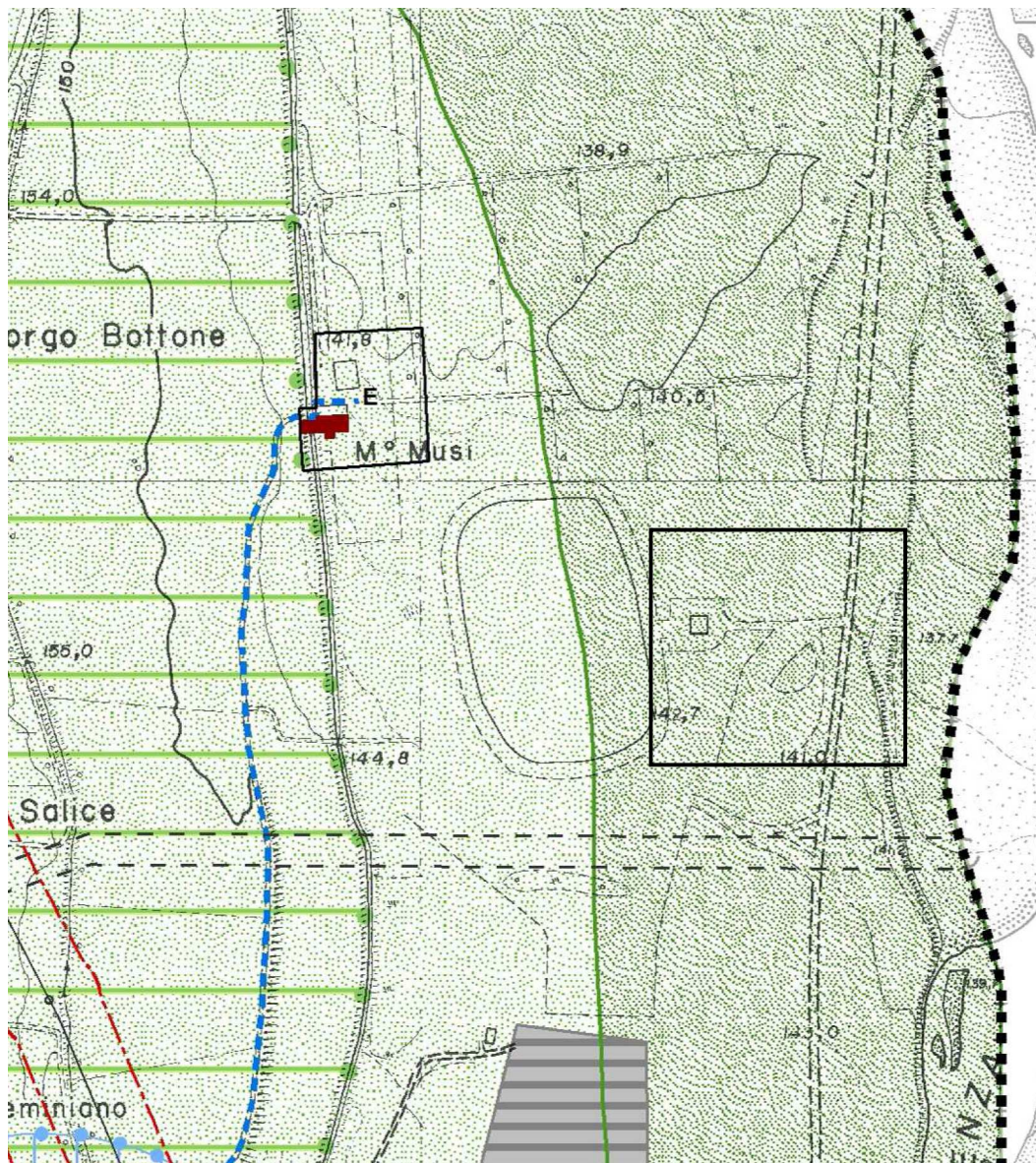


Tavola 1.4 - scala 1:5.000:

*Territorio Rurale – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (art.11.1.3)*



*Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (art.11.1.3)*

## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### LAGHI PESCA SPORTIVA “CRONOVILLA”: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 4

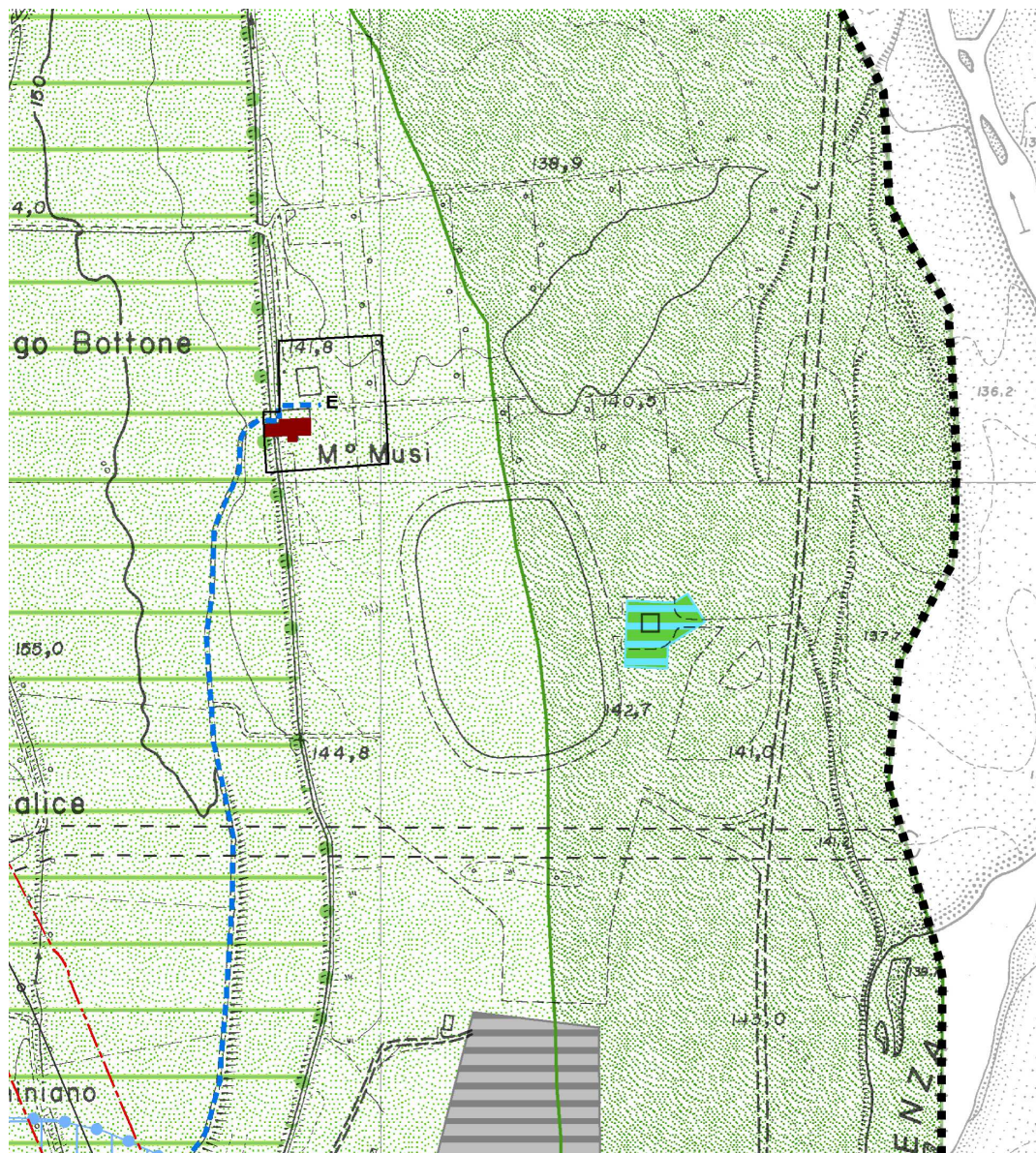



Tavola 1.4 - scala 1:5.000:

Attrezzature e spazi collettivi (DTC) – Aree per attrezzature sportive

 Aree per attrezzature sportive



## R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 1

#### **Art.10.2 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1**

1. Identificazione:
  - si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale.
2. Edificabilità massima:
  - UF max = 0,6 mq/mq; per l'uso P5, solo se preesistente, UF max = 0,75 mq/mq.
  - La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art.22.3 di cui alla Parte Seconda – Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.
  - Per quanto riguarda l'ambito produttivo consolidato APC1 (Torrente Parma) identificato con specifica simbologia lineare relativa al perimetro dell'ambito stesso sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi di MO e di MS, fatta salva la capacità edificatoria ammessa dal PRG previgente da attuare entro 3 anni dall'approvazione del RUE, nel rispetto dei vincoli gravanti sull'area.
3. Usi ammessi:
  - A4.1, A4.2 (solo se preesistenti)
  - C1, C2.1, C4, C5, C6, C7, C8
  - N2.1, N2.2
  - P1, P2, P3, P5
  - S3, S4, S6, S7, S8, S9,
  - T6
  - Z1
4. Interventi ammessi:
  - tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
  - attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
  - come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
  - H media = 11 m, con esclusione dei volumi tecnici. In particolari situazioni, ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale od ove specifiche esigenze produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, un'altezza media superiore a m 11 purché ciò risulti compatibile con l'inserimento paesaggistico.
  - I fronti dei fabbricati con estensione lineare superiore a 20 m dovranno prevedere





soluzioni estetiche di tipo dinamico atte a smorzare l'effetto "prefabbricato" con l'obiettivo di ricondurre l'edificio, anche se prefabbricato, ad una qualità architettonica in relazione alla sua visibilità esterna. Tali soluzioni dinamiche potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo di diverse cromie, diversi materiali o diverse altezze, opere frangisole o altro. Tali soluzioni dovranno essere sottoposte all'esame della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 90%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore;
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui alla Parte I (industrie di prima classe) dell'elenco delle industrie insalubri approvato con il D.M. 5 settembre 1994;

9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

Norme di Attuazione - Parte Prima, Titolo IV, capo IV - Ambiti specializzati per attività produttive

Art. 10.2 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1



## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 1

#### Art.10.2 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1

1. Identificazione:

- si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale.

2. Edificabilità massima:

- UF max = 0,6 mq/mq; per l'uso P5, solo se preesistente, UF max = 0,75 mq/mq.
- La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art.22.3 di cui alla Parte Seconda – Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.
- Per quanto riguarda l'ambito produttivo consolidato APC1 (Torrente Parma) identificato con specifica simbologia lineare relativa al perimetro dell'ambito stesso sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi di MO e di MS, fatta salva la capacità edificatoria ammessa dal PRG previgente da attuare entro 3 anni dall'approvazione del RUE, nel rispetto dei vincoli gravanti sull'area.

3. Usi ammessi:

- A4.1, A4.2 (solo se preesistenti)
- C1, C2.1 (**attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari, solo se esistente alla data di adozione del P.S.C., ossia 08.10.2009**), C4, C5, C6, C7, C8
- N2.1, N2.2
- P1, P2, P3, P5
- S3, S4, S6, S7, S8, S9,
- T6
- Z1

4. Interventi ammessi:

- tutti i tipi di intervento

5. Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta

6. Dotazioni per l'urbanizzazione:

- come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
- le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
- la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.

7. Prescrizioni morfologiche:

- H media = 11 m, con esclusione dei volumi tecnici. In particolari situazioni, ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale od ove specifiche esigenze produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, un'altezza media superiore a m 11 purché ciò risulti compatibile con l'inserimento paesaggistico.



- I fronti dei fabbricati con estensione lineare superiore a 20 m dovranno prevedere soluzioni estetiche di tipo dinamico atte a smorzare l'effetto "prefabbricato" con l'obiettivo di ricondurre l'edificio, anche se prefabbricato, ad una qualità architettonica in relazione alla sua visibilità esterna. Tali soluzioni dinamiche potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo di diverse cromie, diversi materiali o diverse altezze, opere frangisole o altro. Tali soluzioni dovranno essere sottoposte all'esame della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 90%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore;
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui alla Parte I (industrie di prima classe) dell'elenco delle industrie insalubri approvato con il D.M. 5 settembre 1994;

9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

Norme di Attuazione - Parte Prima, Titolo IV, capo IV - Ambiti specializzati per attività produttive

Art. 10.2 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale APC1

In grassetto sono riportate le parti aggiunte.



## R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 2

#### **Art.10.4 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2**

1. Identificazione:
  - si tratta di aree edificate o parzialmente edificate destinate ad attività commerciali, prevalentemente inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.
2. Edificabilità massima:
  - $U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$
  - La possibilità di piena utilizzazione dell'indice UF è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art. 22.3 di cui alla Parte Seconda – Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.
3. Usi ammessi:
  - C1, C2.1, C2.2, C4, C5, C6 solo se preesistente
  - Usi appartenenti alla funzione D
  - Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e dell'uso S11
  - T6
  - Z1
4. Interventi ammessi:
  - tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
  - attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
  - come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
  - $H_{media} = 11 \text{ m}$ , con esclusione dei volumi tecnici.
  - I fronti dei fabbricati con estensione lineare superiore a 20 m dovranno prevedere soluzioni estetiche di tipo dinamico atte a smorzare l'effetto "prefabbricato" con l'obiettivo di ricondurre l'edificio, anche se prefabbricato, ad una qualità architettonica in relazione alla sua visibilità esterna. Tali soluzioni dinamiche potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo di diverse cromie, diversi materiali o diverse altezze, opere frangisole o altro. Tali soluzioni dovranno essere sottoposte all'esame della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 90%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore.
9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di



cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

Norme di Attuazione - Parte Prima, Titolo IV, capo IV - Ambiti specializzati per attività produttive

Art. 10.4 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2



## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 2

#### **Art.10.4 – Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2**

1. Identificazione:
  - si tratta di aree edificate o parzialmente edificate destinate ad attività commerciali, prevalentemente inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.
2. Edificabilità massima:
  - $U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$
  - La possibilità di piena utilizzazione dell'indice  $U_f$  è subordinata al rispetto dei requisiti specifici, secondo le modalità disposte dal comma 6 dell'art. 22.3 di cui alla Parte Seconda – Titolo IV delle presenti norme. Il rispetto delle disposizioni tecniche di cui alle lettere a) e b) del comma 4 dell'articolo 23.3 delle NTA del RUE, equivale al pieno rispetto dei requisiti cogenti e specifici al fine della possibilità di piena utilizzazione degli indici urbanistici nelle more di emanazione degli atti regionali di indirizzo.
3. Usi ammessi:
  - C1, C2.1 (**attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari, solo se esistente alla data di adozione del P.S.C., ossia 08.10.2009**), C2.2 (**attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari, solo se esistente alla data di adozione del P.S.C., ossia 08.10.2009**), C4, C5, C6 solo se preesistente
  - Usi appartenenti alla funzione D
  - Usi appartenenti alla funzione S ad esclusione dell'uso S5 e dell'uso S11
  - T6
  - Z1
4. Interventi ammessi:
  - tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
  - attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni per l'urbanizzazione:
  - come disposto dagli articoli di cui al Titolo III delle presenti norme di RUE;
  - le superfici minime a parcheggio da realizzare sono definite in relazione agli usi nella tabella 12 di cui alla Parte Seconda – Titolo I delle presenti norme;
  - la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.3.5.
7. Prescrizioni morfologiche:
  - $H_{media} = 11 \text{ m}$ , con esclusione dei volumi tecnici.
  - I fronti dei fabbricati con estensione lineare superiore a 20 m dovranno prevedere soluzioni estetiche di tipo dinamico atte a smorzare l'effetto "prefabbricato" con l'obiettivo di ricondurre l'edificio, anche se prefabbricato, ad una qualità architettonica in relazione alla sua visibilità esterna. Tali soluzioni dinamiche potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo di diverse cromie, diversi materiali o diverse altezze, opere frangisole o altro. Tali soluzioni dovranno essere sottoposte all'esame della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:



- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 90%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore.

9. Le aree che sono state oggetto di trasferimento ai privati dei relativi diritti di proprietà di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008, non concorrono a determinare, a tutti gli effetti, alcuna potenzialità edificatoria, a prescindere dalla classificazione operata dal vigente PSC o RUE. Tali aree sono individuate nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 13 dicembre 2008 e costituente documento del bilancio annuale di previsione per l'anno 2009 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 29 gennaio 2009 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28 ottobre 2009.

Norme di Attuazione - Parte Prima, Titolo IV, capo IV - Ambiti specializzati per attività produttive

Art. 10.4 - Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale per attività commerciali APC2

In grassetto sono riportate le parti aggiunte.



## R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 3

#### **Art.11.13 - Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale**

##### 1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate localizzate nel territorio rurale appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale.

##### - Edificabilità massima:

incremento nella misura massima del 30% della SU preesistente alla data di adozione del RUE anche se ricadenti entro il perimetro di cui all'articolo 11.13 BIS.

##### 2. Destinazioni d'uso ammesse:

- uso A4.1: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

- uso A4.2: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

- uso C4: esercizio pubblico

- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

- uso C6: commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza

- uso C7: trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

- uso N2.1: attività di conserv., trasform., commerc. di prodotti derivati dal latte

- uso N2.2: attività di conserv., trasform., e commerc. di prodotti agricoli  
- uso N3: attività di lavorazione agricola per conto terzi

- uso N8: attività florovivaistiche

- uso P2: artigianato di servizio non congruente con la residenza

- uso Z3: attrezzature private di pertinenza

- uso P1: artigianato produttivo (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)

- uso P3: industria manifatturiera (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)

- uso R1: residenza (solo per realizzare l'abitazione destinata al titolare dell'attività produttiva o al personale di sorveglianza, nella misura massima di 125 mq di SU, frazionabili in due unità immobiliari)

- uso Z1: usi in atto

- solo nel caso in cui alla data di adozione del RUE, risulti preesistente l'uso N8, sono consentiti i seguenti usi: A2, A5, A6, A7.

##### 3. Tipi di intervento ammessi

- interventi manutentivi (lettera b1 di cui all'art.64d dell'Allegato D)

- interventi conservativi (lettera b2 di cui all'art.64d dell'Allegato D)

- demolizione (D) e recupero e risanamento delle aree libere (RR)

- ampliamento (AM)

- nuova costruzione (NC)

- cambio d'uso (CD)

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta ad esclusione dell'intervento di ampliamento (AM);





- l'intervento di ampliamento (AM) e di nuova costruzione (NC) è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) con il quale il richiedente si assuma:
  - a) l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
  - b) l'impegno a realizzare gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento qualora mancanti o insufficienti, ovvero a dimostrare di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse.

#### 4. Condizioni limitative

##### Prescrizioni morfologiche:

- H media = 8 m, con esclusione dei volumi tecnici, o quella preesistente se superiore.
- In particolari situazioni, ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale od ove specifiche esigenze produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, un'altezza media superiore a m 8 purché ciò non determini impatti paesaggistici non sostenibili. In tal caso è consentita la sopraelevazione.

##### Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta dell'unità edilizia non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 75%;
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui al comma 6 dell'art.12.1 seguente.

Norme di Attuazione - Parte Prima, Titolo IV, capo V - Territorio rurale, sezione III

Art. 11.13 - Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale



## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 3

#### Art.11.13 - Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale

##### 1. Caratteri distintivi

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate localizzate nel territorio rurale appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale.

Edificabilità massima:

##### - **L'aumento della superficie Utile è consentito con le seguenti modalità, alternative fra loro:**

**a)** incremento nella misura massima del 30% della SU preesistente alla data di adozione del RUE anche se ricadenti entro il perimetro di cui all'articolo 11.13 BIS.

**b)  $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ , solo se ricadenti al di fuori del perimetro di cui all'articolo 11.13 BIS**

##### 2. Destinazioni d'uso ammesse:

- uso A4.1: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti derivati dalla lavorazione latte direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso A4.2: attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso C6: commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza
- uso C7: trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- uso N2.1: attività di conserv., trasform., commerc. di prodotti derivati dal latte
- uso N2.2: attività di conserv., trasform., e commerc. di prodotti agricoli
- uso N3: attività di lavorazione agricola per conto terzi
- uso N8: attività florovivaistiche
- uso P2: artigianato di servizio non congruente con la residenza
- uso Z3: attrezzature private di pertinenza
- uso P1: artigianato produttivo (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso P3: industria manifatturiera (solo se preesistente alla data di adozione del presente RUE)
- uso R1: residenza (solo per realizzare l'abitazione destinata al titolare dell'attività produttiva o al personale di sorveglianza, nella misura massima di 125 mq di SU, frazionabili in due unità immobiliari)
- uso Z1: usi in atto
- solo nel caso in cui alla data di adozione del RUE, risulti preesistente l'uso N8, sono consentiti i seguenti usi: A2, A5, A6, A7.

##### 3. Tipi di intervento ammessi

- interventi manutentivi (lettera b1 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- interventi conservativi (lettera b2 di cui all'art.64d dell'Allegato D)
- demolizione (D) e recupero e risanamento delle aree libere (RR)



- ampliamento (AM)
- nuova costruzione (NC)
- cambio d'uso (CD)

Modo di attuazione:

- attuazione edilizia diretta ad esclusione dell'intervento di ampliamento (AM);
- l'intervento di ampliamento (AM) e di nuova costruzione (NC) è soggetto al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) con il quale il richiedente si assume:
  - c) l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
  - d) l'impegno a realizzare gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento qualora mancanti o insufficienti, ovvero a dimostrare di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse.

#### 4. Condizioni limitative

Prescrizioni morfologiche:

- H media = 8 m, con esclusione dei volumi tecnici, o quella preesistente se superiore.
- In particolari situazioni, ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale od ove specifiche esigenze produttive rendano necessarie altezze superiori, può essere consentita dal Comune, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, un'altezza media superiore a m 8 purché ciò non determini impatti paesaggistici non sostenibili. In tal caso è consentita la sopraelevazione.

Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta dell'unità edilizia non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 75%;
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri, di cui al comma 6 dell'art.12.1 seguente;
- **è prescritta, per i casi di ampliamento e nuova costruzione, la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale (cortine verdi, alborative, ecc), soprattutto dai cono di visuale della pubblica via.**

Norme di Attuazione - Parte Prima, Titolo IV, capo V - Territorio rurale, sezione III

Art. 11.13 - Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale

In grassetto sono riportate le parti aggiunte.



## R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 4

#### **Art.12.21 BIS - Uso N2.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale**

##### **Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

##### **Specificazione delle attività ammesse**

Attività che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda: produzione vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari.

##### **Spazi fisici e strutture**

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

##### **Standard**

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15mq/mq di SU.

##### **Prescrizioni**

Le attività insediate o previste in territorio rurale devono osservare i seguenti indici: gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nel limite di una SU = + 20% della SU esistente.

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a mq 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Le nuove attività possono insediarsi mediante trasformazione dei fabbricati esistenti nel rispetto delle prescrizioni d'ambito.

Ampliamenti e nuove costruzioni per le sole attività esistenti possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10
- D2 = ml. 20 (per interventi in territorio rurale); ml. 5 (per interventi entro il T.U.)
- Distanza da edifici residenziali: ml 20 (per interventi in territorio rurale)
- SU massima in aumento = 500 mq.

### Norme di Attuazione - Parte Seconda, Titolo I

#### Art. 12.21 bis - Uso N2.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolti in forma industriale



## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 4

#### **Art.12.21 BIS - Uso N2.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale**

##### **Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo.

##### **Specificazione delle attività ammesse**

Attività che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda: produzione vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari.

##### **Spazi fisici e strutture**

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

##### **Standard**

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15mq/mq di SU.

##### **Prescrizioni**

Le attività insediate o previste in territorio rurale devono osservare i seguenti indici: gli **interventi di ampliamento o nuova costruzione relativi ad** ~~delle~~ attività esistenti sono ammessi nel limite di una SU = + 20% della SU esistente, **fatte salve le possibilità di edificazione previste dall'art.11.13 - Aree per funzioni produttive isolate in territorio rurale.**

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa nella misura non superiore a mq 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Le nuove attività possono insediarsi mediante trasformazione dei fabbricati esistenti nel rispetto delle prescrizioni d'ambito.

Ampliamenti e nuove costruzioni per le sole attività esistenti possono essere ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10
- D2 = ml. 20 (per interventi in territorio rurale); ml. 5 (per interventi entro il T.U.)
- Distanza da edifici residenziali: ml 20 (per interventi in territorio rurale)
- SU massima in aumento = 500 mq.

#### Norme di Attuazione - Parte Seconda, Titolo I

Art. 12.21 bis - Uso N2.2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolti in forma industriale

In grassetto sono riportate le parti aggiunte, mentre sono state barrate le parti eliminate.



## R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 5

Art.12.9 – Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;

Art.12.10 – Uso C2 - Media o grande struttura di vendita

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;

Art.12.11 – Uso C3 - Centro commerciale

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;

Art.12.12 – Uso C4 - Esercizio pubblico

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;

Art.12.13 – Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;

Art.12.17 – Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;

Art.12.18 – Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;



Art.12.19 – Uso D3 - Attività direzionali

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;

Art.12.50 – Uso T1 - Albergo

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di 1 mq/mq di SU;

Art.12.51 – Uso T2 - Residenza turistica alberghiera

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di 1 mq/mq di SU;

Art.12.52 – Uso T3 - Ostello

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di SU;



**TAB.12 - Tabella riassuntiva delle superfici minime a parcheggio richieste**

USI		Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [mq]
<b>C Funzione commerciale</b>				
<b>C1</b>	<b>Struttura commerciale di vicinato</b>	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
<b>C2</b>	<b>Media o grande struttura di vendita</b>	1 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% D.C.R. n. 1253/99
<b>C3</b>	<b>Centro commerciale</b>	1 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% Delibera C.R. n. 1253/99
<b>C4</b>	<b>Esercizio pubblico</b>	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
<b>C5</b>	<b>Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta</b>	1 SU	0,50 SU	0,25 SU

<b>D Funzione direzionale</b>				
<b>D1</b>	<b>Intermediazione monetaria e finanziaria</b>	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
<b>D2</b>	<b>Attività professionali e imprenditoriali</b>	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
<b>D3</b>	<b>Attività direzionali</b>	1 SU	0,50 SU	0,25 SU

USI		Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
<b>T Funzione turistico ricettiva e ricreativa</b>				
<b>T1</b>	<b>Albergo</b>	1 SU <sup>5</sup>	0,30 SU	0,15 SU
<b>T2</b>	<b>Residenza turistica alberghiera</b>	1 SU <sup>5</sup>	0,30 SU	0,15 SU
<b>T3</b>	<b>Ostello</b>	1 SU	0,30 SU	0,15 SU

**\*\* Standard previsto solo per attività insediate o previste in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive**

**Note alla TAB.12**

negli interventi pubblici diretti e nei PUA in alternativa:

<sup>5</sup> 5 mq/utente potenziale elevati a 10 mq/utente per gli usi S7, S14; negli interventi di ristrutturazione edilizia tali valori sono ridotti al 50%.

<sup>2</sup> ovvero, se superiore 0,1 mq/mq SF nel caso dell'uso S9, e 0,2 mq/mq SF nel caso dell'uso S7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia tali valori sono ridotti al 50%.

<sup>3</sup> se è prevista la permanenza del personale.

<sup>4</sup> in rapporto all'utenza massima contemporanea.

<sup>5</sup> 10 mq ogni posto letto.





- <sup>6</sup> negli interventi pubblici diretti relativi a nuovi insediamenti e nei PUA in alternativa: 10 mq/utente potenziale.  
<sup>7</sup> parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.  
<sup>8</sup> nel caso di presenza di attrezzature ludiche ulteriori 5 mq/utente potenziale.

### Norme di Attuazione - Parte Seconda, Titolo I

Estratto disposizioni usi urbanistici e Tab.12 - Tabella riassuntiva delle superfici minime a parcheggio richieste



## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 5

Art.12.9 – Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: **0,5**  
± mq/mq di SU;

Art.12.10 – Uso C2 - Media o grande struttura di vendita

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: **0,5**  
± mq/mq di SU;

Art.12.11 – Uso C3 - Centro commerciale

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: **0,5**  
± mq/mq di SU;

Art.12.12 – Uso C4 - Esercizio pubblico

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: **0,5**  
± mq/mq di SU;

Art.12.13 – Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: **0,5**  
± mq/mq di SU;

Art.12.17 – Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: **0,5**  
± mq/mq di SU;

Art.12.18 – Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: **0,5**  
± mq/mq di SU;



Art.12.19 – Uso D3 - Attività direzionali

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: **0,5** ± mq/mq di SU;

Art.12.50 – Uso T1 - Albergo

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di **0,5** ± mq/mq di SU;

Art.12.51 – Uso T2 - Residenza turistica alberghiera

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di **0,5** ± mq/mq di SU;

Art.12.52 – Uso T3 - Ostello

...

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: **0,5** ± mq/mq di SU;



**TAB.12 - Tabella riassuntiva delle superfici minime a parcheggio richieste**

USI		Parcheggi pubblici	Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi trasformativi e di aumento di Carico Urbanistico [mq]	Interventi di Ristrutturazione Edilizia (escluso centro storico e nuclei rurali ant. insed.) [mq]
<b>C Funzione commerciale</b>				
<b>C1</b>	<b>Struttura commerciale di vicinato</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	0,50 SU	0,25 SU
<b>C2</b>	<b>Media o grande struttura di vendita</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	Delibera C.R. n. 1253/99	50% D.C.R. n. 1253/99
<b>C3</b>	<b>Centro commerciale</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	Delibera C.R. n. 1253/99	50% Delibera C.R. n. 1253/99
<b>C4</b>	<b>Esercizio pubblico</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	0,50 SU	0,25 SU
<b>C5</b>	<b>Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	0,50 SU	0,25 SU

<b>D Funzione direzionale</b>				
<b>D1</b>	<b>Intermediazione monetaria e finanziaria</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	0,50 SU	0,25 SU
<b>D2</b>	<b>Attività professionali e imprenditoriali</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	0,50 SU	0,25 SU
<b>D3</b>	<b>Attività direzionali</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	0,50 SU	0,25 SU

<b>T Funzione turistico ricettiva e ricreativa</b>				
<b>T1</b>	<b>Albergo</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	0,30 SU	0,15 SU
<b>T2</b>	<b>Residenza turistica alberghiera</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	0,30 SU	0,15 SU
<b>T3</b>	<b>Ostello</b>	<b>0,50 SU</b> <del>±SU</del>	0,30 SU	0,15 SU

**\*\* Standard previsto solo per attività insediate o previste in ambiti urbani o in ambiti specializzati per attività produttive**

**Note alla TAB.12**

negli interventi pubblici diretti e nei PUA in alternativa:

5 mq/utente potenziale elevati a 10 mq/utente per gli usi S7, S14; negli interventi di ristrutturazione edilizia tali valori sono ridotti al 50%.

<sup>2</sup> ovvero, se superiore 0,1 mq/mq SF nel caso dell'uso S9, e 0,2 mq/mq SF nel caso dell'uso S7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia tali valori sono ridotti al 50%.

<sup>3</sup> se è prevista la permanenza del personale.

In grassetto sono riportate le parti aggiunte, mentre sono state barrate le parti eliminate.

<sup>4</sup> in rapporto all'utenza massima contemporanea.

<sup>5</sup> 10 mq ogni posto letto.

<sup>6</sup> negli interventi pubblici diretti relativi a nuovi insediamenti e nei PUA in alternativa: 10 mq/utente potenziale.



<sup>7</sup> parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

<sup>8</sup> nel caso di presenza di attrezzature ludiche ulteriori 5 mq/utente potenziale.

---

## Norme di Attuazione - Parte Seconda, Titolo I

### Tab.12 - Tabella riassuntiva delle superfici minime a parcheggio richieste

In grassetto sono riportate le parti aggiunte, mentre sono state barrate le parti tolte.



## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 6

Area	<b>C.19</b> (Foglio 11 - Mappali 32, 79, 80, 83, 96, 106 e parte dei Mappali 82, 95, 105, 107, 108)
Localizzazione	Loc.Boceti (ex APEA)
Superficie Territoriale	ST = 55.000 mq
Superficie Fondiaria	SF = 53.000 mq indicativamente; vengono detratti dalla ST le dotazioni di parcheggio pubblico da realizzarsi in funzione dello standard previsto ed ipotizzate pari a 2.000 mq.
Potenzialità edificatoria massima	SU = 19.155 mq al lordo delle superfici esistenti (indicativamente 7.155 mq)
Usi ammessi	P1. Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento.
Modalità di attuazione	<p>Il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi è subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art.8.7 delle norme di RUE.</p> <p>Nella convenzione, o AUO, può essere meglio specificata l'individuazione delle aree costituenti Superficie Fondiaria e di quelle costituenti aree di cessione per dotazioni territoriali.</p> <p>E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali.</p> <p>Poiché il presente intervento viene estratto dall'ambito generale di PSC denominato APS-APEA Masdone, costituendone, di fatto, una parziale anticipazione, nella convenzione o AUO deve essere espressamente previsto l'obbligo per gli attori di aderire e partecipare alle modalità di gestione dell'APEA, una volta che questa, od un suo stralcio funzionale, verrà realizzata ed attivata secondo quanto previsto da PSC e dalla normativa vigente.</p> <p>L'attuatore aderirà e parteciperà, con l'intera area (ST=55.000 mq) alle tematiche di gestione dell'APEA, sostenendone, per quanto di competenza i costi.</p>
Tipi di intervento	Tutti gli interventi.
Prescrizioni	<p><u>Prescrizioni morfologiche</u></p> <p>Lo sviluppo urbanistico dell'intervento dovrà prevedere e raccordarsi con la futura attuazione dell'ambito APS-APEA Masdone.</p> <p>Mutuandola dalla specifica scheda normativa d'ambito di PSC APS, Apea Masdone si definisce una Hmax degli elementi edilizi</p>









	<p>non superiore a ml.11,00, con esclusione dei volumi tecnici.</p> <p><u>Prescrizioni ecologiche ambientali</u> Mutuandola dalla specifica scheda normativa d'ambito di PSC APS-APEA Masdone si definiscono i seguenti obiettivi progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di opere a verde di mitigazione dell'impatto paesaggistico, in particolare sul fronte prospiciente la SP n.513;</li><li>- realizzazione, ove necessario, di opere finalizzate alla mitigazione dell'inquinamento acustico e luminoso;</li></ul>
Dotazioni territoriali	<p><u>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</u> Qualora necessari, sono richiesti eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione al diretto servizio dell'insediamento ed il loro raccordo con le reti dei collettori principali.</p> <p><u>Dotazioni territoriali Art.A-24 LR 20/2000.</u> Poiché l'area viene derivata estraendola dall'ambito di espansione APS-APEA Masdone, per la prevista dotazione minima di aree per attrezzature e spazi collettivi in cessione gratuita al comune pari a 4.230 mq, è ammessa la monetizzazione. All'atto del primo intervento o stralcio attuativo il soggetto attuatore potrà optare o meno per tale possibilità di monetizzazione; la monetizzazione delle quote dovute avverrà contestualmente ai singoli stralci attuativi in maniera proporzionale alla potenzialità edificatoria per Nuova Costruzione (12.000 mq di SU) autorizzata per ogni singolo stralcio e secondo le tariffe vigenti all'atto della richiesta.</p> <p><u>Parcheggi pubblici e pertinenziali</u> Sono sempre da rispettare le disposizioni di RUE relativamente alle quantità minime di parcheggi da realizzare in funzione degli usi ammessi.</p>
Contributo alla città pubblica	<p>Poiché l'area viene derivata estraendola dall'ambito di espansione APS-APEA Masdone, i previsti oneri attinenti alla cessione gratuita del 15% delle aree e della potenzialità edificatoria (ulteriori quote di dotazioni di aree pubbliche art.A-24 LR 20/2000) viene mutuata come contributo perequativo alla città pubblica che viene dunque stabilito nella misura di € 8,21 per ogni mq di potenzialità edificatoria per Nuova Costruzione (12.000 mq di SU) ammessa. L'intero importo pari ad € 98.520,00 verrà interamente versato al Comune all'atto del primo intervento o stralcio attuativo.</p> <p>Detto contributo non determina alcuna riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2), che dovranno essere sostenuti dall'attuatore nei modi e nei termini vigenti all'atto dei singoli interventi.</p>



Area **C.19**

scala 1:5.000

### LEGENDA

-  Perimetro dell'area da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo
-  Ambito produttivo consolidati di rilievo comunale APC1
-  Ambiti urbani consolidati
-  Aree per la viabilità pubblica
-  Edifici esistenti
-  Particelle catastali (numero)

Norme di Attuazione - Allegato C: Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

C19, Località Boceti, ex Apea: scheda aggiuntiva.





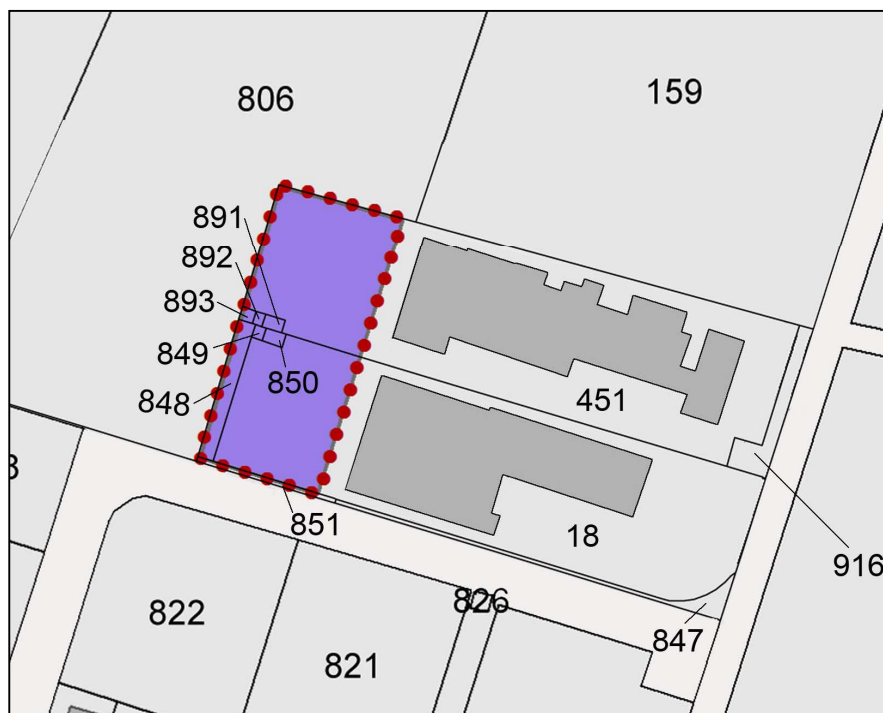
## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

### SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 7

Area	<b>C.20</b> (Foglio 18 - Mappali 18 parte, 848, 849, 850, 451 parte, 891, 892, 893)
Localizzazione	Traversetolo – Via Zoe Fontana
Superficie Territoriale	ST = 2800 mq (1400 mq Eli + 1400 mq Pelacci)
Superficie Fondiaria	SF = 2800 mq (1400 mq Eli + 1400 mq Pelacci)
Potenzialità edificatoria massima	SU = 2100 mq (con $U_f=0,75$ mq/mq) La SF indicata, oltre alla propria capacità edificatoria (SU=2100 mq.), può essere finalizzata anche ad ottimizzare la realizzazione della eventuale superficie utile residua ammessa sull'area per attività produttive adiacenti lato est, classificata APC1 (salumifici ELI Prosciutti e PELACCI Calisto). La SF indicata pertanto può essere destinata ad ospitare anche quella eventuale residua della zona APC1 adiacente.
Usi ammessi	P5. Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento.
Modalità di attuazione	Il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi ammessi è subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art.8.7 delle norme di RUE. Nella convenzione, o AUO, può essere meglio specificato lo sviluppo della SU ammessa e di quella eventualmente residua della zona APC1 adiacente.
Tipi di intervento	Tutti gli interventi.
Prescrizioni	<u>Prescrizioni morfologiche</u> Come previsto dal RUE per ambito APC1 limitrofo (art.10.2 comma 7). Poiché i mapp.li 847 e 851 furono ceduti dalla ditta Eli Prosciutti alla Amministrazione Comunale per potere ampliare la via Zoe Fontana, il fabbricato esistente sul mapp.le 18 si trova attualmente ad una distanza dal confine di proprietà inferiore alla distanza minima prevista dal RUE (5 ml.). Al fine di dare continuità al fronte prospiciente la via Zoe Fontana, per il mappale 18, in caso di ampliamento del fabbricato esistente sul lato ovest, , è ammessa l'edificazione in allineamento al fabbricato esistente, anche ad una distanza inferiore a 5 ml. dal confine della medesima via Zoe









	<p>Fontana.</p> <p><u>Prescrizioni ecologiche ambientali</u> La superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata in misura superiore al 90%, fatto salvo il rapporto preesistente qualora risulti superiore.</p>
Dotazioni territoriali	<p><u>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</u> Qualora necessari, sono richiesti eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione al diretto servizio dell'insediamento ed il loro raccordo con le reti dei collettori principali.</p> <p><u>Parcheggi pubblici e pertinenziali</u> Per i parcheggi pubblici, poiché l'area è destinata all'ampliamento delle attività produttive limitrofe sul lato est, con accessi esistenti ed autonomi dalla Via per Parma, e poiché non necessitano sulla via Zoe Fontana ulteriori accessi, dotazioni di parcheggio o altre infrastrutture, è ammessa la completa monetizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico previste dal RUE, secondo le tariffe vigenti all'atto della richiesta. Per i parcheggi pertinenziali sono sempre da rispettare le disposizioni di RUE relativamente alle quantità minime di parcheggi da realizzare in funzione degli usi ammessi.</p>
Contributo alla città pubblica	<p>In relazione della capacità edificatoria riconosciuta, delle opere per attrezzature e spazi collettivi poste a carico dei soggetti attuatori e del fatto che l'area viene derivata estraendola dall'ambito di espansione APC**-Monzato, è richiesto il versamento all'Amministrazione comunale di un contributo perequativo nella misura di € 10,00 per ogni mq di SU realizzabile sulla base del progetto autorizzato.</p>



Area **C.20**

scala 1:2.000

### LEGENDA

-  Perimetro dell'area da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo
-  Ambito produttivo consolidati di rilievo comunale APC1
-  Ambiti urbani consolidati
-  Aree per la viabilità pubblica
-  Edifici esistenti
-  Particelle catastali (numero)

Norme di Attuazione - Allegato C: Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

C20, Traversetolo - via Zoe Fontana: scheda aggiuntiva.