

R.U.E.

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO

COMUNE DI TRAVERSETOLO

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

	Approvazione DOCUMENTO PRELIMINARE: Deliberazione di Giunta Comunale n. 75 del 27/08/2014
	ADOTTATO con DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n. 58 del 01/12/2014
	APPROVAZIONE

VARIANTE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI

Art. 33 L.R. n.20/2000 testo vigente

UFFICIO TECNICO COMUNALE

novembre 2014



COMUNE DI TRAVERSETOLO

**REGOLAMENTO
URBANISTICO EDILIZIO**

**VARIANTE alle ATTIVITA'
PRODUTTIVE ESISTENTI**

AI SENSI DELL'ARTICOLO 33 DELLA L.R. 20/2000

INDICE

RELAZIONE – Premessa	Pag.	2
– Variante R.U.E. in recepimento variante PSC	Pag.	4
– Variante R.U.E. attività produttive	Pag.	7
– Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	Pag.	10
– Procedure	Pag.	12
 ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI	 Pag.	 13



RELAZIONE

PREMESSA

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.



In questa ottica si è proceduto ad elaborare una variante specifica al PSC, ai sensi dell'art.32 bis della L.R.20/2000 (vedasi il documento "Variante specifica al PSC "Attività produttive esistenti").

Poichè il RUE è redatto in coerenza con le previsioni di PSC ed in particolare disciplina gli interventi edilizi diretti negli ambiti definiti dal medesimo Piano, è indubbio che sia necessario un adeguamento del RUE a seguito della sopracitata Variante specifica al PSC. Inoltre, durante la fase di consultazione degli Enti ai sensi dell'art.32bis comma 2 della L.R.20/2000, alcuni dei contributi istruttori pervenuti avevano un effetto diretto anche sul RUE e pertanto la presente variante ne prende atto e il documento qui redatto è integrato in tal senso.

La presente variante al RUE pertanto:

- costituisce conseguente recepimento a livello di regolamento urbanistico degli effetti derivanti dalla sopracitata variante specifica al PSC;
- recepisce, con adeguamenti cartografici e/o normativi, i contributi espressi dagli Enti in fase di variante specifica al PSC e che determinano effetti diretti sul RUE;
- si prefigge di analizzare e soddisfare le diverse richieste di modifiche delle impostazioni normative che sono pervenute alla scrivente Amministrazione in materia di attività produttive e direttamente normate dal RUE;
- propone aggiornamenti/rettifiche/adeguamenti alle norme vigenti in materia di standard, laghi pesca Cronovilla, sale gioco e sale scommesse.

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 della variante proposta.



VARIANTE al RUE di RECEPIMENTO VARIANTE SPECIFICA al PSC "ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI"

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

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 (vedasi variante specifica al PSC);
- 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), (*Scheda di variazione cartografica n.1 e Scheda di variazione normativa n.1*)

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.

Inoltre, il Servizio Tecnico dei Bacini degli affluenti del Po, con il proprio contributo istruttorio espresso con nota PG.2014.0345634 del 29/09/2014 nell'ambito della consultazione degli Enti territoriali prevista dall'art.32bis della L.R.20/2000 (variante PSC), ha evidenziato, per l'ambito in oggetto, che gli eventuali scarichi derivanti dall'impermeabilizzazione del suolo vengano concepiti secondo il principio dell'invarianza idraulica, per non incidere negativamente sul regime idraulico della zona.

Alla luce di suddette considerazioni, ritenendo che suddetta prescrizione sia più corretto recepirla a livello di RUE, si procede pertanto ad adeguare gli elaborati nel seguente modo: integrazione della scheda AUO dell'ambito alla voce "Dotazioni territoriali", inserendo la previsione che gli eventuali scarichi derivanti dalla impermeabilizzazione del



suolo vengano concepiti secondo il principio dell'invarianza idraulica (*Scheda di variazione normativa n.1*).

Il medesimo Ente chiede altresì che si consideri, per l'attività che verrà ad insediarsi, la gestione dell'approvvigionamento idrico. Premesso che suddette considerazioni sono state in parte analizzate, per l'ambito APEA, in fase di redazione del PSC e della relativa VALSAT, ad integrazione di ciò si richiama il Piano regionale di tutela delle acque (PTA) approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n.40 del 21 dicembre 2005 ed in particolare l'articolo 65 comma 5:

*"art.65 - Il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale
....omissis*

5. Ai fini della riduzione del prelievo dalle falde, è fatto divieto alla perforazione di nuovi pozzi industriali negli areali servibili da acquedotti industriali, fatto salvo il caso di accertata inidoneità e insufficienza dell'acquedotto di tipo industriale. In presenza di idonee fonti alternative di approvvigionamento la concessione relativa al prelievo da acque sotterranee può essere rivista o revocata."

Alla luce di suddette considerazioni, si integra la scheda AUO dell'ambito alla voce "Prescrizioni ecologiche ambientali", inserendo la previsione che la gestione dell'approvvigionamento idrico dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art.65 comma 5 del Piano di Tutela Acque (PTA) della Regione Emilia Romagna.

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

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 (vedasi variante specifica al PSC),
- 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), (*Scheda di variazione cartografica n.2 e Scheda di variazione normativa n.2*).



Inoltre, la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, con il proprio contributo istruttorio espresso in fase di consultazione degli Enti ai sensi dell'art.32bis comma 2 della L.R.20/2000 (variante PSC), evidenzia che l'ambito APC Monzato si trova tra zone ad alto rischio archeologico (livelli B, C e AC come evidenziato nel PSC vigente). Pertanto qualsiasi tipo di intervento dovrà essere preceduto da indagini preventive; tali indagini potranno consistere in sondaggi di scavo, il cui numero e dimensione andranno concordati con l'Ufficio competente della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna.

Si prende atto di quanto precisato dalla Soprintendenza Archeologica e si procede pertanto ad integrare la relativa scheda di cui all'Allegato C del RUE aggiungendo, tra le prescrizioni, quanto richiesto (*Scheda di variazione normativa n.2*).

3) Ambiti specializzati per attività produttive: variazione cartografica

Le seguenti lottizzazioni artigianali sono da considerarsi concluse sotto il profilo della capacità insediativa, delle disposizioni e degli impegni convenzionali, pertanto si procede all'eliminazione del retino relativo ai comparti urbanistici in corso di attuazione:

- Piano Particolareggiato artigianale di iniziativa pubblica di Via Zoe Fontana, Traversetolo. P.P. approvato con D.C.C. n.22 del 28/03/2002 e convenzione urbanistica sottoscritta il 12/04/2002 (*Scheda di variazione cartografica n. 3*);
- Comparto artigianale commerciale "Fabbrica Srl", Via Pedemontana, Mamiano. Convenzione urbanistica sottoscritta il 13/11/2002 (*Scheda di variazione cartografica n. 4*);
- Comparto diretto artigianale "Cierre costruzioni Srl", Mamiano. Comparto approvato con D.G.C. n.195 del 19/10/2000. Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 21/06/2001 (*Scheda di variazione cartografica n. 5*).



VARIANTE R.U.E. ATTIVITA' PRODUTTIVE L.R. 20/2000 art.33 comma 4bis**4) APC1 – Torrazzo:** variazione cartografica al RUE vigente (*Scheda di variazione cartografica n.6*).

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 al vigente RUE (*Schede di variazione normativa n.3 e n.4*)

La struttura commerciale di prodotti alimentari del Comune di Traversetolo è principalmente basata sui piccoli negozietti (esercizi di vicinato), storicamente insediati nel centro del capoluogo. Con la presente variante ci si prefigge l'obiettivo di inibire l'apertura di nuove medie (piccole e grandi) strutture di vendita di prodotti alimentari nelle zone APC1 e APC2, al fine di salvaguardare il tessuto commerciale esistente.

Preso atto inoltre della "Variante specifica normativa al Piano Operativo per gli insediamenti Commerciali di Interesse Provinciale e Sovracomunale (POICP)" promossa dalla Provincia di Parma ai sensi dell'art.27bis della LR 20/2000, con Decreto Presidenziale n.18 del 14/11/2014, che ha introdotto la possibilità di prevedere nuove medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare, viene garantita la possibilità di ampliamento per le strutture medio-piccole esistenti e passaggio alla classe superiore.

Vengono liberalizzate senza limitazioni le medie (piccole e grandi) strutture di vendita di prodotti non alimentari.

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 al vigente RUE (*Schede di variazione normativa n.5 e n.6*).



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 al vigente RUE (Scheda di variazione normativa n.7).

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: (Scheda di variazione cartografica n.7).

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.

Il Servizio Tecnico dei Bacini degli affluenti del Po, con il proprio contributo istruttorio espresso con nota PG.2014.0345634 del 29/09/2014 nell'ambito della consultazione degli Enti territoriali prevista dall'art.32bis della L.R.20/2000 (variante PSC), ha richiesto che, poiché l'area in oggetto ricade in fascia B di esondazione del T. Enza, gli elaborati di piano considerino la compatibilità di tale azione rispetto sia alle norme di PAI (art.30 NA) e PTCP (art.12 NTA) sia agli indirizzi di cui all'art.38 comma 6 lettera a) delle norme di attuazione del PAI.

Alla luce di suddette considerazioni, si dettaglia quanto segue.

L'area dei laghi per la pesca sportiva è il risultato delle attività di ripristino morfologico e naturalistico di ex cave facenti parte del polo estrattivo G6 e già previste nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con DGC n.268 del 01/12/1999.



L'area ha valenza pubblica.

L'art.12 del PTCP (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua integrate con zone di tutela idraulica) è l'articolazione integrata delle zone di tutela dei caratteri ambientali individuati ai sensi dell'art.17 del PTPR nonché della Fascia B di esondazione di cui all'art.30 del PAI e come tale è stato recepito e dettagliato all'art. 10.15 del PSC. Si richiamano in particolare il comma 4 e il comma 16 dell'art.10.15.

In particolare il comma 4 vieta interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso; l'area in oggetto non costituisce una apprezzabile riduzione della capacità di invaso, previa verifica della compatibilità idraulica. Il comma 16 lettera a) demanda al RUE la regolamentazione degli interventi edilizi.

9) Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto: variazione normativa al vigente RUE (*Scheda di variazione normativa n.8*).

Si richiama la Deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 13/07/2013, con la quale si è sottoscritto il Manifesto dei Sindaci a contrasto del gioco d'azzardo.

Si introducono pertanto delle norme a tutela dei soggetti e delle categorie più sensibili.



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. – approvato 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 complessiva 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.

Con riferimento alla modifica proposta all'art.11.3 del RUE, che prevede l'aumento di superficie utile sulla base di un indice fondiario di 0,35 mq/mq, si precisa che suddetta variazione non determina effetti significativi sull'ambiente.



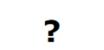
A completare il quadro ambientale si riporta di seguito lo schema di valutazione dei potenziali effetti locali e cumulativi in materia di sostenibilità ambientale riguardante gli ambiti oggetto della presente variante, estratto dal "Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica",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

MATRICE - Legenda

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



PROCEDURE

La variante alle attività produttive esistenti affronta problematiche specifiche e puntuali che hanno riguardato il PSC e che determinano altresì modifiche del RUE vigente.

Si è provveduto pertanto ad attivare preliminarmente il procedimento per varianti specifiche al PSC, ai sensi dell'art.32 bis della L.R. 20/2000. La fase di consultazione scritta degli Enti che svolgono compiti di governo del territorio si è conclusa e si è proceduto con l'adozione della variante.

Il presente documento costituisce quindi elaborato di variante al RUE, ai sensi dell'art.33 della L.R.20/2000, in adeguamento alla Variante specifica al PSC adottata.

Durante la fase di consultazione degli Enti ai sensi dell'art.32bis comma 2 della L.R.20/2000, alcuni dei contributi istruttori pervenuti avevano un effetto diretto anche sul RUE e pertanto la presente variante ne prende atto e il documento qui redatto è integrato in tal senso. In particolare, il documento è stato integrato con i contributi istruttori dei seguenti Enti:

- Servizio Tecnico dei bacini degli affluenti del Po
- Provincia di Parma
- Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna



VARIANTE R.U.E.

L.R. 20/2000 art.33 comma 4bis

ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI

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

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

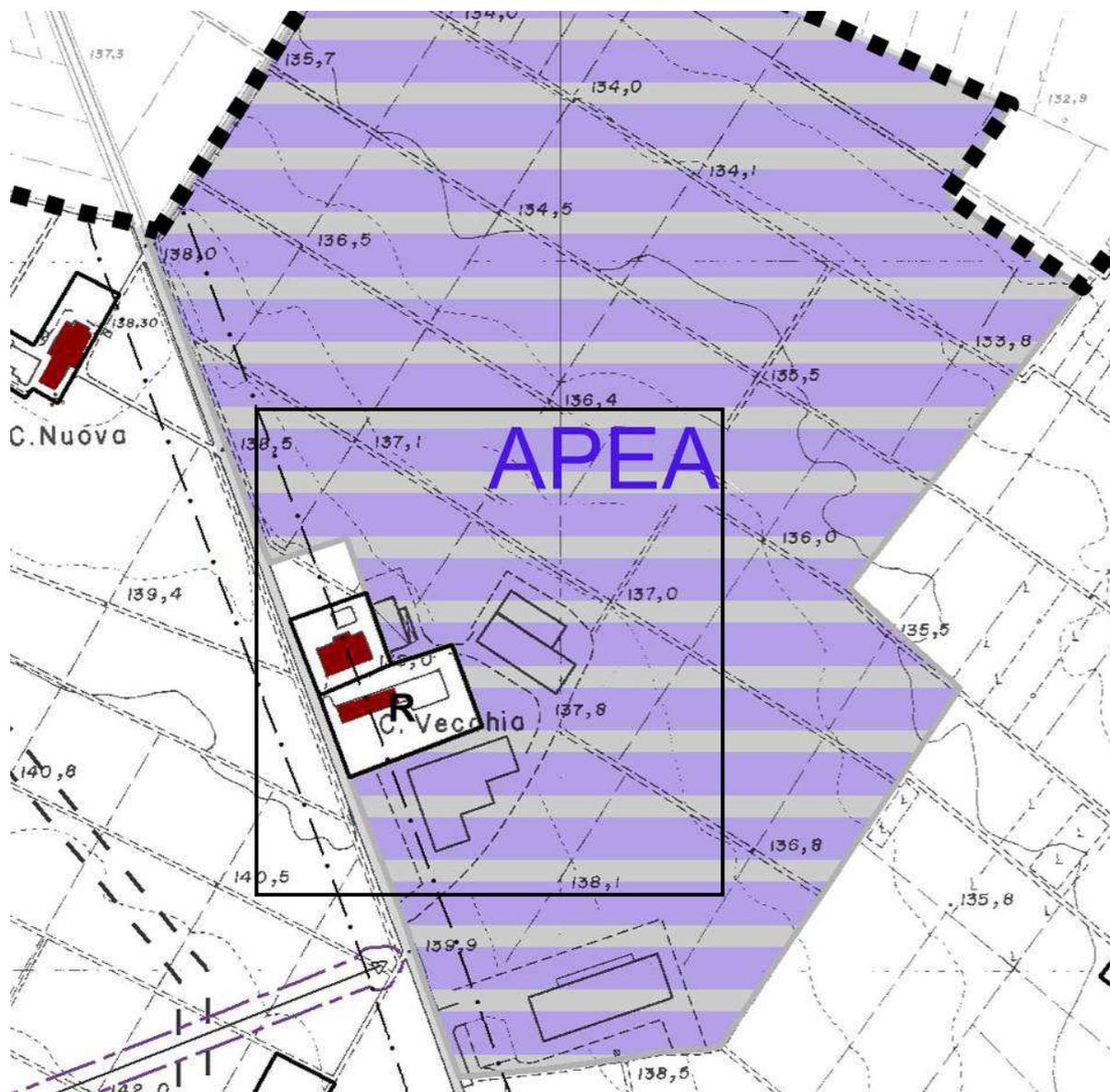


Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

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

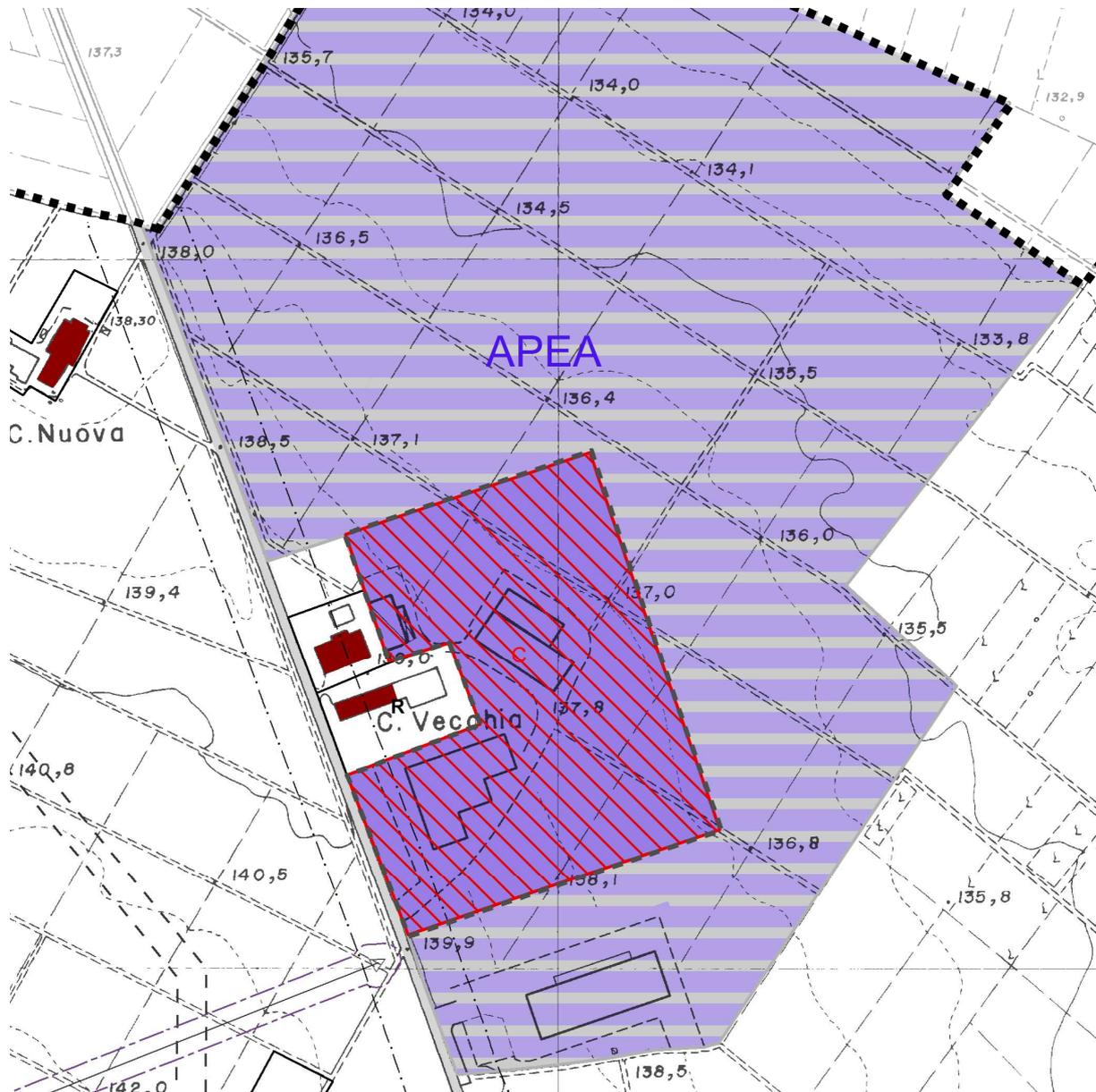


Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

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

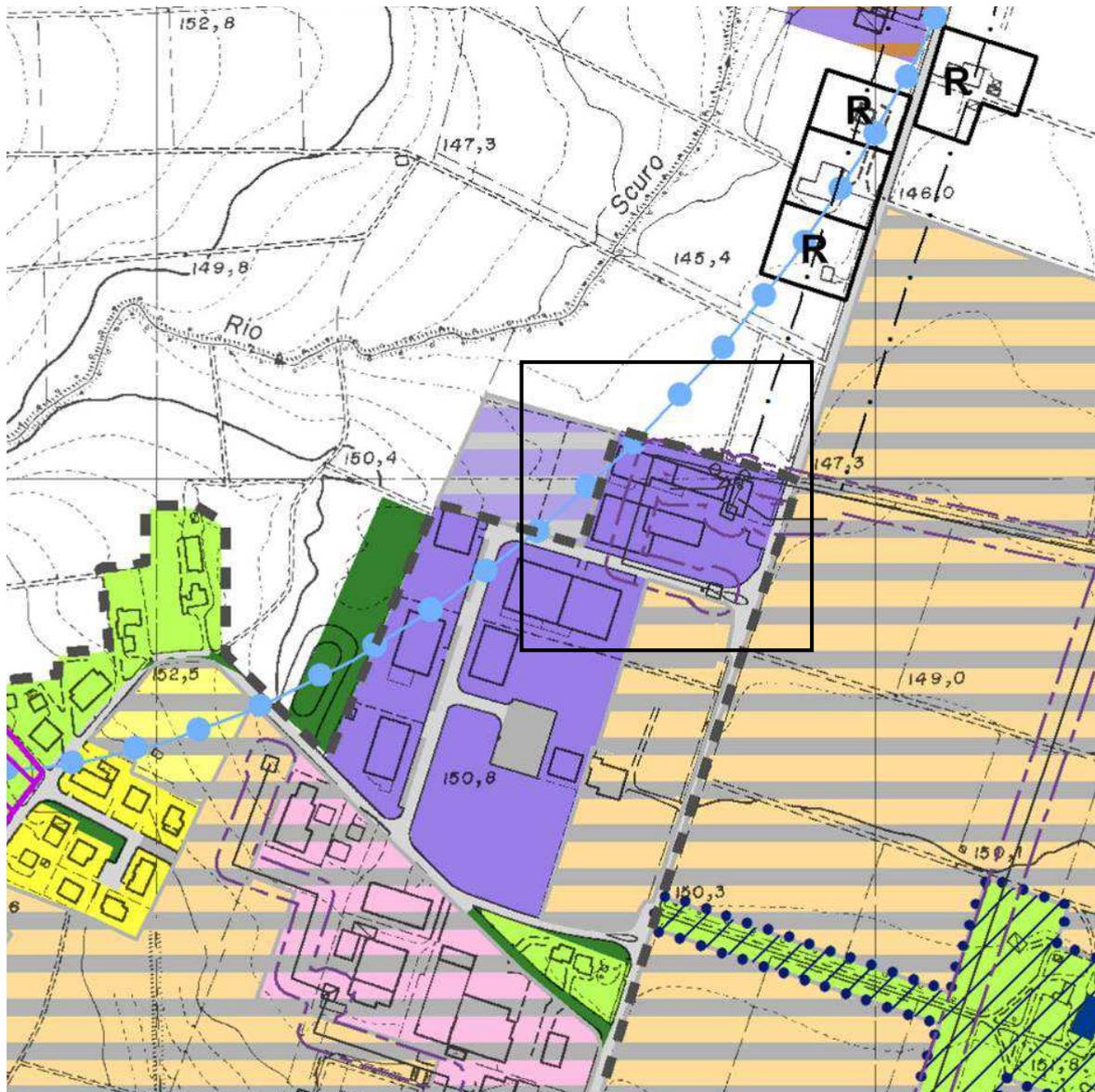


Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

*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

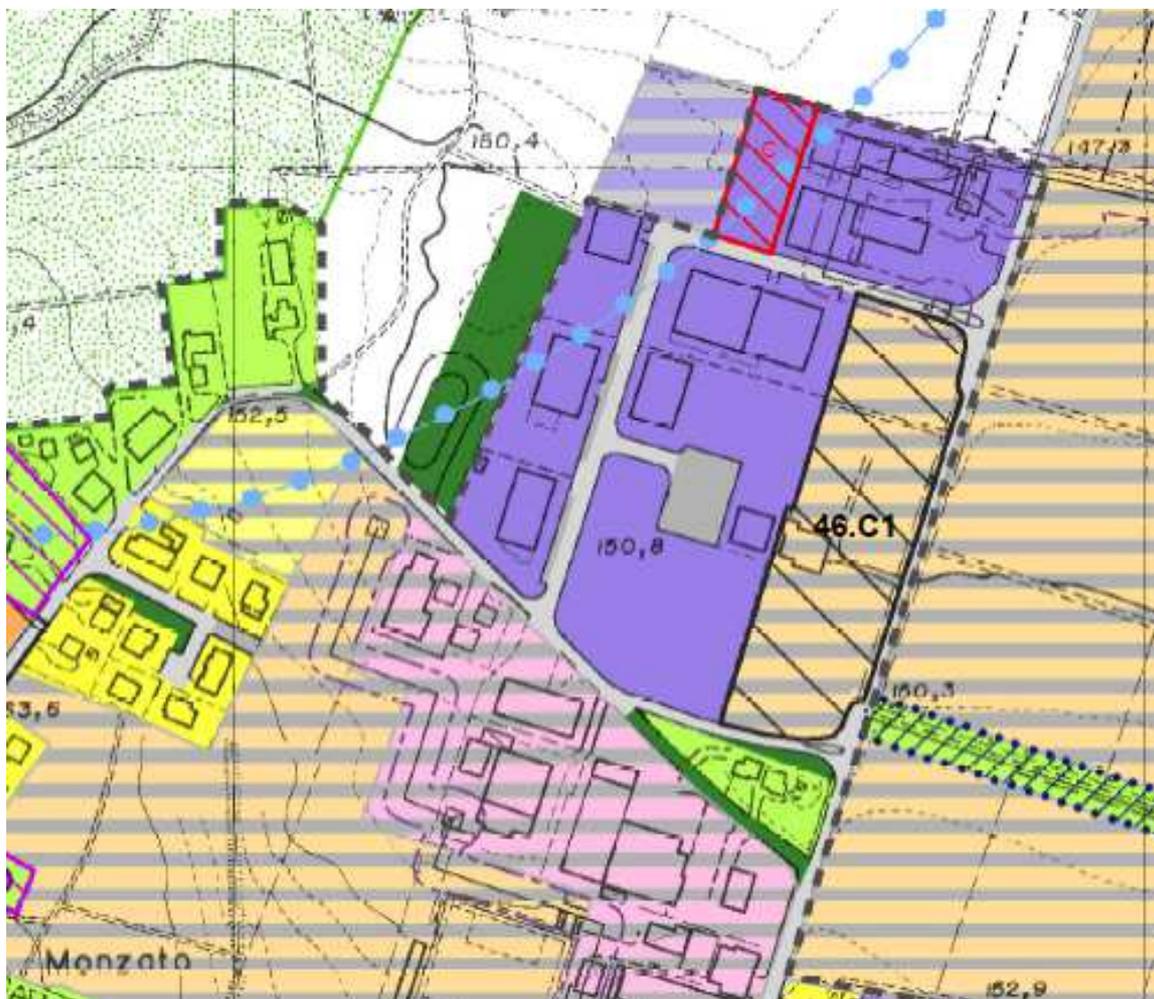


Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

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

APC* - Via Zoe Fontana: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 3

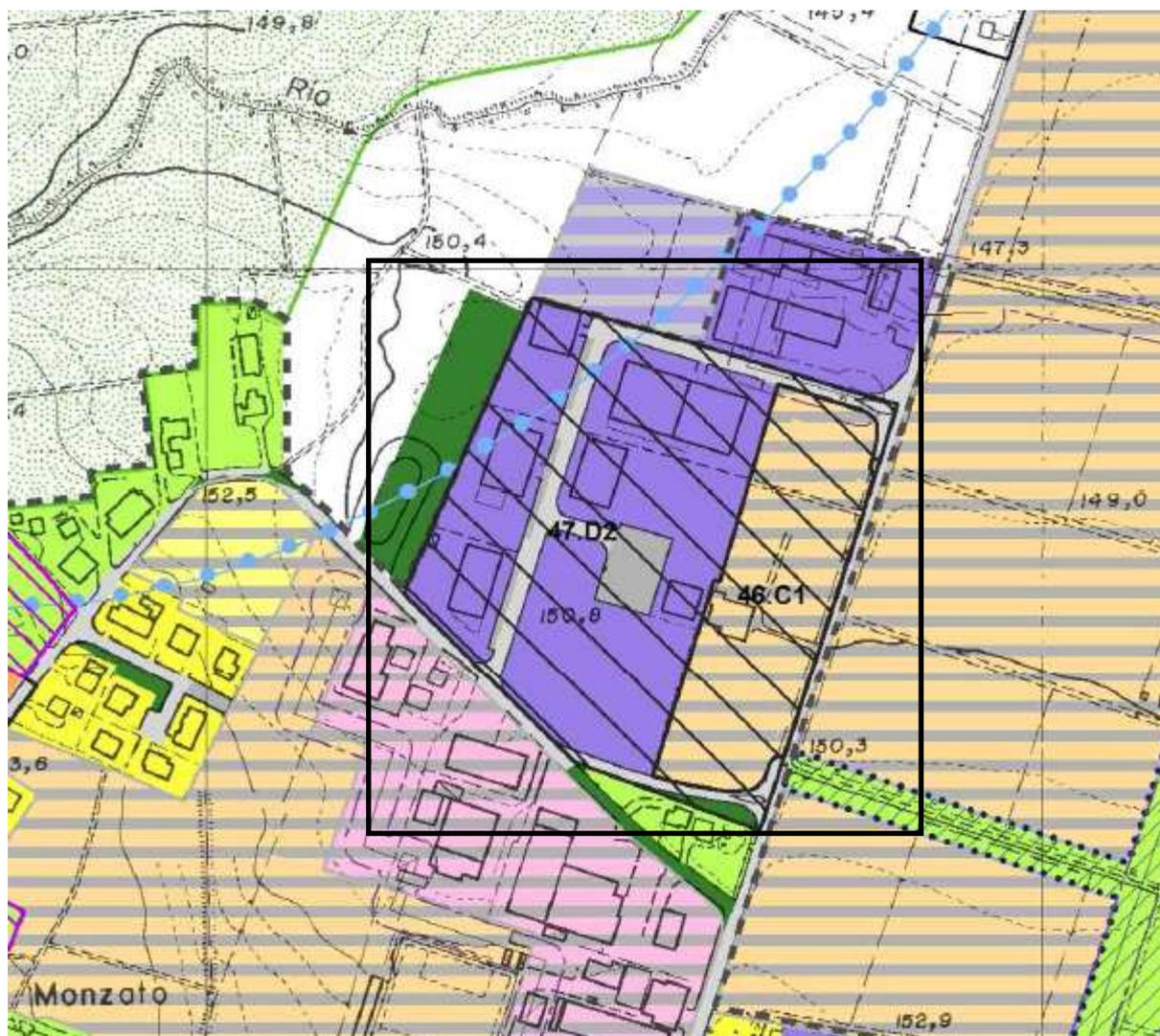


Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

*Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale in corso di attuazione - APC**



Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale
in corso di attuazione - APC* (art.10.3)

PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

APC* - Via Zoe Fontana: **SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 3**



Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

Ambito produttivo consolidato di rilievo comunale - APC1

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

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

APC* - "Fabbrica Srl", Mamiano: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 4



Tavola 1.4 - scala 1:5.000:

*Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale in corso di attuazione - APC**



Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale
in corso di attuazione - APC* (art.10.3)

PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

APC* - "Fabbrica Srl", Mamiano: **SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 4**

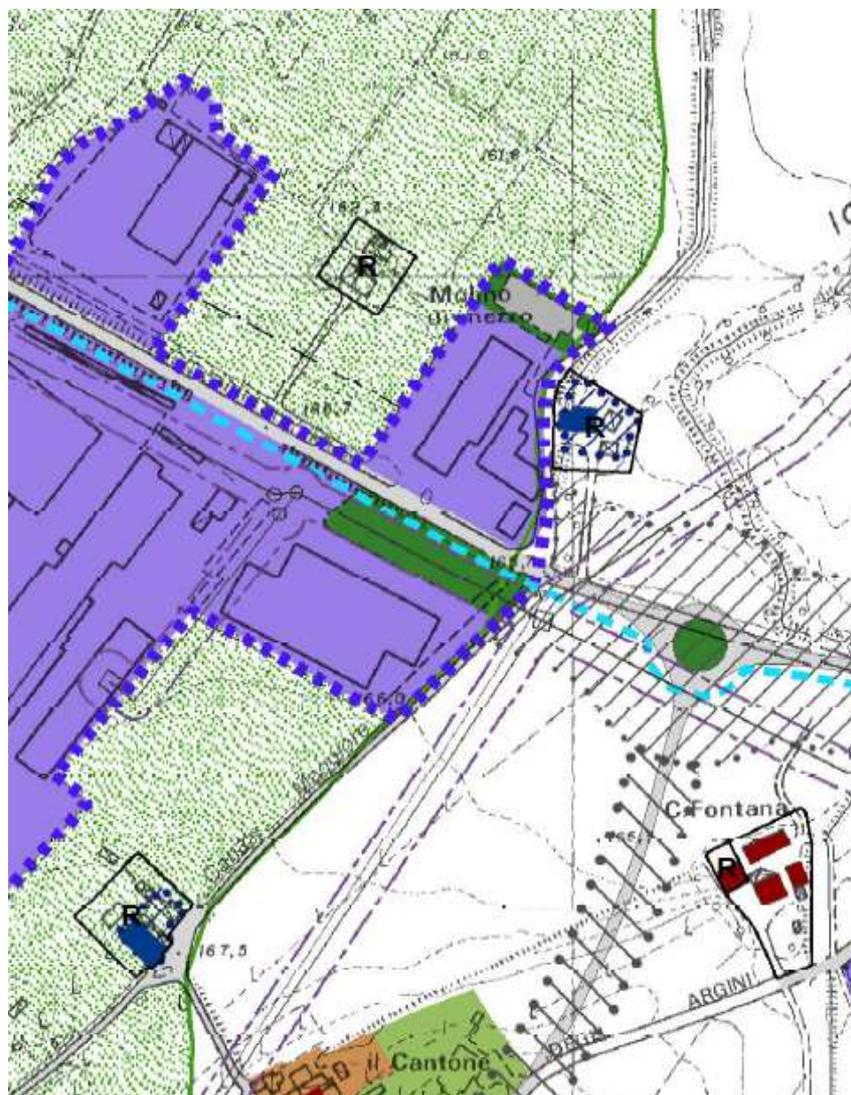


Tavola 1.4 - scala 1:5.000:

Ambito produttivo consolidato di rilievo comunale - APC1

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

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

APC* - "Cierre Costruzioni Srl", Mamiano: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 5



Tavola 1.4 - scala 1:5.000:

*Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale in corso di attuazione - APC**

 Ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale
in corso di attuazione - APC* (art.10.3)

PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

APC* - "Cierre Costruzioni Srl", Mamiano: **SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 5**



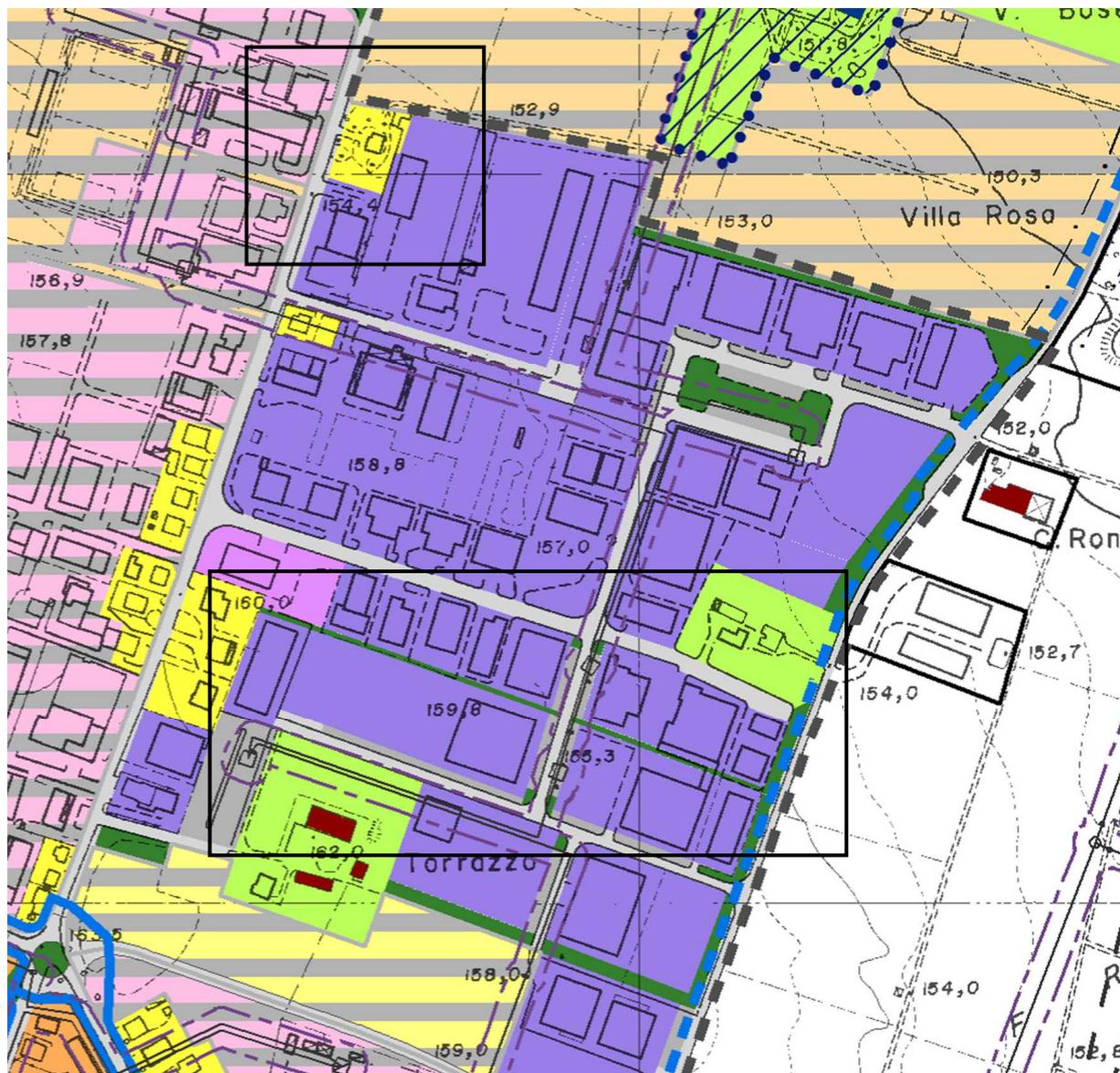
Tavola 1.4 - scala 1:5.000:

Ambito produttivo consolidato di rilievo comunale - APC1

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

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

TORRAZZO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 6



PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

TORRAZZO: SCHEDA DI VARIAZIONE CARTOGRAFICA N. 6

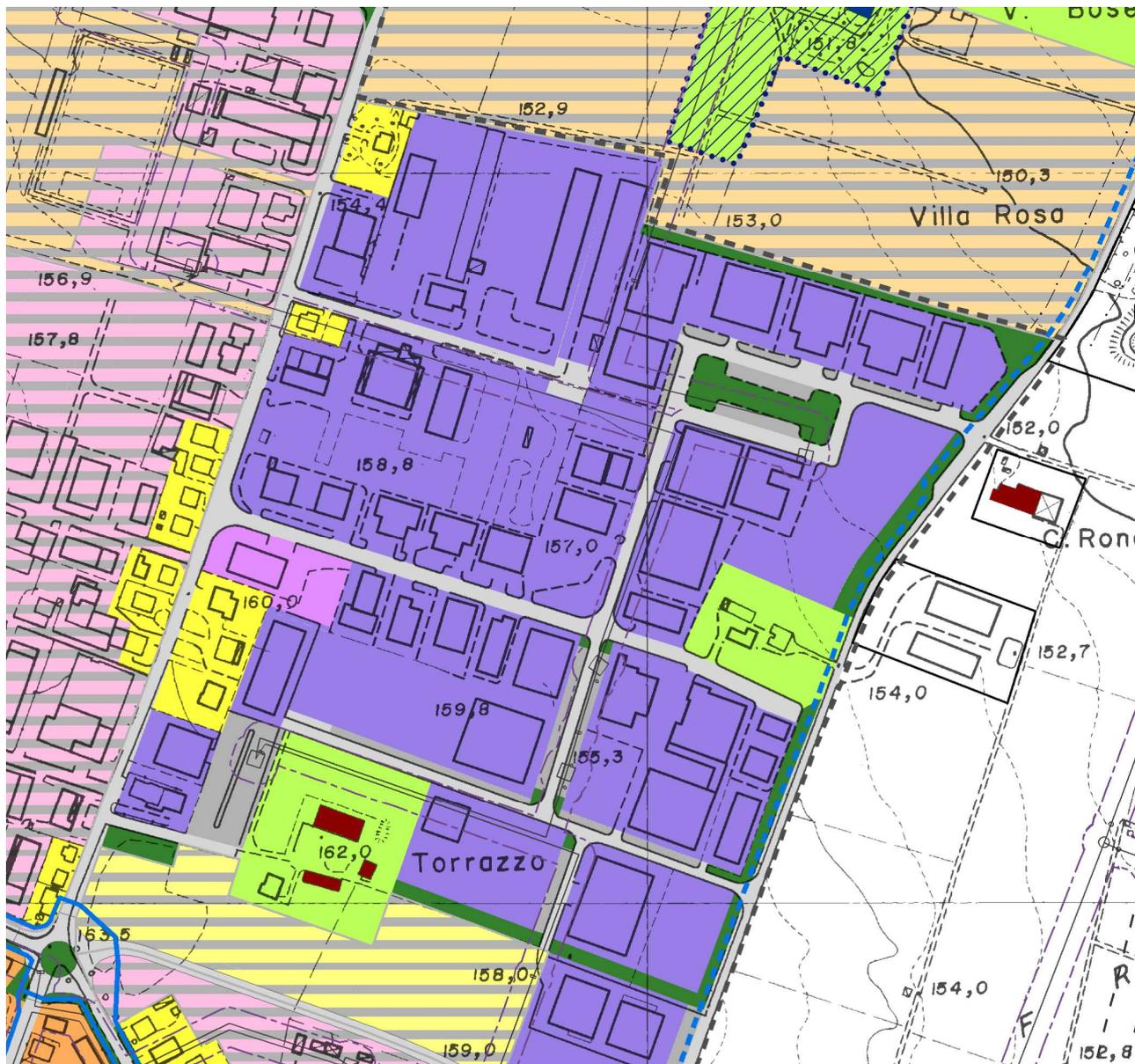


Tavola 1.2 - scala 1:5.000:

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. 7

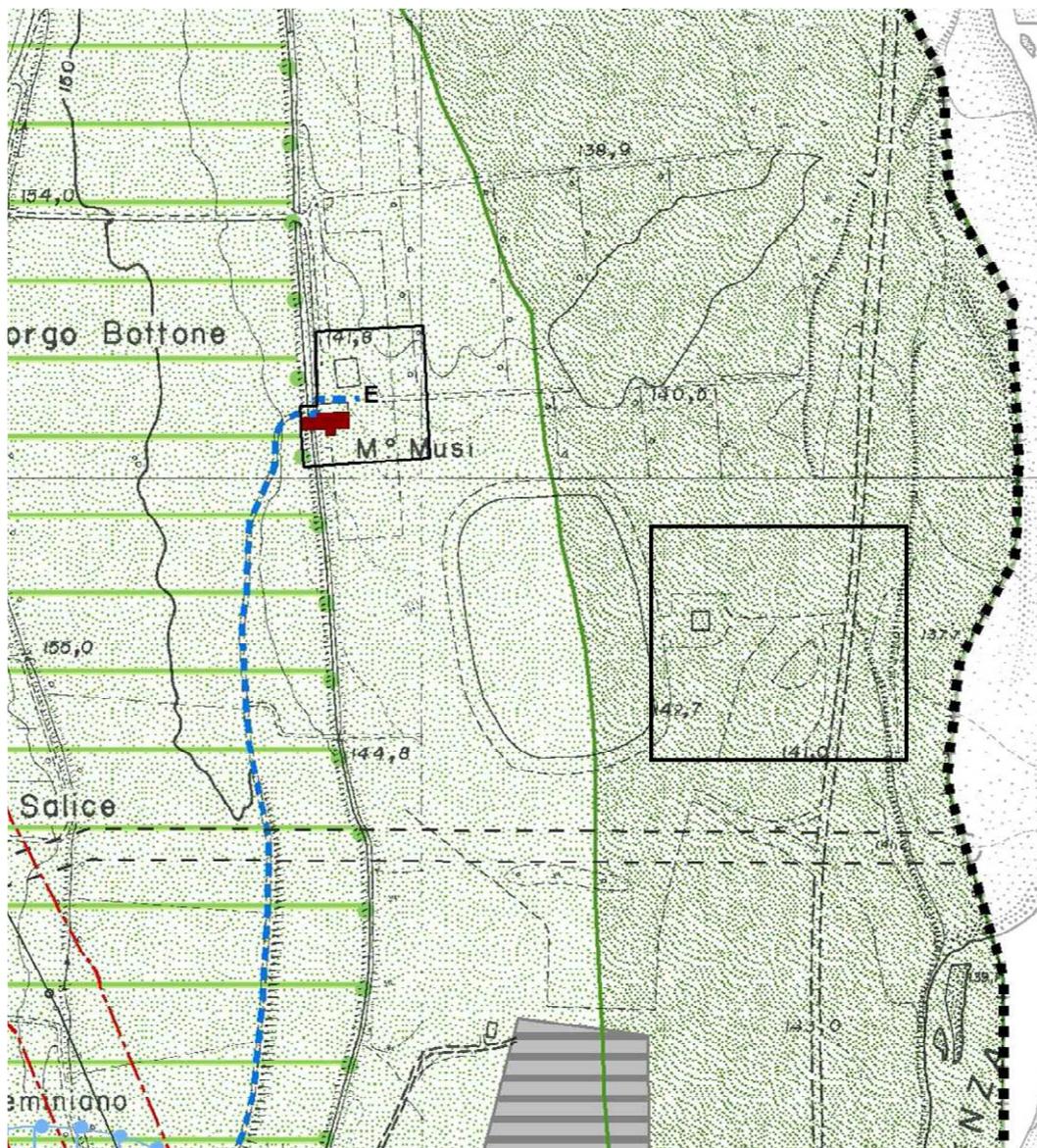


Tavola 1.4 - scala 1:5.000:

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. 7

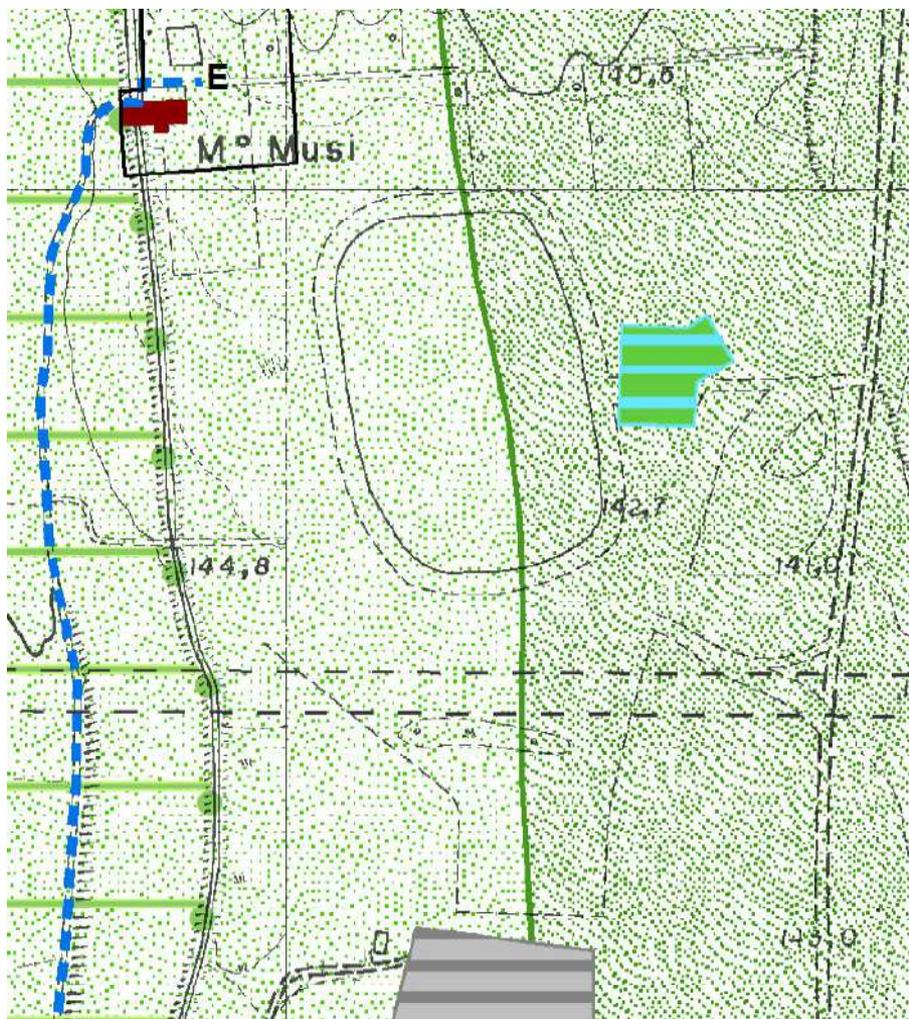


Tavola 1.4 - scala 1:5.000:

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



Aree per attrezzature sportive



PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 1

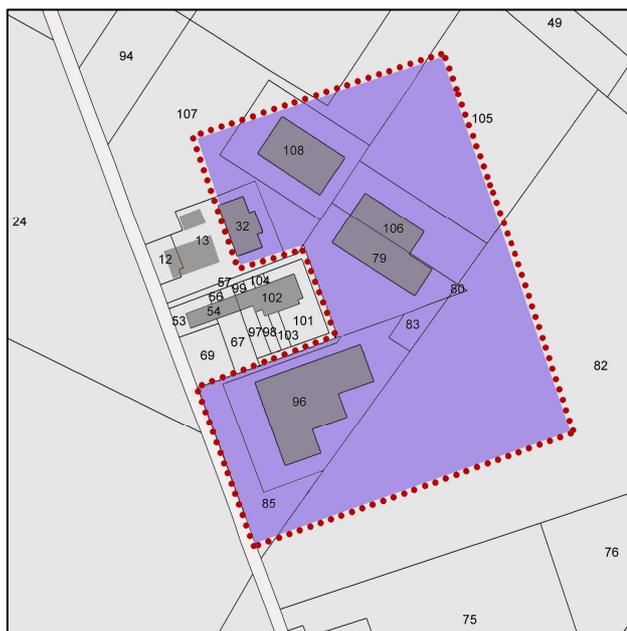
Area	C.19 (Foglio 11 - Mappali 32, 79, 80, 83, 96, 106 e parte dei Mappali 82, 95, 105, 107, 108)
Localizzazione	Loc.Boceti (ex APEA)
Superficie Territoriale	ST = 55.000 mq
Superficie Fondiaria	SF = 53.000 mq indicativamente; vengono detratti dalla ST le dotazioni di parcheggio pubblico da realizzarsi 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>Poiché il presente intervento viene estratto dall'ambito generale di PSC denominato APS-APEA Masdone, costituendone, di fatto, una parziale anticipazione, gli interventi ammessi sono vincolati all'accorpamento, razionalizzazione trasferimento (da altri ambiti con particolare riferimento agli ambiti ART) delle attività dell'azienda già insediata e/o altre aziende controllate. Il progetto dovrà dunque contenere ed essere basato su una specifica relazione tecnica che illustri la trasformazione, la razionalizzazione, l'accorpamento dei processi produttivi ambientali, i benefici e le ricadute in termini ambientali sul territorio comunale, le ipotesi di riutilizzo e/o recupero delle aree e/o edifici dismessi.</p> <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 attuatori 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)</p>



	alle tematiche di gestione dell'APEA, sostenendone, per quanto di competenza i costi.
Tipi di intervento	Tutti gli interventi.
Prescrizioni	<p><u>Prescrizioni morfologiche</u> 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 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">- realizzazione di opere a verde di mitigazione dell'impatto paesaggistico, in particolare sul fronte prospiciente la SP n.513;- realizzazione, ove necessario, di opere finalizzate alla mitigazione dell'inquinamento acustico e luminoso; <p>La gestione dell'approvvigionamento idrico dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art.65 comma 5 del Piano di Tutela Acque (PTA) della Regione Emilia Romagna.</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>Gli eventuali scarichi derivanti dall'impermeabilizzazione del suolo dovranno essere concepiti secondo il principio dell'invarianza idraulica.</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</p>



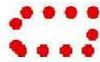
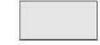
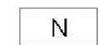
	<p>alle quantità minime di parcheggi da realizzare in funzione degli usi ammessi.</p> <p>Le dotazioni sono aggiuntive e devono coordinarsi urbanisticamente con i parcheggi pubblici di cui ai PdC n.147/2002 e n.148/2002 in fase di acquisizione da parte del Comune di Traversetolo.</p>
Contributo alla città 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 aggiunta ex novo.



PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 2

Area	C.20 (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> <p><u>Prescrizioni archeologiche</u> Poichè l'ambito si trova tra zone ad alto rischio archeologico, qualsiasi tipo di intervento dovrà essere preceduto da indagini preventive. Tali indagini potranno consistere in sondaggi di scavo, il cui numero e dimensione andranno concordati con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna</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 aggiunta ex novo.



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

SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 3

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. 3

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 (**per attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari, l'uso è ammesso solo se l'attività commerciale risulta autorizzata ed esistente al 08.10.2009, data di adozione del P.S.C.), C2.2 (uso ammesso solo per attività di commercio al dettaglio di prodotti non alimentari), 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. 4

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. 4

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 (**per attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari, l'uso è ammesso solo se l'attività commerciale risulta autorizzata ed esistente al 08.10.2009, data di adozione del P.S.C.**), C2.2 (**per attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari, l'uso è ammesso solo se l'attività commerciale risulta autorizzata ed esistente al 08.10.2009, data di adozione del P.S.C.**), 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. 5

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. 5

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, arboree, ecc), soprattutto dai coni 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. 6

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. 6

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. 7

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]
C Funzione commerciale				
C1	Struttura commerciale di vicinato	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
C2	Media o grande struttura di vendita	1 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% D.C.R. n. 1253/99
C3	Centro commerciale	1 SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% Delibera C.R. n. 1253/99
C4	Esercizio pubblico	1 SU	0,50 SU	0,25 SU
C5	Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	1 SU	0,50 SU	0,25 SU

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

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

¹ 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%.

² 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%.

³ se è prevista la permanenza del personale.

⁴ in rapporto all'utenza massima contemporanea.

⁵ 10 mq ogni posto letto.



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

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]
C Funzione commerciale				
C1	Struttura commerciale di vicinato	0,50 SU ±SU	0,50 SU	0,25 SU
C2	Media o grande struttura di vendita	0,50 SU ±SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% D.C.R. n. 1253/99
C3	Centro commerciale	0,50 SU ±SU	Delibera C.R. n. 1253/99	50% Delibera C.R. n. 1253/99
C4	Esercizio pubblico	0,50 SU ±SU	0,50 SU	0,25 SU
C5	Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	0,50 SU ±SU	0,50 SU	0,25 SU

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

T Funzione turistico ricettiva e ricreativa				
T1	Albergo	0,50 SU ±SU	0,30 SU	0,15 SU
T2	Residenza turistica alberghiera	0,50 SU ±SU	0,30 SU	0,15 SU
T3	Ostello	0,50 SU ±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:

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%.

² 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%.

³ se è prevista la permanenza del personale.

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

⁴ in rapporto all'utenza massima contemporanea.

⁵ 10 mq ogni posto letto.

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



⁷ parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

⁸ 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.

**R.U.E. VIGENTE - ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 8****Art.12.55 – Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato****Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo spettacolo.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo
- impianti sportivi privati al coperto
- relativi amministrazione, direzione e servizi.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: il maggiore tra i seguenti valori: 2 mq/mq di SU; 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammesso nella misura di un alloggio con una SU non superiore né al 10% della SU complessiva né a mq 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Norme di Attuazione - Parte Seconda, Titolo I

Art. 12.55 - Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato



PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.E. VIGENTE

SCHEDA DI VARIAZIONE NORMATIVA N. 8

Art.12.55 – Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche.

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo spettacolo.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, ~~sale giochi e ritrovo~~, discoteche, locali da ballo
- impianti sportivi privati al coperto
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- **attività ludico-ricreative con problematiche d'impatto (sale gioco, sale scommesse), come di seguito specificatamente definite e regolamentate.**

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: il maggiore tra i seguenti valori: 2 mq/mq di SU; 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di SU;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia lo standard di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammesso nella misura di un alloggio con una SU non superiore né al 10% della SU complessiva né a mq 125 fatta salva quella esistente se superiore.

Attività ludico-ricreative con problematiche d'impatto.

Attività ludiche svolte in sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art.86 - 88 - 110 comma 6 del Tulp (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse).

Prescrizioni.

Per tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da gioco d'azzardo patologico, tali attività sono ammesse a condizione che i locali si trovino ad una distanza superiore a cinquecento metri da luoghi sensibili quali: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti nel settore



sanitario o socio-sanitario, strutture ricettive per categorie protette, oratori, biblioteche.

Sono inoltre individuati quali luoghi sensibili: parchi gioco, caserme, luoghi di particolare valore civico e culturale quali musei.

I locali devono avere accesso al piano terreno, direttamente prospicienti la strada.

In nessun caso è consentita l'installazione degli apparecchi da gioco all'esterno dei locali o fuori dalle aree destinate alle attività.

Norme di Attuazione - Parte Seconda, Titolo I

Art. 12.55 - Uso T6 - Attività ludiche a carattere privato

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