

**SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO****Scheda n° 14.3****Piano Strutturale**      **U.T.O.E. n° 14 “La piana agricola”****D.M.1444/1968**      **Zona territoriale omogenea D****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata è compresa tra l'area produttiva esistente in via della Piovola ed il Rio della Piovola; è destinata al completamento delle attività esistenti, che necessitano di ulteriori aree per il loro sviluppo ed ampliamento, nonché l'insediamento di attività di servizio complementari.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova costruzione

**3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO**

73.800

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento sarà finalizzato alla riorganizzazione dell'esistente consentendo lo sviluppo e l'espansione di attività a basso impatto ambientale che forniscono buoni livelli di occupazione, innovazione tecnologica e l'incremento qualitativo della dotazione di servizi.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

|   |           |                         |
|---|-----------|-------------------------|
| a) Superficie territoriale                                | <b>St</b> | mq. 73.800 c.a.         |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria        |           |                         |
| i. strade pubbliche                                       |           | come da progetto di PUA |
| ii. dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare  |           | mq 3.770                |
| iii. dotazioni minime di verde di dotazione da realizzare |           | mq 4.289                |
| iv. dotazioni minime di verde pubblico da realizzare      |           | mq 3.770                |
| v. dotazioni di verde pubblico da monetizzare             |           | iii-iv                  |
| c) Superficie fondiaria                                   | <b>Sf</b> | a-b                     |

Considerato che il presente PUA è funzionalmente integrato con il PUC 14.4, le quantità di cui al punto ii lettera b), sono da ritenersi assorbite e già realizzate qualora le quantità stabilite per le medesime aree all'interno del suddetto PUC siano già collaudate e cedute all'amministrazione comunale al momento della

presentazione del PUA.

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomica, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- mantenere la continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia inedificabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua; sulla stessa sarà operante la salvaguardia di cui all'art. Art. 98 del vigente RUC "Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica". In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine e di salvaguardia ai corsi d'acqua, come localizzate dalla presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo. All'interno di queste aree, qualora non fosse dovuta la realizzazione della dotazione di parcheggio pubblico, è consentita la realizzazione di passaggi pedonali finalizzati all'attraversamento del Rio Pratella, previo rilascio dell'autorizzazione del competente organo del Genio Civile;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati, come localizzate dalla presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzata dalla presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale ed attrezzata per il tempo libero. L'area a verde pubblico dovrà essere funzionalmente connessa all'area con la medesima destinazione d'ambito prevista per l'attuazione del PUC 14.4;
- nella progettazione delle aree a verde, sia privato che pubblico, si dovrà tendere alla realizzazione di un sistema coordinato, che sia in continuità e connessione con l'ambiente agricolo circostante e che tuteli, attraverso la previsione di adeguati varchi, le principali visuali verso le aree agricole circostanti;
- realizzare (se dovuta) l'area destinata a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, arredata con piante d'alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq e, ove possibile, con siepi ed alberature lungo il perimetro esterno. La conformazione di tale area sarà definita dal piano attuativo;
- il confine Sud del comparto non dovrà essere interessato da viabilità destinate al transito di mezzi pesanti;
- dovrà essere realizzata una piantumazione di alto fusto lungo il confine con l'area residenziale a sud del comparto, quale barriera di protezione visiva ed acustica;
- dovrà essere effettuato uno studio dell'intero sistema fognario e di raccolta acque, valutando la ricettività della rete esistente e del depuratore di Pagnana, nonché le eventuali soluzioni alternative, in considerazione anche della vicinanza con il campo pozzi di Acque Spa;
- la rete fognaria che attualmente serve gli edifici residenziali a sud del comparto dovrà essere opportunamente canalizzata e convogliata nella nuova rete da realizzarsi a servizio del comparto;
- le reti di adduzione idrica e del metano che attualmente servono gli edifici residenziali a sud del comparto dovranno essere rese indipendenti dalle attuali servitù nei confronti dell'area industriale;
- non aggravare il quadro emissivo, nella nuova edificazione in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Per quanto possibile gli interventi dovranno fare riferimento alle Linee Guida delle Nature Based Solutions, approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 18.05.2022;

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità residua non ceduta, di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUA riportata negli elaborati grafici e nella presente scheda norma del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione sarà definita e maggiormente dettagliata all'interno del progetto di PUA, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

**Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali**

|   |           |         |
|---|-----------|---------|
| a) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1   | <b>SE</b> | 1660 mq |
| b) Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9 | <b>SE</b> | 3000 mq |
| c) Artigianale, meccanica e tecnologica F1.2  | <b>SE</b> | 7000 mq |

**7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

Per tutte le destinazioni urbanistiche:

|  |           |         |
|--|-----------|---------|
| Distanza minima dei fabbricati dai confini   | <b>Dc</b> | 6,00 m  |
| Distanza minima tra i fabbricati   | <b>Df</b> | 10,00 m |
| Distanza minima dei fabbricati dalle strade<br>salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati | <b>Ds</b> | 8,00 m  |

**SF** superficie fondiaria

**SE** superficie edificabile

**Sv** superficie di vendita

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di PUA.

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono attivabili, nelle quantità massime previste, le seguenti funzioni:

**Ambito D6 - sottozona funzionale: Funzioni Artigianali F.1.2****- Industriale ed artigianale**

|                                      |           |            |
|--------------------------------------|-----------|------------|
| a) Indice di copertura               | <b>IC</b> | 0,60       |
| b) Indice di edificabilità fondiaria | <b>IF</b> | 0,65 mq/mq |
| c) Altezza massima                   | <b>H</b>  | 12,00 m    |
| d) Dotazione parcheggio pubblico     | <b>Pp</b> | 0,05 mq SF |
| e) Dotazione verde pubblico          | <b>Vp</b> | 0,05 mq SF |

**Ambito D6 - sottozona funzionale: Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1****- Commerciale al dettaglio**

|  |           |                 |
|--|-----------|-----------------|
| a) Indice di copertura                       | <b>IC</b> | 0,60            |
| b) Indice di edificabilità fondiaria         | <b>IF</b> | 0,75 mq/mq      |
| c) Altezza massima                           | <b>H</b>  | 10,00 m         |
| d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione | <b>Pp</b> | 40 mq/100 mq SE |
| e) Dotazione verde pubblico di funzione      | <b>Vp</b> | 40 mq/100 mq SE |

- f) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita **Pr** 1,5 mq/ mq Sv

**Ambito D6 - sottozona funzionale: Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1**

- **Turistico-ricettiva**

- |  |           |                 |
|--|-----------|-----------------|
| a) Indice di copertura                       | <b>IC</b> | 0,60            |
| b) Indice di edificabilità fondiaria         | <b>IF</b> | 0,75 mq/mq      |
| c) Altezza massima                           | <b>H</b>  | 12,00 m         |
| d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione | <b>Pp</b> | 40 mq/100 mq SE |
| e) Dotazione verde pubblico di funzione      | <b>Vp</b> | 40 mq/100 mq SE |

**Ambito D6 - sottozona funzionale: Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4**

- **Direzionale di servizio**

- |  |           |                 |
|--|-----------|-----------------|
| a) Indice di copertura                       | <b>IC</b> | 0,60            |
| b) Indice di edificabilità fondiaria         | <b>IF</b> | 0,70 mq/mq      |
| c) Altezza massima                           | <b>H</b>  | 12,00 m         |
| d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione | <b>Pp</b> | 40 mq/100 mq SE |
| e) Dotazione verde pubblico di funzione      | <b>Vp</b> | 40 mq/100 mq SE |

**Ambito D6 - sottozona funzionale: Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9**

- |  |           |                 |
|--|-----------|-----------------|
| a) Indice di copertura                       | <b>IC</b> | 0,60            |
| b) Indice di edificabilità fondiaria         | <b>IF</b> | 0,65 mq/mq      |
| c) Altezza massima                           | <b>H</b>  | 12,00 m         |
| d) Dotazione parcheggio pubblico di funzione | <b>Pp</b> | 40 mq/100 mq SE |
| e) Dotazione verde pubblico di funzione      | <b>Vp</b> | 40 mq/100 mq SE |

Considerato che il presente PUA è funzionalmente integrato con il PUC 14.4, le quantità di cui alla lettera d) di ciascuna funzione sopra riportata sono da ritenersi assorbite e già realizzate qualora le quantità stabilite per le medesime aree all'interno del suddetto PUC siano già collaudate e cedute all'amministrazione comunale al momento della presentazione del PUA.

**8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE**

- **Industriale ed artigianale**

|       | <b>Funzione</b>                      | <b>Usi compatibili</b>  |
|-------|--------------------------------------|---|
| F.1.2 | Artigianale, meccanica e tecnologica | <p>Attività produttiva artigianale non insalubre con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale-monofunzionale prevalente, son compresi:</p> <p>a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</p> <p>b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio;</p> <p>c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purchè la</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato. |
|  |  |  |

- **Commerciale al dettaglio**

|       | <b>Funzione</b>                            | <b>Usi compatibili</b>   |
|-------|--|--|
| F.2.1 | Esercizi di vicinato e media distribuzione | Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi<br>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali. |

- **Turistico-ricettiva**

|       | <b>Funzione</b>                                      | <b>Usi compatibili</b>   |
|-------|--|--|
| F.3.1 | Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere | Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale. |

- **Direzionale di servizio**

|       | <b>Funzione</b>  | <b>Usi compatibili</b>   |
|-------|--|--|
| F.4.4 | Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione  | Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali.<br>Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni                           |
| F.4.7 |  | Ristorazione e mense aziendali.  |
| F.4.8 | Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere | Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.). |
| F.4.9 |  | Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.  |

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle dotazioni a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

## 9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

**Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.**

## 10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del RU – Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- uno studio sui flussi di traffico veicolare attratti;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il PUA dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

## 11. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

E' consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprehensive della quota parte di urbanizzazioni e standard urbanistici) autonomamente funzionali.

Nelle more di approvazione del PUA, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

## 12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo.

**ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.**

**scala 1:3000**

