



Comune di Lesignano de' Bagni

VARIANTE VI AL PSC - DOCUMENTO PRELIMINARE VARIANTE IX AL RUE

OTTOBRE 2021

E

LESIGNANO DE' BAGNI
COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0008842/2021 del 22/10/2021

Firmatario: FABIO CECI

P.S.C.

Piano Strutturale Comunale

R.U.E.

Regolamento Urbanistico Edilizio



Relazione illustrativa Norme (estratti)

Sindaco

Sabrina Alberini

Assessore Urbanistica

Vittorio Uccelli

Responsabile
del procedimento

Antonella Vescovi

Progettisti

Fabio Ceci

Maria Luisa Gozzi

Alex Massari

Provincia di Parma
Regione Emilia Romagna

COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI

(Provincia di PARMA)

DOCUMENTO PRELIMINARE
6[^] VARIANTE al PSC
9[^] VARIANTE al RUE

(LR 24/2017 ed ex LR. 24 Marzo 2000 n° 20 modificata e integrata)

APPROVATO CON D.C.C. N° DEL

Relazione illustrativa
Norme (estratti)

Sommario

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI AL PSC	3
MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE VARIANTI AL PSC	6
MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE VARIANTI AL RUE	37
DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL P.S.C. E AL R.U.E.....	53

ALLEGATI

Articoli e Schede normative del PSC modificate

Articoli normativi del RUE modificati

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI AL PSC

Il Comune di Lesignano de' Bagni è dotato di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con D.C.C. N° 28 del 26/07/2012 successivamente modificato da cinque varianti delle quali la prima, approvata con DCC n° 7 del 1/3/2017 (ai sensi dell'art.32 bis della Lg. Rg.20/2000 modificata e integrata), la seconda approvata con DCC n° 8 del 1/3/2017 (ai sensi dell'art.A14bis della Lg. Rg.20/2000 modificata e integrata), la terza approvata con DCC n° 24 del 21/06/2018, la quarta approvata con DCC n° 22 del 03/04/2019 e la quinta adottata con DCC n° 14 del 25/05/2020 attualmente in itinere per la definizione dell'approvazione.

In attesa di iniziare il percorso di redazione del nuovo strumento urbanistico - Piano Urbanistico Generale (PUG), così come richiesto dalla Legge Regionale 24/2017, per il quale si è da poco formalizzato l'incarico in collaborazione con l'Amministrazione Provinciale e in associazione con i comuni facenti parte della Unione Montana Parma Est, l'Amministrazione comunale intende dare risposte puntuali a riconoscimento di istanze presentate dai cittadini che non determinano lo stravolgimento del PSC e del RUE vigenti e non inficiano future determinazioni di natura collettiva da definire con il nuovo strumento urbanistico.

Il presente provvedimento di variante al PSC viene proposto al fine di:

- eliminare il vincolo di edificio di valore ambientale ad un fabbricato che negli anni ha subito profonde trasformazioni che ne hanno compromesso le caratteristiche (VAR 1)
- escludere dalla direttrice residenziale DR5 in Capoluogo un'area la cui proprietà intende nel breve edificare l'abitazione per i figli (VAR 2)
- in località Bassa di Lesignano eliminare due aree per dotazioni territoriali (un piccolo parcheggio e una residuale area di verde pubblico in corrispondenza di due lotti sui quali dovrà essere ceduta al comune l'area per ampliare la strada esistente, si consente la possibilità di realizzare un alloggio da 120 mq di SU (VAR 3) e l'ampliamento dell'area residenziale (VAR 4)
- in località Santa Maria del Piano si amplia un lotto residenziale verde da tutelare eliminando una limitata area di verde pubblico (VAR 5)
- a Santa Maria del Piano si riclassifica in "Ambito residenziale urbanizzato o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi" un'area di verde pubblico già alienata dall'Amministrazione comunale (VAR 6)
- in capoluogo si stralcia la direttrice residenziale DR1 consentendo la realizzazione di due piccoli comparti residenziali da attuare con permesso di costruire convenzionato, a fronte della cessione di aree da destinare a parcheggio pubblico e a servizi scolastici (VAR 7 e VAR 8)
- si escludono dalla zona residenziale alcuni fabbricati che fanno parte dell'Azienda agricola "La Favola" e si riduce l'ambito agricolo periurbano per consentire di costruire un ricovero animali (VAR 9)

- si modificano le schede normative dell'ambito AC3 per consentire di attuare l'intervento con Permesso di costruire convenzionato, anziché con PUA o Accordo Operativo, e per coordinare i tempi di demolizione degli immobili esistenti a quanto sottoscritto nell'Accordo con i privati (lettera a comma 6 dell'art.19 della LR 24/2017) e quella dell'ambito di riqualificazione per dotazioni termali e collettive di livello sovracomunale ADT, anche questo per attivare la futura realizzazione tramite Permesso di costruire convenzionato anziché PUA (VAR 10)
- si propone la riduzione del comparto DP2 per escludere le aree di proprietà una ditta che intende realizzare un edificio da destinare a lavorazione carni e attività collegate; l'intervento sarà attuato tramite permesso di costruire convenzionato (VAR 11)

Oltre a quanto sopra vengono inoltre proposte alcune modifiche che interessano solamente il RUE e che di seguito si sintetizzano:

- in località Mulazzano si individuano le aree attualmente destinate a caseificio dell'Azienda agricola Saliceto, ampliandole in corrispondenza di un capannone che verrà utilizzato per l'attività esistente, all'interno di un perimetro di intervento convenzionato per consentire l'incremento della potenzialità edificatoria dell'area di 2.600 mq di SU e per realizzare un parcheggio privato inghiaiato per la sosta delle auto dei clienti e per i pullman dei visitatori e delle scuole. La variante ricade all'interno delle aree tutelate "Dichiarate di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Lesignano de' Bagni - Badia di S Michele Cavana e torrente Parma istituito con D.M. 7/04/1976" (VAR 12)
- si stralcia l'edificabilità da 2 lotti in località Costa di Mulazzano per volontà dei proprietari (VAR 13)
- si adegua la tavola dei vincoli ad uno stato di fatto determinato dalla precedente variante che ha interessato l'ex comparto DR2, stralciato in sede di Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. A14bis della Lg/Rg 20/2000 conclusasi in data 2/11/2016. (VAR 14)
- si modifica la normativa del RUE per consentire la possibilità di realizzare chioschi fino ad un massimo di 12 mq (VAR 15)
- si modifica la normativa per ridurre la distanza dalle strade chiuse che hanno accesso da via Cavo, in corrispondenza della zona industriale di Mulazzano Ponte, da 10 mt a 5 mt (VAR 16)
- si assoggetta all'intervento della "Ristrutturazione Edilizia" anziché del "Ripristino Tipologico" un edificio localizzato all'interno del nucleo storico di Ciola (VAR 17)
- si modifica il valore e la categoria d'intervento di due porzioni di un fabbricato localizzato all'interno del nucleo storico di Santa Maria del Piano, al fine di migliorare la situazione ambientale dell'edificato (VAR 18)
- si individua un piccolo comparto edificatorio all'interno del territorio urbanizzato a nord della frazione di Santa Maria del Piano, con potenzialità edificatoria di 600 mq e realizzazione o finanziamento di opere pubbliche da definire con l'Amministrazione in sede di convenzione (VAR 19)
- si classificano in "Sub Ambito consolidato a prevalente funzione artigianale e industriale" anziché in "Sub ambito consolidato a prevalente funzione ricettiva alberghiera" le aree di pertinenza dell'Hotel Villa Bianca a riconoscimento di uno stato di fatto e di un errore materiale di retinatura (VAR 20)

Le proposte di variante al PSC e al RUE sopra descritte, che non modificano nella sostanza i contenuti del Piano Strutturale Comunale vigente, sono state valutate nel rispetto della strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata vigente, della loro compatibilità con il quadro delle strategie e con gli obiettivi definiti nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia di Parma al termine della Conferenza di Pianificazione del vigente P.S.C.

Il presente elaborato costituisce il Documento Preliminare della 6^a Variante al Piano Strutturale Comunale, e si rende necessario per consentire l'indizione e la convocazione della Conferenza di Pianificazione, che apre il procedimento finalizzato all'approvazione della Variante al P.S.C..

Contemporaneamente all'adozione della variante al P.S.C., si predispone variante al RUE per coordinare i due strumenti urbanistici e per inserire le modifiche che interessano solo il RUE.

Nel presente documento vengono quindi riportati anche gli stralci delle cartografie e delle norme di RUE (9^a variante al RUE), così come si intende modificarli a seguito della variante oggetto del provvedimento che viene in questa sede presentato.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE VARIANTI AL PSC

VARIANTE 1

località: TERRITORIO AGRICOLO

Tav. PSC P1.a

La presente variante interessa un immobile agricolo individuato negli strumenti urbanistici vigenti come edificio con elementi di interesse ambientale sottoposto alla categoria d'intervento della "Ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo - REC" identificato dalla scheda operativa della conservazione n° 26.

Dalla richiesta di variante, corredata da diverse fotografie, si evince che il fabbricato ha subito negli anni profonde trasformazioni edilizie che ne hanno compromesso la storicità e le caratteristiche costruttive originarie; questa situazione è stata causata in parte a seguito di crolli delle coperture, ma anche determinata dal crollo di intere porzioni dell'edificio.

Lo stato di fatto vede modificate le coperture originarie, sia sotto l'aspetto tipologico che materico, nonché la presenza di edifici costruiti negli anni '80 a ridosso del corpo principale (quando non era sottoposto ad alcun vincolo).

I richiedenti fanno inoltre presente che la scheda operativa di riferimento dell'immobile ha una pianta errata rispetto alla situazione reale.

Tutto ciò fa sì che si possa ritenere il fabbricato in oggetto come privo di caratteristiche storico-architettoniche, per cui si ritiene corretto eliminare il vincolo apposto negli elaborati del PSC e del RUE.

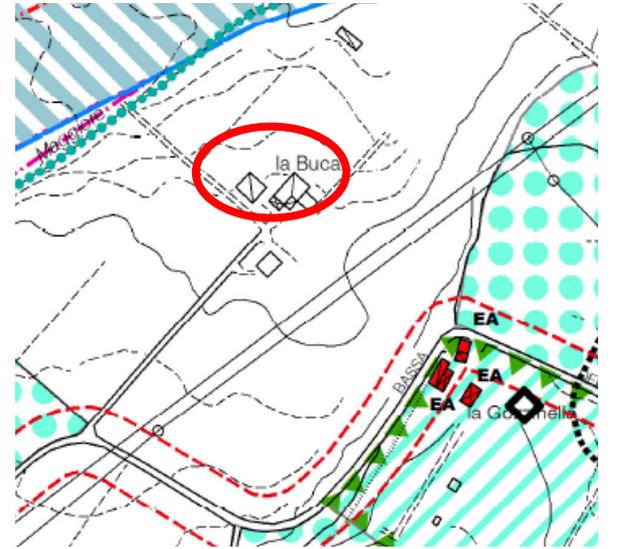


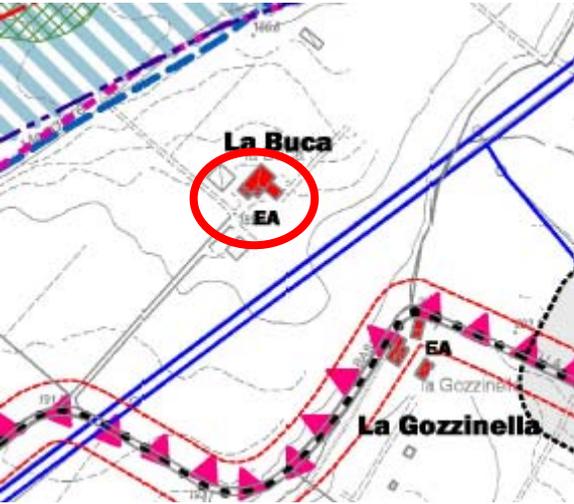
La variante determina:

- la soppressione della scheda operativa della conservazione n° 26

TAVOLA P3 – SCHEDA OPERATIVA DELLA CONSERVAZIONE 026				
Provincia di PR	Comune di LESIGNANO DE BAGNI	Località : TERRITORIO AGRICOLO		
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Scheda Operativa N. 026</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Ubicazione : Strada Vicinale Molinazzo n. 2, 4 – La Buca</td> </tr> </table>	Scheda Operativa N. 026	Ubicazione : Strada Vicinale Molinazzo n. 2, 4 – La Buca
Scheda Operativa N. 026				
Ubicazione : Strada Vicinale Molinazzo n. 2, 4 – La Buca				
				

- le seguenti modifiche alla cartografia vigente

ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali vigente	ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali - modificata
	

<p>ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano vigente</p>	<p>ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano - modificata</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. DEI VINCOLI - P6a vigente</p>	<p>ESTRATTO TAV. DEI VINCOLI - P6a - modificata</p>
	

VARIANTE 2

località: CAPOLUOGO

Tav. PSC P1.a

La variante si rende necessaria per escludere dalla direttrice residenziale DR5, localizzata in Capoluogo, il mappale 228 del Fg catastale 14, per consentire l'attuazione, tramite permesso di costruire convenzionato, di un intervento edificatorio necessario alla realizzazione dell'abitazione della famiglia proprietaria dell'area.

La modifica in oggetto era già stata inserita nel Documento preliminare del precedente 5° provvedimento di variante al PSC ma non portata in adozione in attesa di verificare l'impegno, da parte dei proprietari, di realizzare l'ampliamento della sede stradale di accesso al lotto fino a raggiungere un'ampiezza di 4 m. (attualmente è larga 2,5 m), la pipa di ritorno per agevolare le manovre delle autovetture, nonché per installare due pali illuminanti alimentati da cellule fotovoltaiche sul fronte stradale del lotto.

La proprietà del nuovo lotto edificabile, avrà comunque anche l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto che verranno specificate in convenzione.

Nel merito dell'impianto di depurazione, il progettista prevede o lo scarico collegato alle acque superficiali o la formazione di letti assorbenti, da concordare con gli enti preposti.

Per quanto concerne il carico urbanistico residenziale del PSC, la variante comporta un decremento in quanto la potenzialità edificatoria assegnata al nuovo lotto, che viene classificato nel RUE in "Sub Ambito residenziale dei centri minori", sarà definito in massimo 300 Mq di SU, quindi inferiore rispetto all'indice edificatorio previsto nel comparto DR5 che ha un UT = 0,10 mq/mq (decremento di - 184 mq dato dalla differenza tra 4.840 mq x 0.10 = 484 mq di SU - 300 mq)

Tecnicamente la variante comporta:

- la riclassificazione di 4.840 mq da ambito DR5 ad "Ambito urbano consolidato residenziale" con potenzialità edificatoria massima definita in 300 Mq di SU per la realizzazione di due alloggi
- la modifica della Scheda normativa dell'Ambito DR5 per adeguare i parametri urbanistici e il perimetro del comparto allo stralcio del mappale 228 del fg.14
- la modifica della cartografia del RUE individuando il lotto in "Sub Ambito residenziale dei centri minori"
- l'introduzione nell'articolo normativo del RUE 101.2 "Sub Ambito residenziale dei centri minori" di un'ulteriore alinea in calce al 5 comma "Prescrizioni particolari" del seguente tenore letterale:
- **In particolare nel mappale 228 del fg catastale 14 la fattibilità dell'intervento è subordinata a Permesso di costruire convenzionato per la costruzione di due alloggi con potenzialità edificatoria massima complessiva definita in 300 Mq di SU. I soggetti attuatori si impegnano a installare due pali d'illuminazione alimentati da cellule fotovoltaiche sul fronte strada del lotto, a realizzare l'ampliamento della sede stradale della carraia di accesso al lotto fino a raggiungere la larghezza di 4,00 ml, la pipa di ritorno e le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto che saranno specificate in convenzione.**

Poiché l'area di variante è stata precedentemente indagata nella Relazione di fattibilità geologica e sismica del comparto DR5 del PSC, nella Relazione geologico-sismica che viene allegata alla richiesta di variante, è stata valutata l'assenza delle problematiche riportate nella scheda normativa del comparto DR5.

Nello specifico la Relazione di fattibilità geologico-sismica dell'area in variante riporta le seguenti Conclusioni:

<<Dalla sintesi delle risultanze dello studio effettuato in rapporto alle problematiche geologiche, geomorfologiche, idrologiche, idrostratigrafiche / idrogeologiche e sismiche inerenti l'areale in esame emerge che quest'ultimo non presenta controindicazioni di tipi geologico e sismico all'istanza di edificazione in corrispondenza del lotto già inserito nell'Ambito DR5.

In riferimento alla presenza delle aree calanchive al limite di Nord - Est dello spartiacque del crinale, la morfologia del pendio, la sua locale copertura arborea, arbustiva e prativa, che non ha mostrato nell'ultimo ventennio deterioramenti significativi come evidenziato dalle immagini satellitari in precedenza citate, inducono a ritenere che l'imposizione di un franco di m. 20.0 dalla sommità del versante al limite di edificabilità del lotto possa garantire lo stesso da qualsiasi evoluzione negativa nel tempo del fenomeno calanchivo.

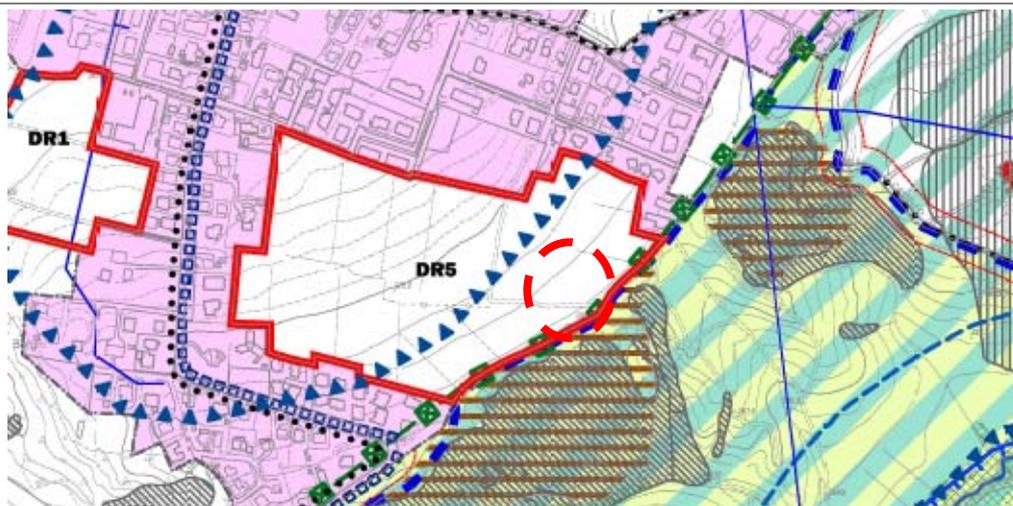
Sotto il profilo della pericolosità sismica l'area presenta quali potenziali effetti di sito attesi legati alle caratteristiche geologiche, litostratigrafiche ed idrogeologiche del sottosuolo unicamente l'amplificazione stratigrafica in quanto, per quel che concerne la liquefazione, l'assenza nel sottosuolo di litologie potenzialmente suscettibili del fenomeno, ne esclude l'occorrenza. Omissis.....

Dal punto di vista ambientale, si ribadisce che l'areale in esame ricade in zona con vulnerabilità a sensibilità elevata (Tav. 6 "Carta degli indirizzi ed individuazione degli impianti di trattamento delle acque reflue urbane, degli scarichi produttivi che recapitano in CIS, delle località che presentano scaricatori di piena e reti fognarie non trattate dalla pubblica depurazione" in scala 1:100.000 del P.P.T.A.) nonché in zona di protezione settore C delle acque sotterranee (Tav. 15 "Le aree di salvaguardia per la tutela delle acque potabili ed emergenze naturali" in scala 1:50.000 del P.P.T.A.) ed in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (C.1.12 "Tutela ambientale, paesistica e storico - culturale" del P.T.C.P.).

Si precisa nuovamente che la definizione delle caratteristiche geotecniche di dettaglio per il volume significativo dei terreni interessati da futura edificazione nonché la determinazione delle caratteristiche sismiche sito - specifiche dovrà essere realizzata, in conformità a quanto previsto dal D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni", in fase progettuale esecutiva.>>

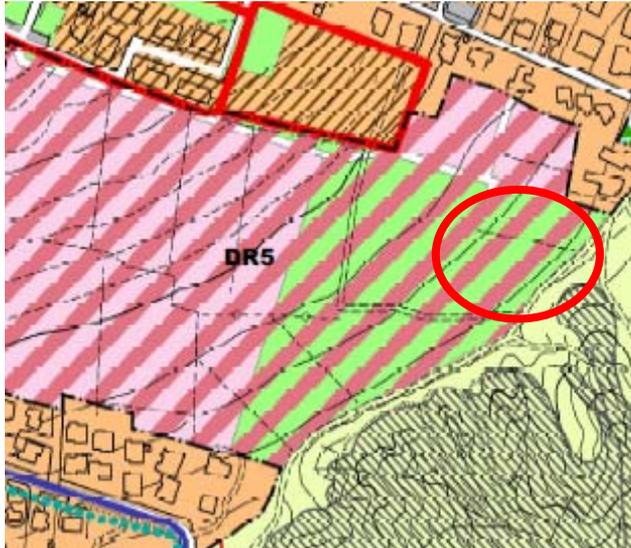
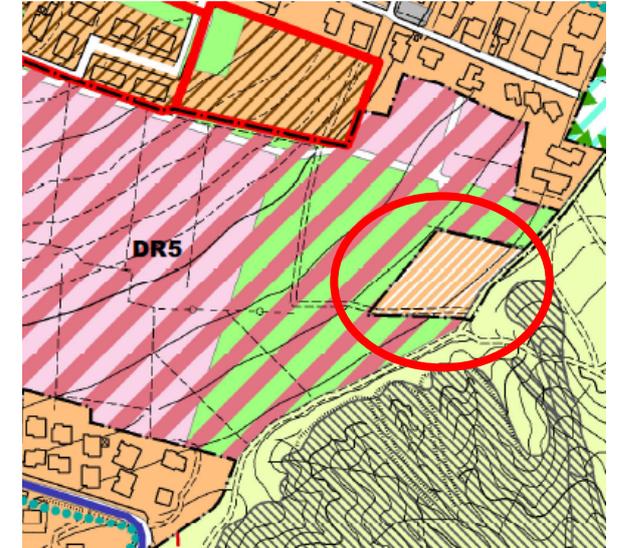
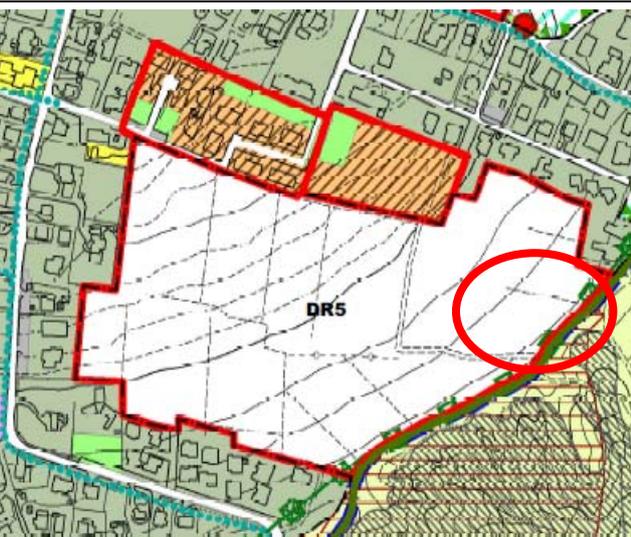
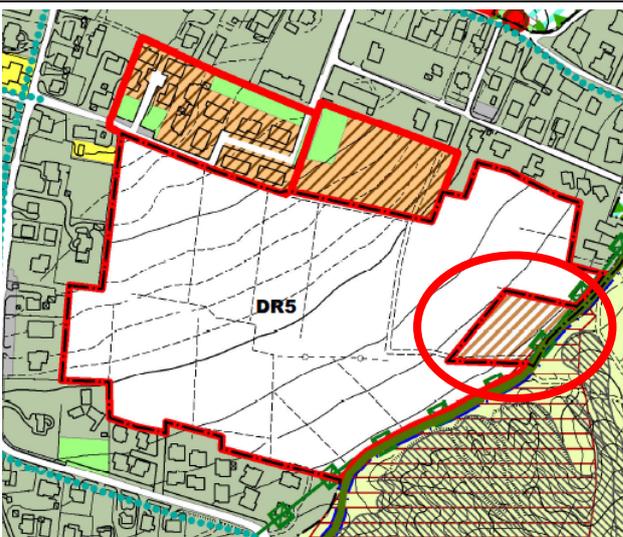
L'area di variante è interessata dal "Sistema dei crinali principali e secondari e dal sistema collinare" del PTCP (art.9) e per questo motivo dovrà essere rispettato il contenimento delle altezze in modo che il bordo superiore delle coperture non superi per più di 7,50 metri la linea di crinale, nonché ricade in "Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 23 del PTCP).

ESTRATTO Carta dei Vincoli – P6a



SCHEDA DEI VINCOLI

Sistema collinare	<p>Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP)</p> <p>Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.</p> <p>Il Sistema dei crinali è soggetto a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC e del RUE</p>
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	<p>Recepimento del PTCP (art. 23 NA PTCP).</p> <p>Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, fermi restando i compiti di cui al Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nell'allegato 4 delle NA del PTCP.</p>

ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali vigente	ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali - modificata
	
ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano vigente	ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano - modificata
	

VARIANTE 3

località: BASSA DI LESIGNANO

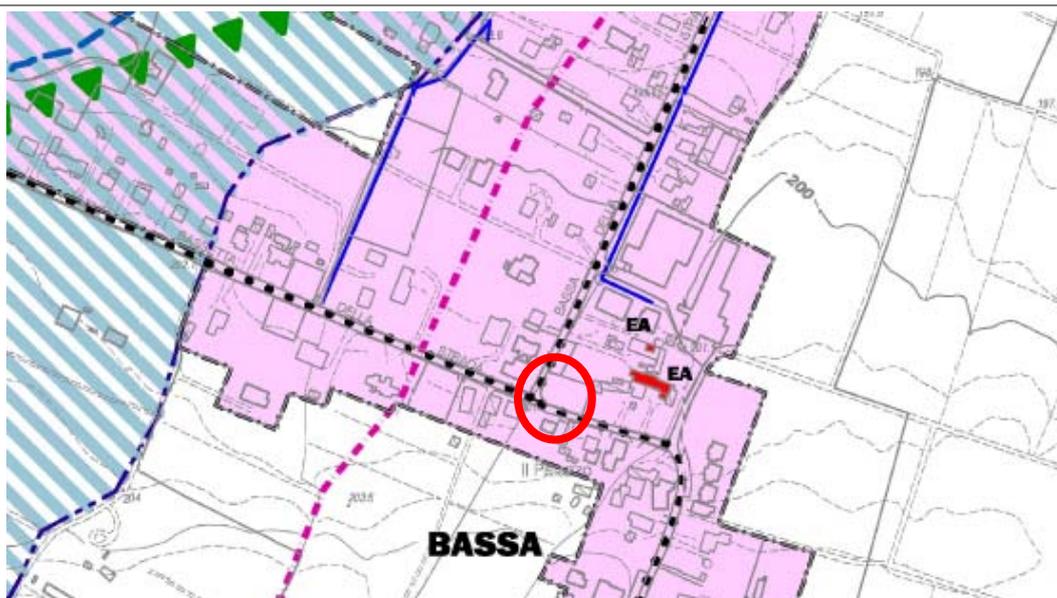
Tav. PSC P1.a

La variante interessa la riclassificazione di un'area destinata a parcheggio in ambito residenziale per consentire la possibilità di edificare un edificio con potenzialità edificatoria di 120 mq di SU.

Poiché l'Amministrazione non è interessata all'acquisizione del lotto in oggetto, in quanto localizzato in un contesto ad edificazione rada dove non si ravvisa l'esigenza di individuare un nuovo parcheggio, ma nel contempo intende ampliare la viabilità pubblica di almeno 2 ml, soprattutto in corrispondenza dell'incrocio tra via della Bassa e via Bassetta, si riclassificano – 955 mq di parcheggio per + 110 mq a viabilità e per + 845 mq a "Ambito urbano consolidato residenziale dei centri minori" del PSC.

L'area di variante è interessata dal sistema collinare del PTCP (art. 9), dalla Viabilità storica di interesse comunale (art. 50 PSC), dall'Area di ricarica delle falde acquifere (art. 37), dai Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 27)

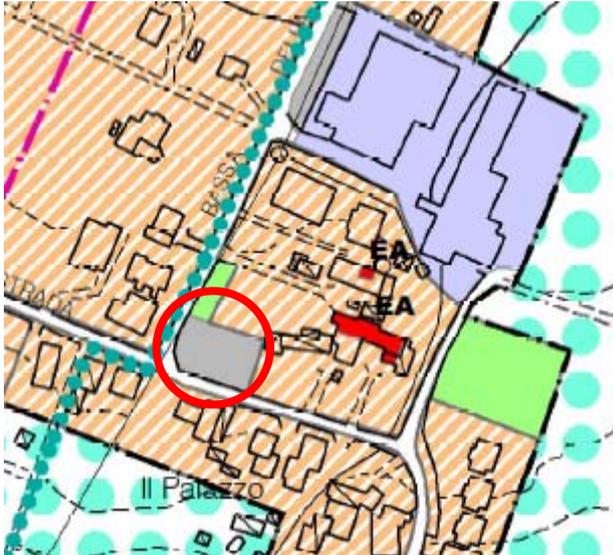
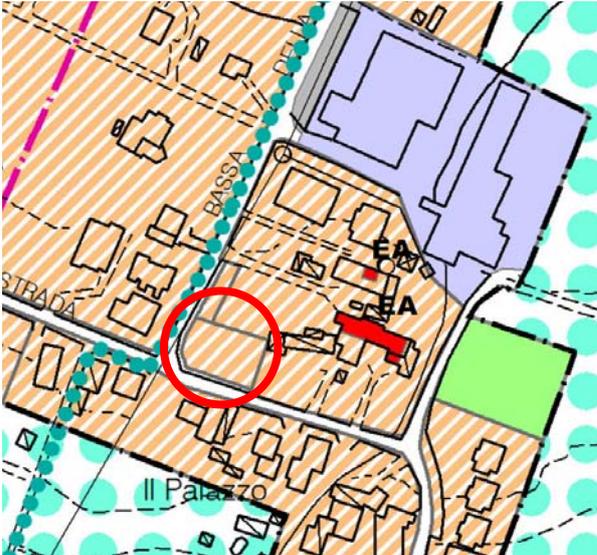
ESTRATTO Carta dei Vincoli – P6a



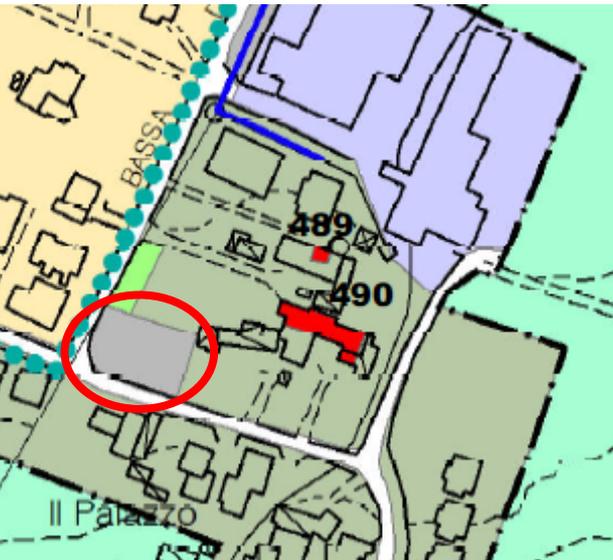
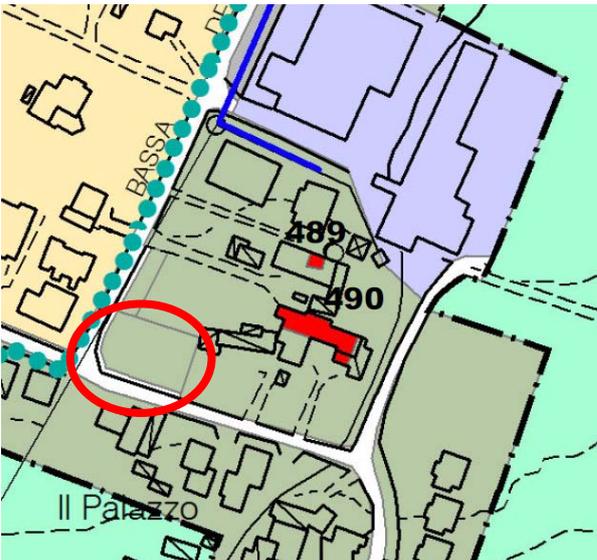
SCHEDA DEI VINCOLI

<p>Sistema collinare</p>	<p>Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP) Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.</p>
<p>Viabilità storica di interesse comunale</p>	<p>Recepimento del PTCP (art. 50 NA PSC) e integrazione con viabilità storica di livello comunale. Tutela e salvaguardia dei tracciati viabilistici storici attraverso la manutenzione e conservazione delle attuali caratteristiche (sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio), la valorizzazione e salvaguardia del patrimonio vegetale connesso alla sede stradale. La Viabilità storica è soggetta a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC e del RUE.</p>
<p>Area di ricarica delle falde acquifere</p>	<p>Recepimento del PTCP (art. 37 NA PTCP) All'interno delle "aree di ricarica delle falde acquifere", ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.</p>
<p>Progetti di tutela, recupero e valorizzazione</p> <p><i>Progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti fluviali territoriali ambientali di paesaggio dei Torrenti Parma e Baganza" (approvato con Delibera G.P. n. 1055 del 16/12/1999)</i></p>	<p>Recepimento del PTCP (art. 27 NA PTCP) Strumenti per favorire l'attuazione delle azioni strategiche, degli indirizzi e delle direttive definiti nelle schede per i diversi ambiti di paesaggio e contesti di rilevanza paesaggistica del PTCP.</p>

Di seguito si riportano gli stralci della tavola di PSC P1a vigente e modificata:

ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali vigente	ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali modificata
	

La variante comporta inoltre la modifica della cartografia del RUE per classificare il lotto in “Sub ambito residenziale verde da tutelare”

ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano vigente	ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano - modificata
	

Oltre alla modifica cartografica si rende necessario inserire un'ulteriore alinea in calce al 5 comma “Prescrizioni particolari” dell’art. 101.6 del RUE “Sub ambito residenziale verde da tutelare” del seguente tenore letterale:

- In particolare nel mappale 309 del Fg catastale 5 in località Bassa di Lesignano è possibile realizzare un alloggio di 120 mq di SU e dovrà essere ampliata la sede stradale di minimo 2 ml.

L'area di variante è stata indagata dalla relazione geologico sismica che attesta la fattibilità dell'intervento prospettato e di cui si riportano le conclusioni:

<< Omissis

L'area in oggetto si trova ad un'altezza di circa 203 metri s.l.m., inserita in un contesto morfologico sub-pianeggiante, con ampie porzioni agricole al contorno di un assetto locale periurbano.

Nel complesso l'area di studio risulta essere, per tutte le caratteristiche al contorno, assolutamente stabile e con bassissima o nulla predisposizione al dissesto.

*Al contorno dell'area, l'idrografia di superficie è caratterizzata dal Torrente Parma, posto ad ovest, con direzione di scorrimento verso nord ad una distanza di circa 1.0 km. Il corso d'acqua, sia per le condizioni di regimazione, sia per le sue caratteristiche intrinseche, **non mostra interferenze negative con l'area indagata** (Carta del piano di gestione del Rischio alluvioni – Tavola delle esondazioni 199 SE Langhirano RP RSCM e Carta del piano di gestione del rischio alluvioni – tavola del Rischio 199 SE Langhirano RP RSCM).*

*Nel corso delle indagini effettuate non si è potuta osservare la presenza di un sistema di circolazione idrica vero e proprio. Tuttavia, nel corso di precedenti studi realizzati in contesti analoghi a quello di studio, si è potuta osservare la presenza di un sistema di circolazione idrico sub-superficiale. Tale circolazione, pur potendo considerare il substrato in posto come scarsamente permeabile, è resa possibile dalle condizioni di infiltrazione efficace presenti nella coltre superficiale dei terreni argillosi, proprio per le fessurazioni che in essi si producono in seguito ai cicli di essiccazione/imbibizione (contrazione/rigonfiamento). **Possono così formarsi lenti freatiche superficiali e discontinue, caratterizzate da livelli di soggiacenza assai variabili.** Oltre a questi sistemi di circolazione, un acquifero direttamente collegato al limitrofo Torrente Parma è presente nei depositi ghiaiosi presenti in sub-superficie.*

L'area di studio, così come riportato nella cartografia tematica esistente (Carta Geologica Regione Emilia-Romagna scala 1:10.000 Foglio 199160), si colloca in corrispondenza dei depositi alluvionali intravallivi dell'unità AES8a – Unità di Modena. Le litologie sono rappresentate da ghiaie e sabbie, ricoperte da una coltre limoso – argillosa discontinua. Il profilo di alterazione è di esiguo spessore (poche decine di cm) e di tipo A/C, localmente A/Bw/C; lo spessore massimo dell'unità è di alcuni metri. Questi depositi corrispondono all'Alluvium antico Q2r della Carta Geologica d'Italia 1:100.000 foglio 85 Castelnovo Ne' Monti costituito alluvium recente e più antico: terrazzi ghiaioso-sabbiosi, fissati e coltivati lungo i corsi d'acqua.

STUDIO SISMICO

Omissis

Le elaborazioni effettuate hanno permesso di attribuire al sito indagato la categoria di sottosuolo "B"

*A seguito delle considerazioni effettuate, derivanti dalle valutazioni geologiche e geologicotecniche formulate e fatte salve le prescrizioni di cui sopra, si ritiene di poter esprimere un **parere del tutto favorevole al cambio di destinazione d'uso del lotto.**>>*

VARIANTE 4 **località: BASSA DI LESIGNANO**

Tav. PSC P1.a

La variante interessa la riclassificazione di una limitata area destinata a verde pubblico in ambito residenziale per inserire, nella medesima destinazione di zona, tutto il lotto di proprietà del richiedente.

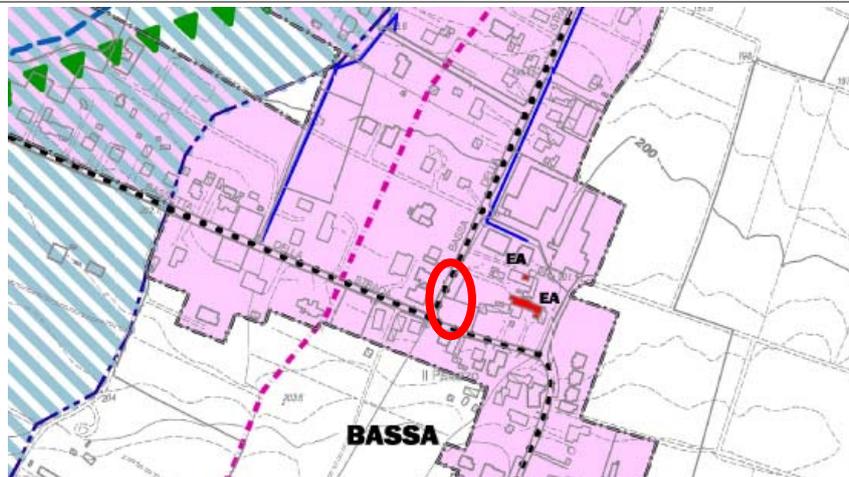
Poiché l'Amministrazione non è interessata all'acquisizione del terreno in oggetto, in quanto la dimensione è talmente esigua da non consentirne la fruibilità da parte della cittadinanza, ma invece intende ampliare la viabilità pubblica, per allinearsi all'ampliamento della sede stradale che verrà realizzato in corrispondenza del lotto limitrofo (vedi variante n°3) si riclassificano – mq 290 di verde pubblico per + 65 mq a viabilità e per + 225 mq a "Ambito urbano consolidato residenziale dei centri minori" del PSC.

L'intervento è subordinato alla cessione dell'area per realizzare l'ampliamento stradale di 2 ml in prosecuzione con l'ampliamento stradale del lotto di cui alla precedente variante n°3.

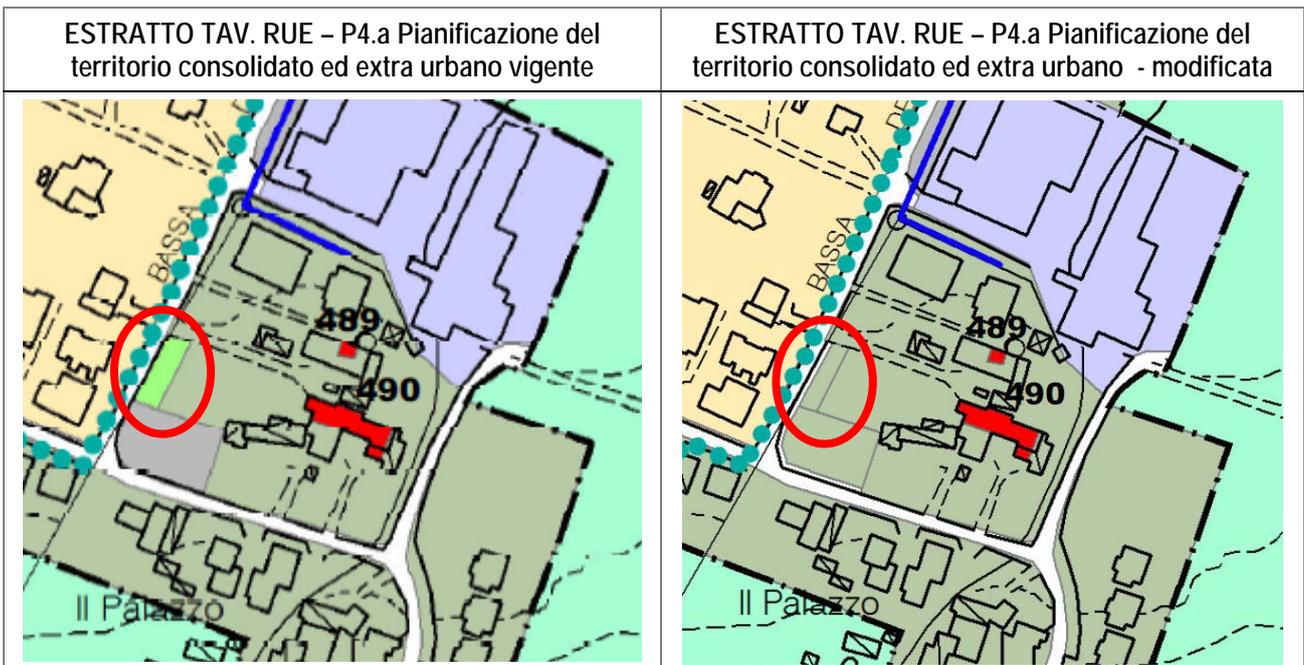
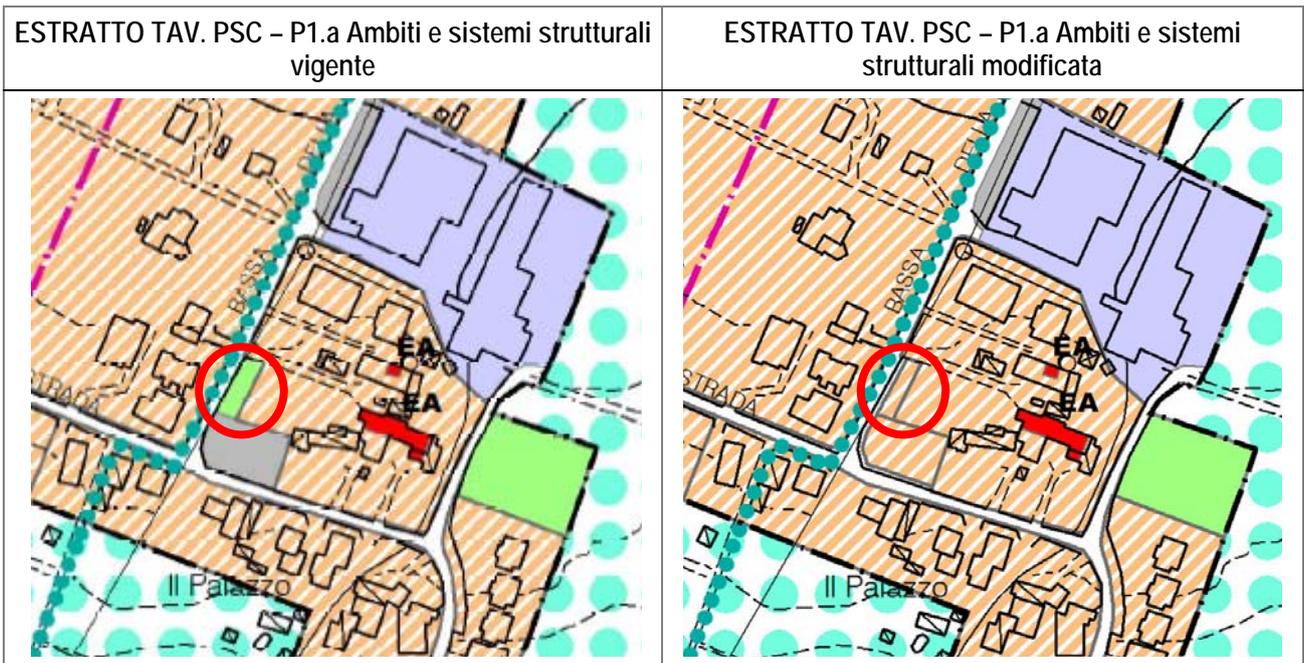
L'area è interessata dal sistema collinare del PTCP (art. 9), dalla Viabilità storica di interesse comunale (art. 50 PSC), dall'Area di ricarica delle falde acquifere (art. 37), dai Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 27)

SCHEMA DEI VINCOLI	
Sistema collinare	Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP) Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.
Viabilità storica di interesse comunale	Recepimento del PTCP (art. 50 NA PSC) e integrazione con viabilità storica di livello comunale. Tutela e salvaguardia dei tracciati viabilistici storici attraverso la manutenzione e conservazione delle attuali caratteristiche (sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio), la valorizzazione e salvaguardia del patrimonio vegetale connesso alla sede stradale. La Viabilità storica è soggetta a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC e del RUE.
Area di ricarica delle falde acquifere	Recepimento del PTCP (art. 37 NA PTCP) All'interno delle "aree di ricarica delle falde acquifere", ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.
Progetti di tutela, recupero e valorizzazione <i>Progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti fluviali territoriali ambientali di paesaggio dei Torrenti Parma e Baganza" (approvato con Delibera G.P. n. 1055 del 16/12/1999)</i>	Recepimento del PTCP (art. 27 NA PTCP) Strumenti per favorire l'attuazione delle azioni strategiche, degli indirizzi e delle direttive definiti nelle schede per i diversi ambiti di paesaggio e contesti di rilevanza paesaggistica del PTCP.

ESTRATTO Carta dei Vincoli – P6a



Di seguito si riportano gli stralci della tavola di PSC P1a e della tavola P4a del Rue vigenti e modificate: nello specifico il lotto viene classificato in "Sub ambito residenziale verde da tutelare" nel RUE.



Relativamente al dimensionamento residenziale, la variante determina un incremento irrisorio.

VARIANTE 5

località: SANTA MARIA DEL PIANO

Tav. PSC P1.a

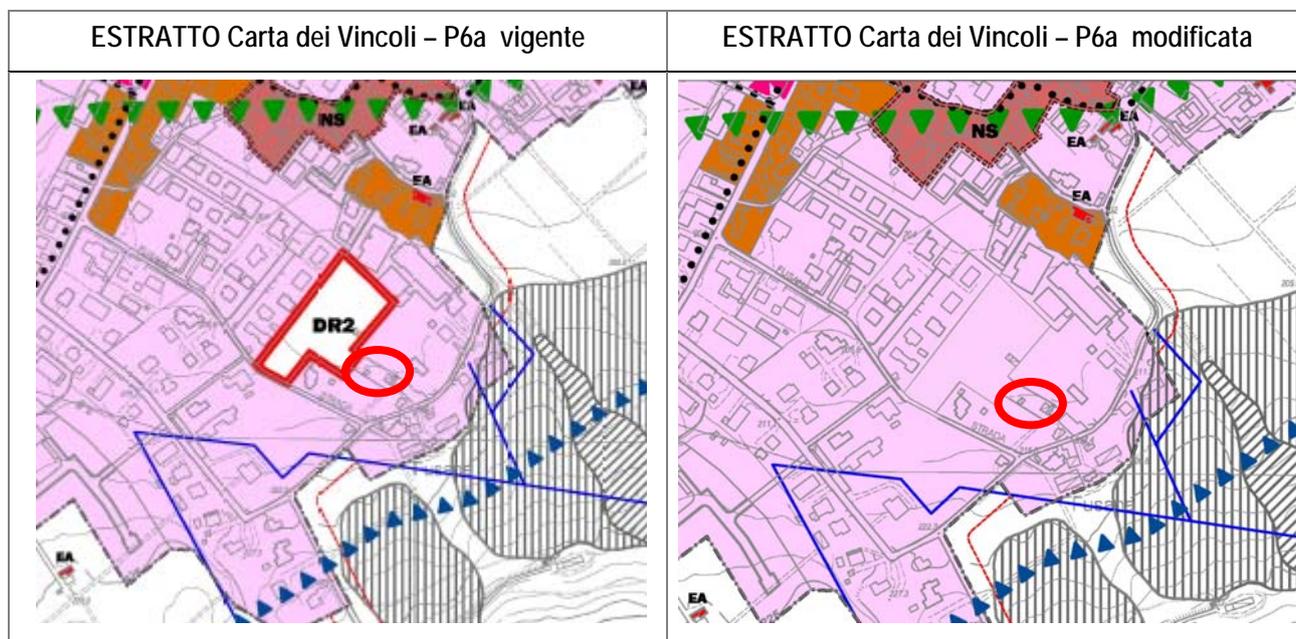
Anche in questo caso la variante interessa la riclassificazione di una limitata area destinata a verde pubblico in ambito residenziale; nello specifico si propone la medesima zonizzazione prevista dal PSC e dal RUE nella restante area di proprietà, in quanto si tratta di una porzione di lotto interclusa tra aree residenziali che non è raggiungibile dalla viabilità pubblica e che è occupata dai locali di servizio dell'abitazione limitrofa.

Poiché l'Amministrazione non è interessata all'acquisizione del terreno in oggetto, in quanto non è fruibile da parte della cittadinanza anche a causa delle sue ridotte dimensioni, si riclassificano – 1.005 mq di verde pubblico a “Ambito urbano consolidato residenziale” del PSC.

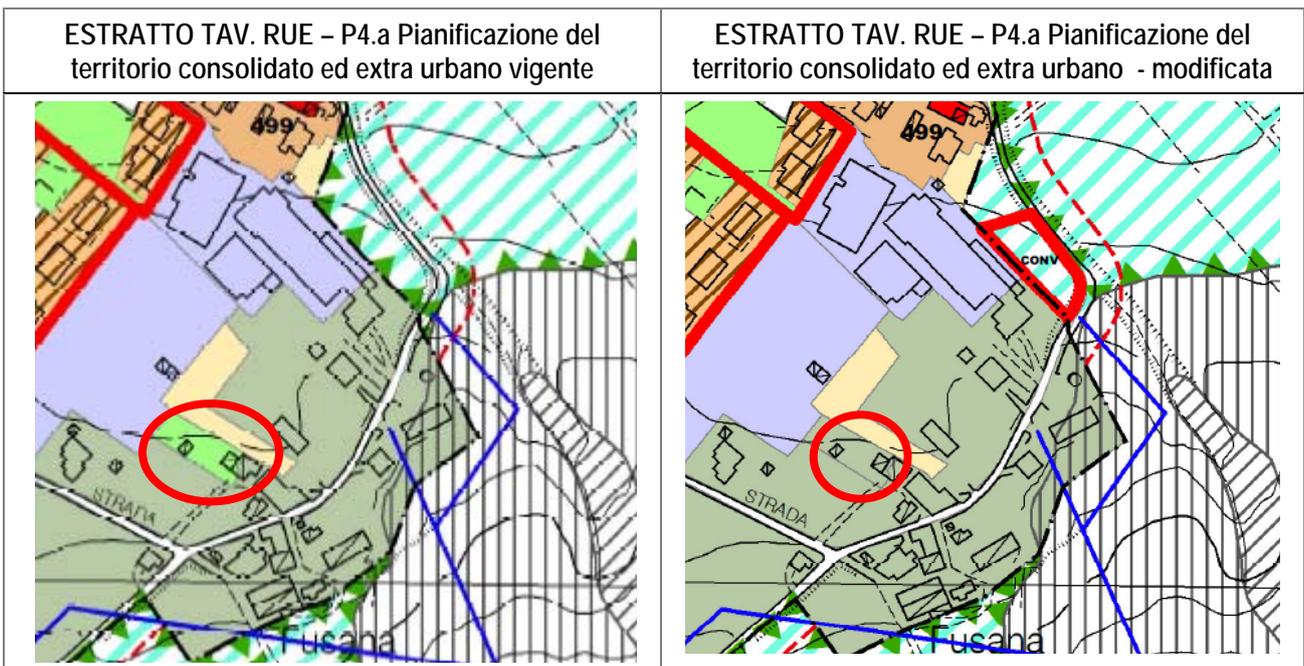
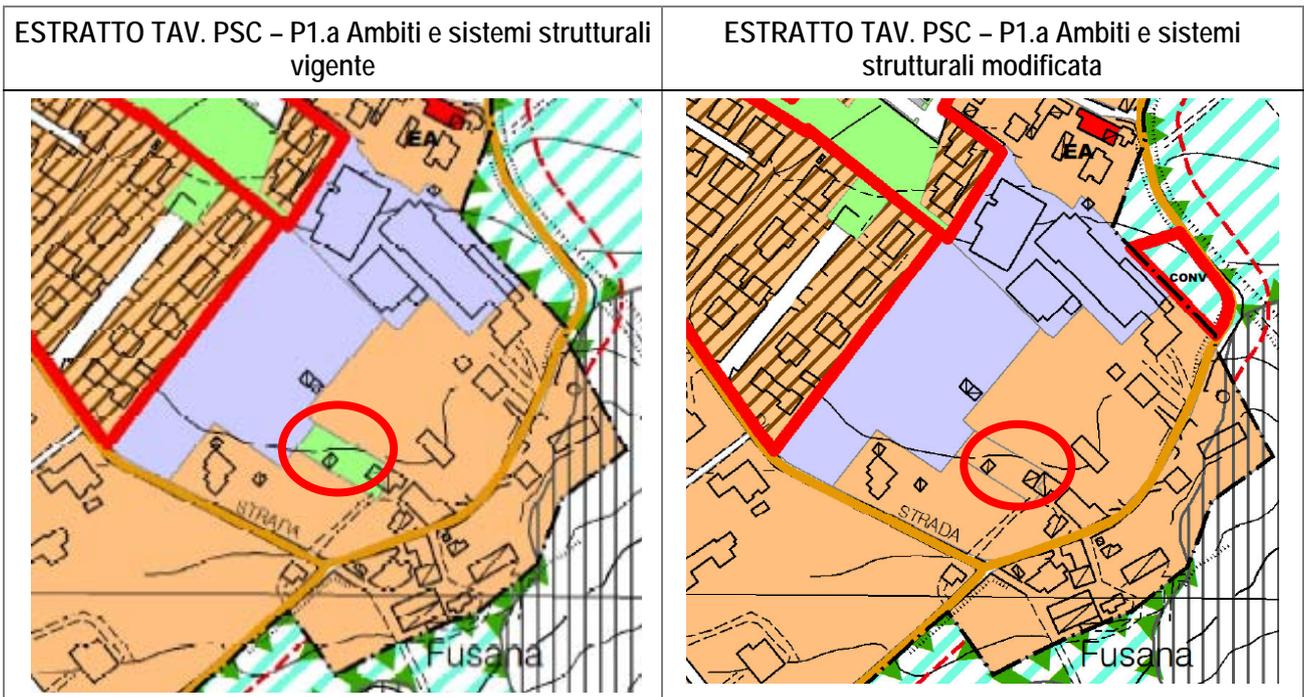
L'area di variante è interessata dal sistema collinare del PTCP (art. 9), dall'Area di ricarica delle falde acquifere (art. 37), dalle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 23)

SCHEDE DEI VINCOLI	
Sistema collinare	Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP) Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.
Area di ricarica delle falde acquifere	Recepimento del PTCP (art. 37 NA PTCP) All'interno delle “aree di ricarica delle falde acquifere”, ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	Recepimento del PTCP (art. 23 NA PTCP) Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, fermi restando i compiti di cui al Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nell'allegato 4 delle NA del PTCP.

Nella Carta dei Vicoli viene eliminata la previsione DR2, stralciata a seguito di una precedente variante al PSC e mai aggiornata, a riconoscimento di uno stato di fatto richiesto dall'Amministrazione comunale (vedi successiva variante n° 14).



Di seguito si riportano gli stralci della tavola di PSC P1a e della tavola P4a del Rue vigenti e modificate: in particolare nel RUE il lotto viene classificato in “Sub ambito residenziale verde da tutelare”



Relativamente al dimensionamento residenziale, la variante determina un incremento di Mq 150 di SU.

VARIANTE 6

località: SANTA MARIA DEL PIANO

Tav. PSC P1.a

La variante interessa la modifica della cartografia del PSC, e conseguentemente del RUE, per coordinare i due strumenti urbanistici ad uno stato di fatto determinato dalla alienazione di alcune limitate aree classificate a verde pubblico, all'interno di un comparto residenziale già attuato del previgente PRG, a seguito della procedura iniziata con la precedente Amministrazione per consentire ai privati proprietari degli edifici limitrofi di ampliare le aree di pertinenza dei loro fabbricati.

La modifica è quindi necessaria per adeguare la cartografia ad uno stato di fatto, in quanto l'atto di vendita è stato concluso con il Rogito in data 17/11/2020.

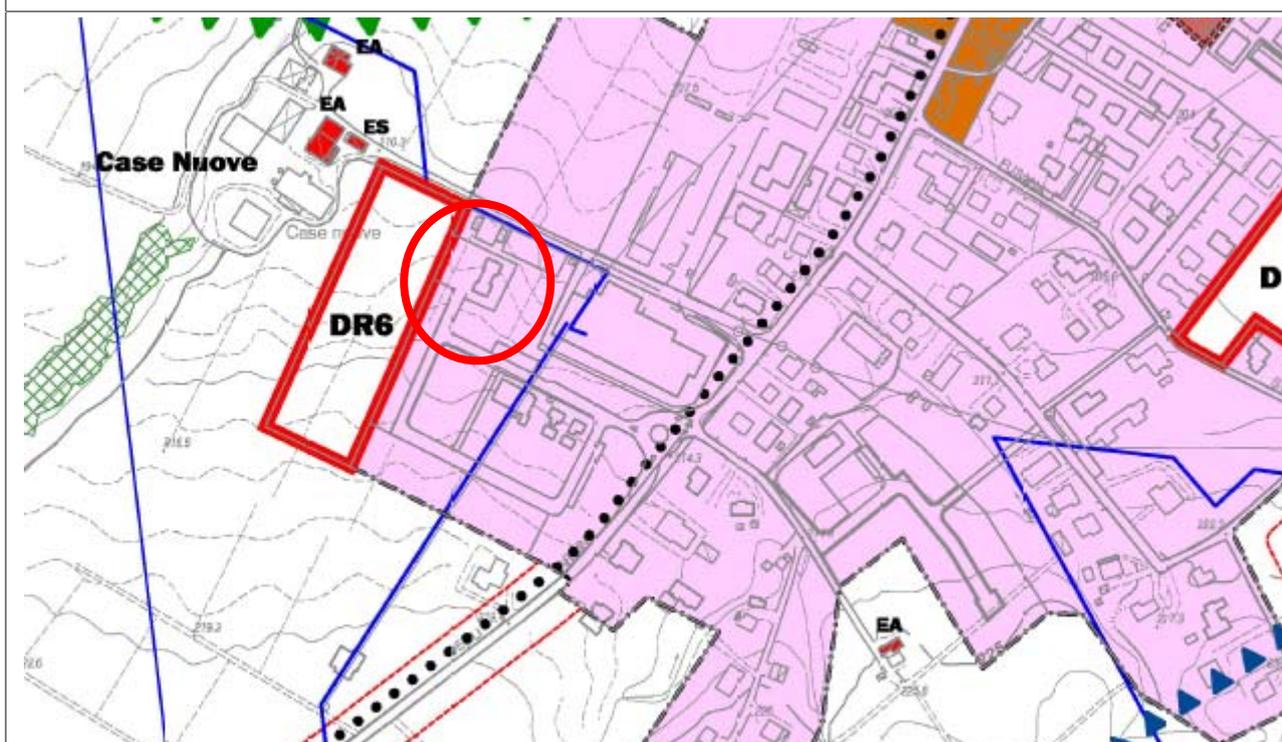
Per quanto sopra si riclassificano – 1.960 mq di verde pubblico in “Sub Ambiti residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi” sia nel PSC, che nel RUE.

Con l'occasione si classifica nel medesimo modo anche il lotto edificato che risulta come area senza zonizzazione.

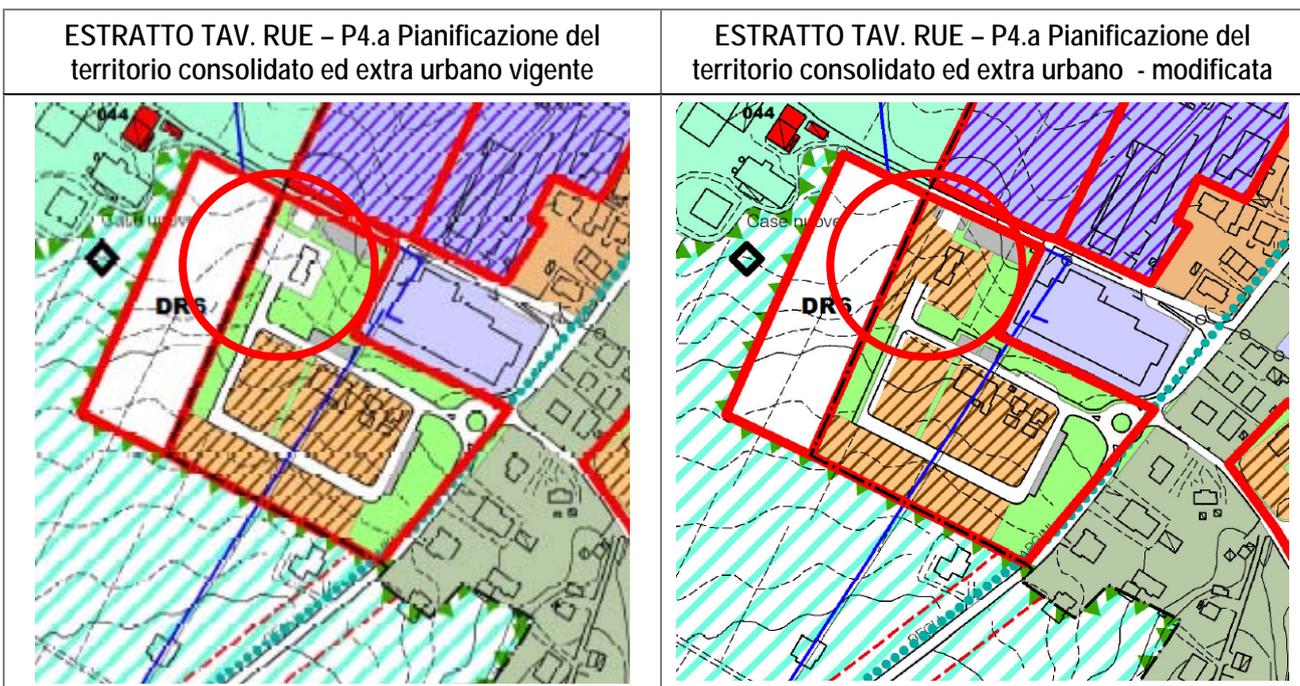
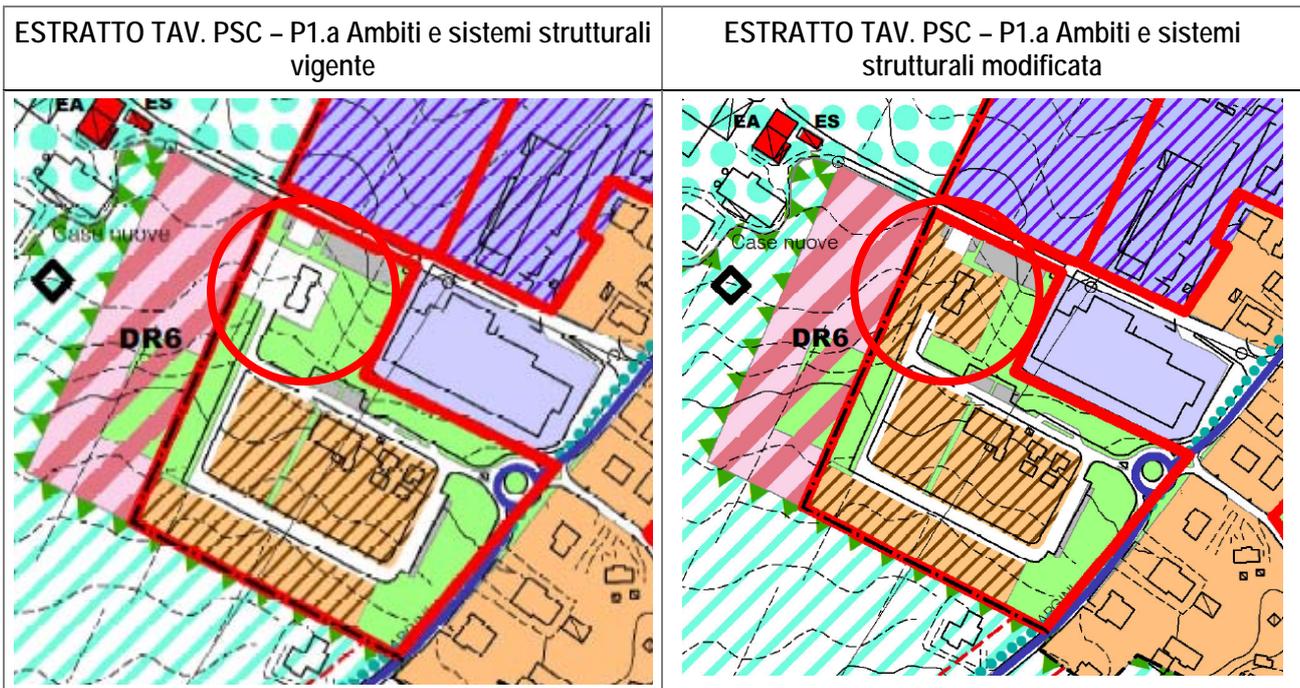
L'area di variante è interessata dal sistema collinare del PTCP (art. 9) e dall'Area di ricarica delle falde acquifere (art. 37)

SCHEDE DEI VINCOLI	
Sistema collinare	Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP) Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.
Area di ricarica delle falde acquifere	Recepimento del PTCP (art. 37 NA PTCP) All'interno delle “aree di ricarica delle falde acquifere”, ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.

ESTRATTO Carta dei Vincoli – P6a



Di seguito si riportano gli stralci della tavola di PSC P1a e della tavola P4a del Rue vigenti e modificate: in particolare le aree interessate dalla variante vengono classificate in “Sub Ambiti residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi” come le restanti aree edificate facenti parte del comparto.



Relativamente al dimensionamento residenziale, la variante non determina alcuna modifica.

VARIANTE 7

località: CAPOLUOGO

Tav. PSC P1.a

La variante interessa lo stralcio della Diretrice Residenziale DR1 e il ridisegno complessivo dei terreni in essa ricompresi e adiacenti al territorio urbanizzato, al fine di consentire alle proprietà delle aree del comparto di effettuare due interventi edificatori separati di più ridotte dimensioni e minore potenzialità edificatoria rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Per quanto concerne le esigenze dei privati, la richiesta è motivata dal fatto che risulta attualmente improponibile attivare un unico intervento edificatorio di così rilevante potenzialità edificatoria e per questo motivo le proprietà sono disponibili

a cedere al comune o a realizzare dotazioni territoriali richieste in cambio della possibilità di attuare due interventi residenziali autonomi e di ridotta potenzialità edificatoria.

Relativamente alle necessità prioritarie dell'Amministrazione Comunale, in tema di dotazioni territoriali, la Giunta ha in programma di ampliare le aree destinate ai servizi scolastici, al verde e ai parcheggi nel settore centro occidentale del capoluogo, in continuità con le aree scolastiche esistenti.

A questo proposito nella presente variante n°7 e nella successiva n°8, si precisano i contenuti che si intende portare all'adozione del Consiglio Comunale, al fine di concordare le aree che dovranno essere cedute gratuitamente al comune dai soggetti attuatori.

Per quanto concerne i proprietari dei mappali 776, 777, 779, 780, 782, 784, 785, 787, 788, 789 e 799 del fg 14 che ricadono all'interno del comparto DR1 e dei mappali 789 parte, 965 parte e 964 parte del fg. 14 che sono localizzati in contiguità con il territorio urbanizzato in corrispondenza del lotto in cui è situata la loro residenza, si individua un'area edificabile da attuare con intervento diretto convenzionato per una capacità edificatoria di 700 mq di SU, Superficie fondiaria di Mq 4.800 e quantità di parcheggi pubblici da localizzare lungo la viabilità di accesso.

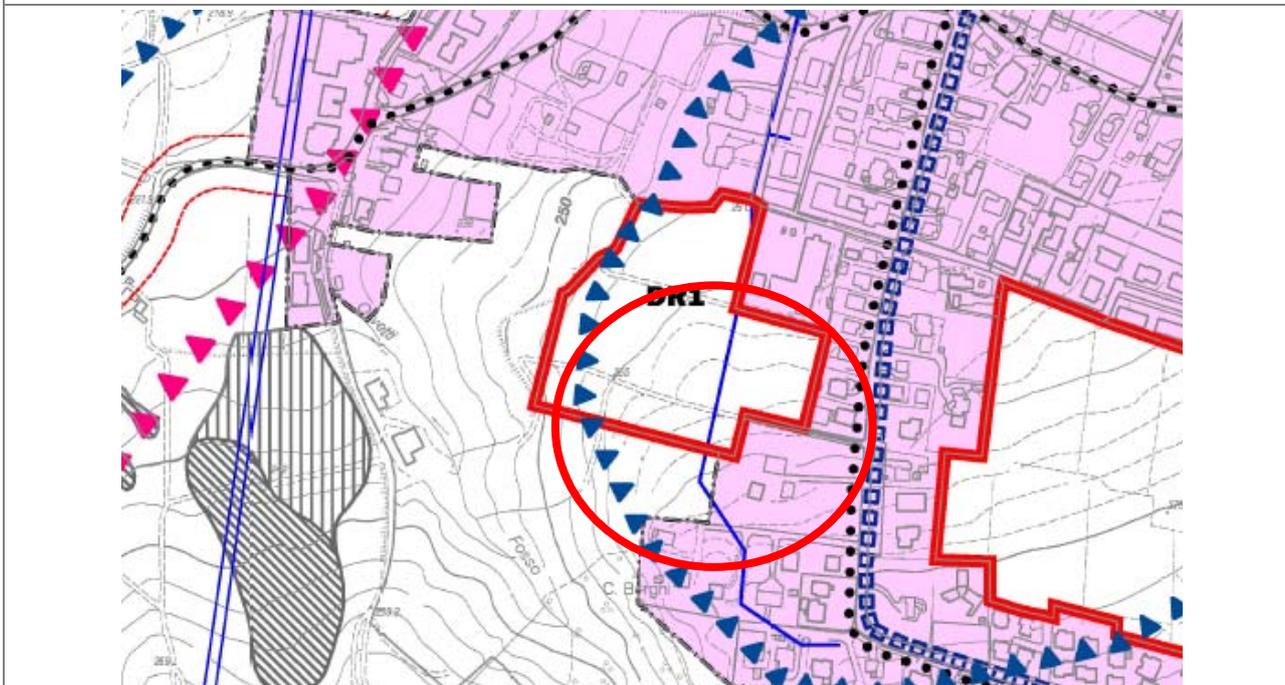
Le aree da cedere al comune sono relative ai mappali 782 parte, 784 parte, 785 parte, 786, 964 parte, 965 parte e 789 parte del fg 14 e saranno destinate all'ampliamento dell'area di pertinenza della scuola, a verde e parcheggi

Le restanti aree di proprietà escluse dal nuovo intervento vengono classificate in "Ambito agricolo periurbano".

La variante è corredata dalla relazione geologico-sismica che attesta l'idoneità dell'area ai fini edificatori proposti e che così si esprime nelle conclusioni:

<<Lo studio PRELIMINARE ha toccato differenti tematiche che saranno approfondite nei passaggi futuri nell'eventualità l'area ottenesse la variante richiesta. In funzione di quanto descritto sopra, emerge che in questa fase iniziale di indagine l'area in generale risulta idonea a interventi edificatori che dovranno in futuro essere sottoposti ad analisi approfondita nei termini appropriati e dovuti secondo le NTC di competenza.>>

ESTRATTO Carta dei Vincoli – P6a



L'area di variante è interessata dai seguenti vincoli sovraordinati: sistema collinare (art. 9 PTCP), Area di ricarica delle falde acquifere (art. 37 PTCP), Linee elettriche di media tensione (che dovrà essere spostata o interrata).

SCHEMA DEI VINCOLI	
Sistema collinare	Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP) Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.
Area di ricarica delle falde acquifere	Recepimento del PTCP (art. 37 NA PTCP) All'interno delle "aree di ricarica delle falde acquifere", ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.
Linee elettriche di media tensione e fasce di rispetto	Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008

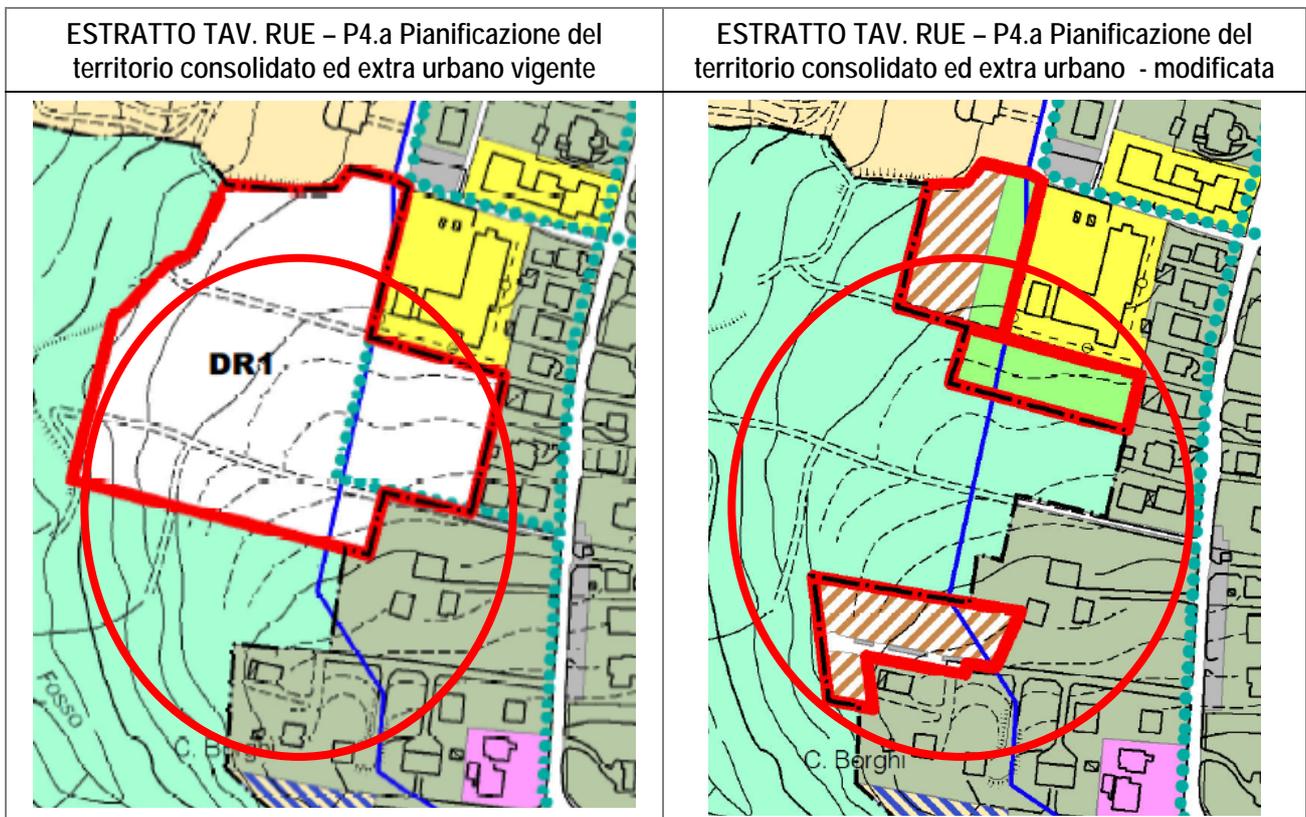
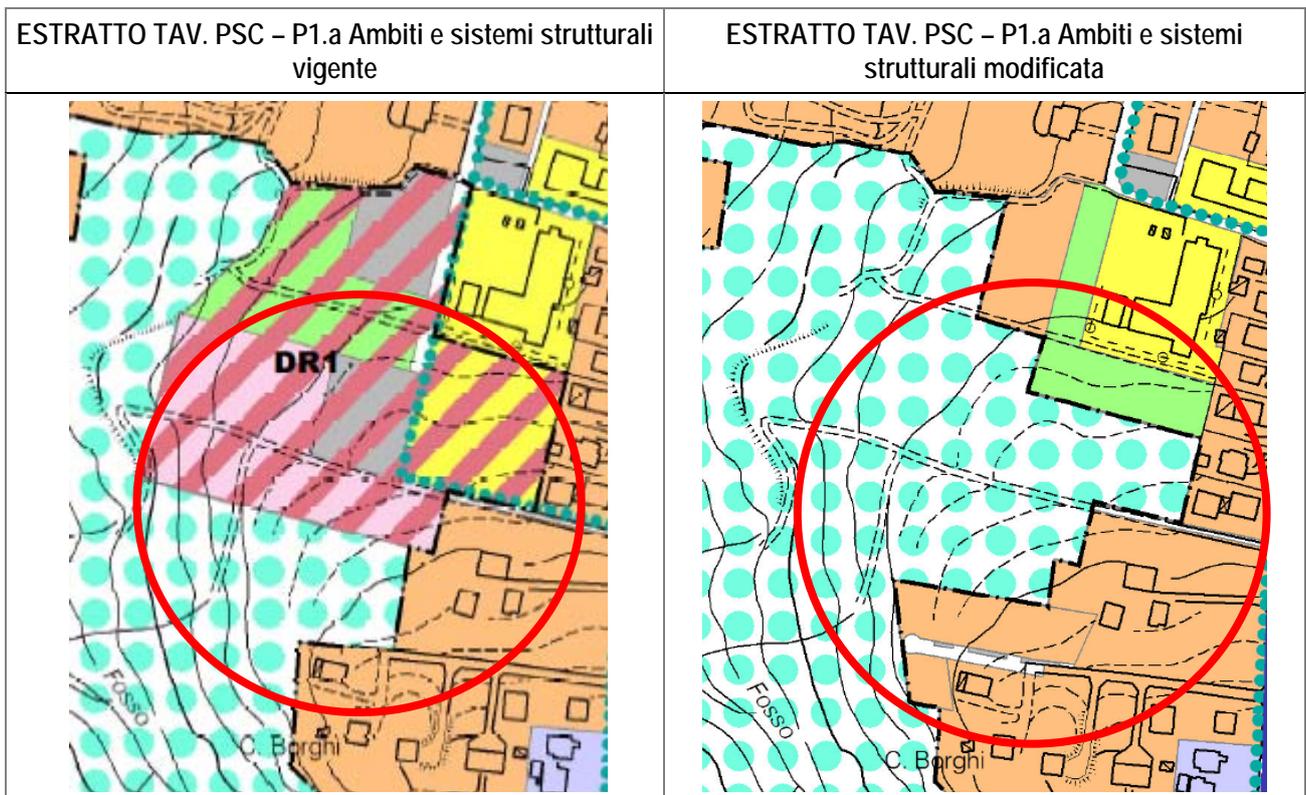
Dal punto di vista tecnico la variante comporta le seguenti modifiche agli elaborati degli strumenti urbanistici vigenti:

- soppressione della scheda norma DR1 inserita nel volume delle NTA del PSC
- modifica delle tavole del PSC e del RUE inserendo la nuova area edificabile che viene classificata in "Ambito urbano consolidato residenziale" art. 17 del PSC e in "Sub ambito residenziale dei centri minori" art. 101.2 del RUE
- riclassificazione delle aree di proprietà stralciate dalla DR1 e non interessate dal nuovo intervento edificatorio, in "Ambito agricolo periurbano"
- integrazione del comma 5 dell'art. 101.2 del RUE per riportare le specifiche di seguito evidenziate:

L'effettiva fattibilità dell'intervento contornato da perimetro rosso, da realizzare sui mappali 789 parte, 965 parte e 964 parte del Fg.14, è subordinata a Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di 3.270 Mq da destinare a ampliamento delle dotazioni scolastiche, a verde, a parcheggio e alle prescrizioni di seguito riportate:

- realizzazione di 700 Mq di SU residenziale
- realizzazione di edifici residenziali a 2 piani fuori terra ed H max = 7,5 m (I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, salvaguardando il verde alberato esistente)
- realizzazione dei parcheggi pubblici lungo la viabilità di accesso ai lotti
- massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 40% della SF) da sistemare a verde alberato e utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona in connessione con l'agroecosistema esterno
- realizzazione di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica verso il paesaggio agrario
- cogenza per le successive fasi attuative delle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica

Di seguito si riportano gli stralci della tavola di PSC P1a e della tavola P4a del Rue vigenti e modificate



La presente variante ha le medesime motivazioni della precedente ed interessa la parte più settentrionale della Direttrice residenziale DR1 per complessivi 5.340 Mq di Superficie fondiaria, relativa ai mappali 801, 802, 803, 804 e 805 del fg 14.

Le aree interessate, attualmente classificate a verde e parcheggio pubblico all'interno del comparto DR1 da stralciare, vengono proposte come aree residenziali da attuare con Permesso di costruire convenzionato per Mq 3.180, nonché a parcheggio e viabilità per Mq. 2.160 per una potenzialità edificatoria di 500 mq Superficie utile.

La variante è corredata dalla relazione geologico-sismica che attesta l'idoneità dell'area ai fini edificatori proposti.

<<Omissis

I sopralluoghi effettuati non hanno messo in evidenza fenomeni di instabilità geomorfologica del terreno.

Per quanto riguarda la morfologia del sedime d'imposta dei futuri edifici bifamiliari questa è pianeggiante per un intorno significativo ed è caratterizzata dall'assenza di salti morfologici significativi.

Non si sono rilevati ristagni d'acqua superficiali o altri problemi connessi al naturale smaltimento e deflusso delle acque meteoriche.

Per quanto concerne l'assetto idrogeologico è presente una falda freatica a 3-5 m circa di profondità dal p.c.. Sono tuttavia possibili localizzate falde sospese temporanee a bassissima trasmissività in corrispondenza di locali contrasti di permeabilità in occasione di piogge persistenti e prolungate.

I terreni di fondazione presentano caratteristiche geomeccaniche medie, vale a dire valori medi dei parametri di resistenza al taglio e dei moduli di deformazione che consentono di impiegare fondazioni dirette a plinto al fine di raggiungere le capacità portanti dei terreni richieste.

Ai fini della definizione della azione sismica di progetto, i terreni di fondazione presenti lungo la verticale dell'area d'intervento, da quanto si è potuto sino ad ora accertare nei primi 30 m di profondità, appartengono alla categoria "C".

L'area in esame si presenta sub-pianeggiante per cui non sono previsti effetti di amplificazione legati alla topografia. Il fattore ST (coefficiente di amplificazione topografica) è valutato quindi pari a 1.

Sempre dallo studio di microzonazione sismica eseguito si evince che la zona d'intervento non sia suscettibile di fenomeni di liquefazione e di cedimenti significativi a seguito di eventi sismici importanti.

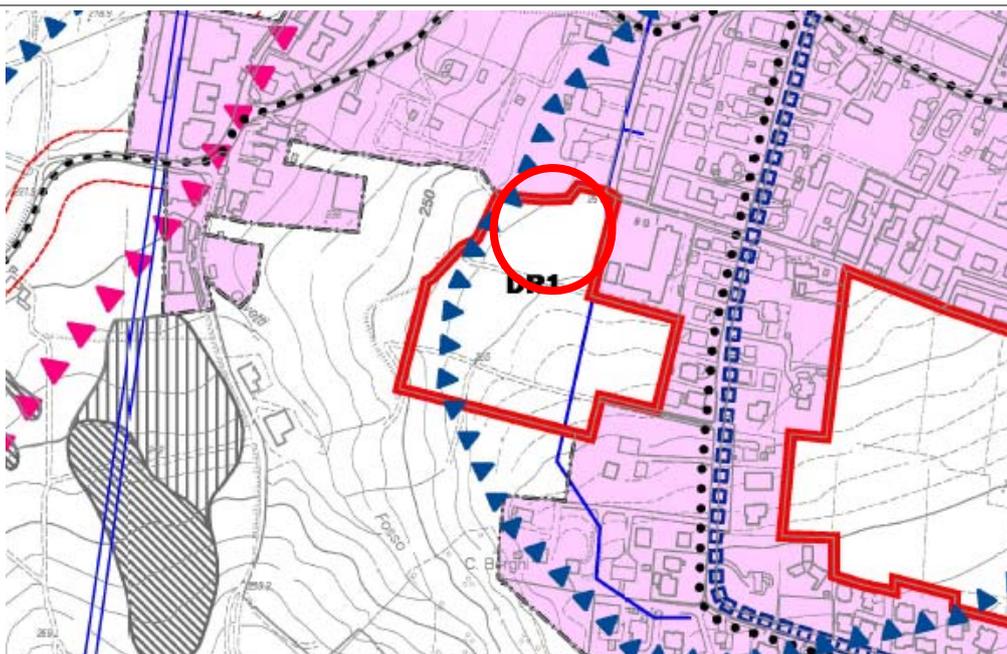
Il peculiare assetto geologico - morfologico e sismico privo di criticità ostative dell'area oggetto di studio non induce a prescrivere l'impiego di fondazioni indirette profonde per l'intervento edificatorio previsto. Ciò premesso, si rimanda tuttavia al progettista calcolatore delle strutture la scelta della tipologia fondazionale da utilizzare sull'area, anche in considerazione della tipologia ed entità dei carichi statici della struttura in elevazione che si dovrà realizzare ad oggi non noti.

In fase di progettazione esecutivo-costruttiva si dovranno eseguire mirate prove geologiche in situ di dettaglio corredate delle relazioni geologiche, da effettuare su ogni singolo lotto edificatorio, ciò al fine di verificare le considerazioni di natura geologico-geotecnica assunte in questo elaborato e l'omogeneità stratigrafica al di sotto dei piani fondazionali; il tutto onde evitare assestamenti e cedimenti differenziali.

In conclusione, da quanto emerge dal presente elaborato in ordine alle caratteristiche geo-morfologiche, idrogeologiche e sismiche del sito, fatte salve le indicazioni e prescrizioni impartite, l'area oggetto di studio è suscettibile di intervento edificatorio>>.

L'area di variante è interessata dai seguenti vincoli sovraordinati: sistema collinare (art. 9 PTCP), Area di ricarica delle falde acquifere (art. 37 PTCP), Linee elettriche di media tensione (che dovrà essere spostata o interrata nel caso vi siano interferenze tra la stessa e i fabbricati residenziali).

ESTRATTO Carta dei Vincoli – P6a



SCHEDA DEI VINCOLI

Sistema collinare	Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP) Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.
Area di ricarica delle falde acquifere	Recepimento del PTCP (art. 37 NA PTCP) All'interno delle "aree di ricarica delle falde acquifere", ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.
Linee elettriche di media tensione e fasce di rispetto	Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008

Dal punto di vista tecnico la variante comporta le seguenti modifiche agli elaborati degli strumenti urbanistici vigenti:

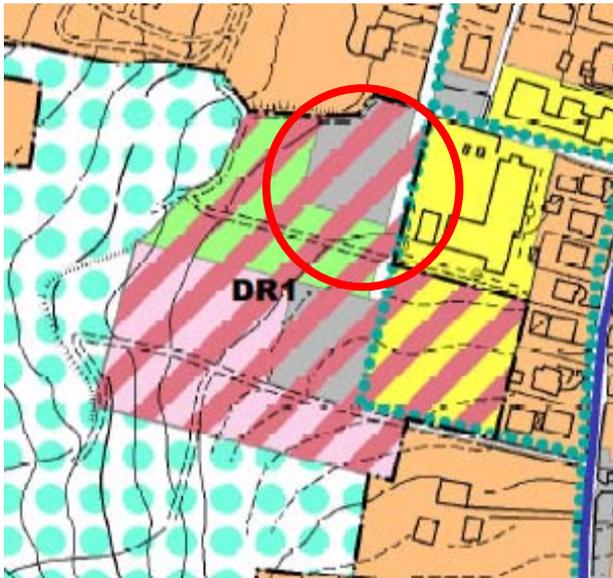
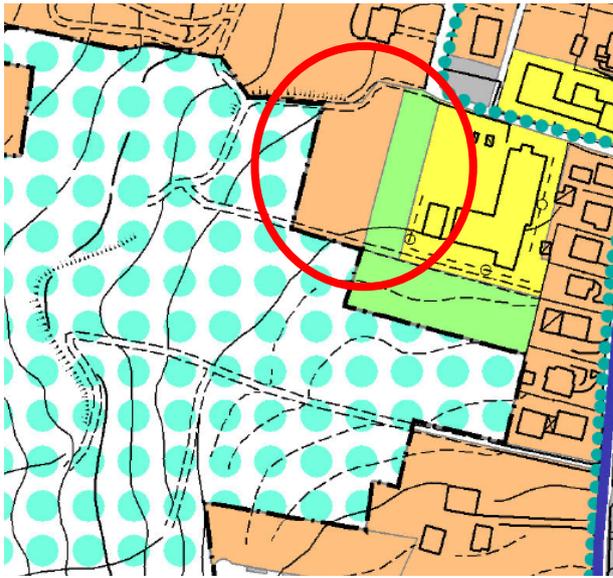
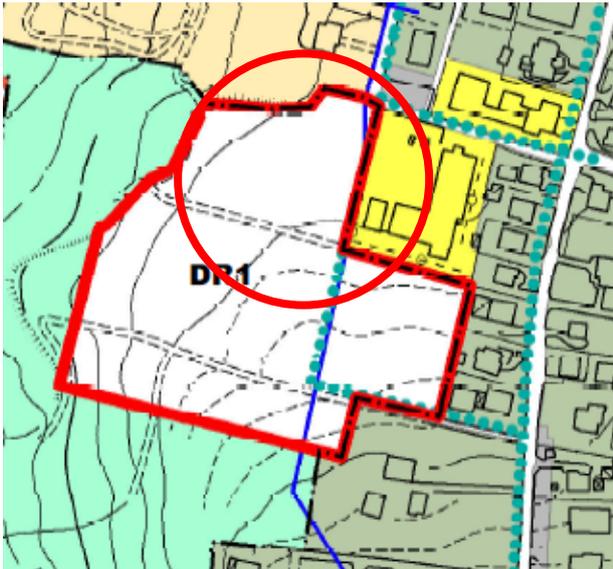
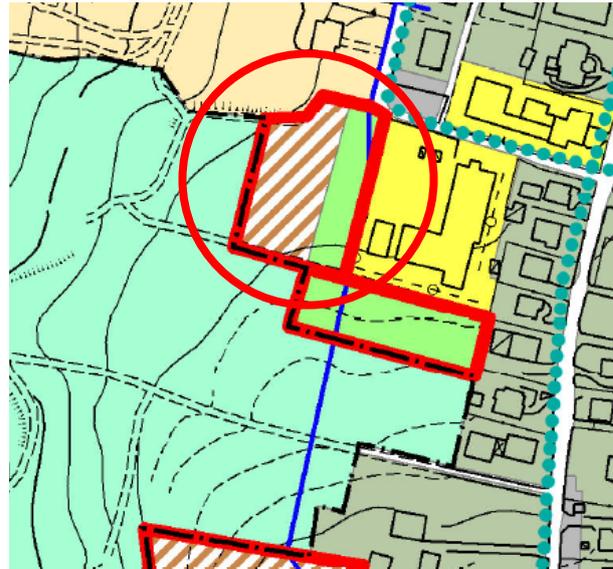
- soppressione della scheda norma DR1 inserita nel volume delle NTA del PSC
- modifica delle tavole del PSC e del RUE inserendo la nuova area edificabile che viene classificata in "Ambito urbano consolidato residenziale" art. 17 del PSC e in "Sub ambito residenziale dei centri minori" art. 101.2 del RUE
- integrazione del comma 5 dell'art. 101.2 del RUE per riportare le specifiche di seguito evidenziate:

L'effettiva fattibilità dell'intervento contornato da perimetro rosso e da realizzare sui mappali 801, 802, 803, 804 e 805 del Fg.14, è subordinata a Permesso di costruire convenzionato destinare a ampliamento delle dotazioni scolastiche, a verde, a parcheggio per 2.160 Mq e alle prescrizioni di seguito riportate:

- realizzazione di 500 Mq di SU residenziale
- realizzazione di edifici residenziali a 2 piani fuori terra ed H max = 7,5 m (I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, salvaguardando il verde alberato esistente)

- massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 40% della SF) da sistemare a verde alberato e utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona in connessione con l'agroecosistema esterno
- realizzazione di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica verso il paesaggio agrario
- coerenza per le successive fasi attuative delle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica

Di seguito si riportano gli stralci della tavola di PSC P1a e della tavola P4a del Rue vigenti e modificate

<p>ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali vigente</p>	<p>ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali modificata</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano vigente</p>	<p>ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano - modificata</p>
	

La variante interessa la modifica della cartografia del PSC in località Fondo di Casa, e conseguentemente del RUE per coordinare i due strumenti urbanistici, in merito agli immobili di proprietà dell'Azienda Agricola "La Favola" relativamente a due fabbricati rurali, ricompresi all'interno del territorio urbanizzato residenziale, e alla casa colonica che è identificata erroneamente con l'indicazione "c" cioè edificio di civile abitazione in territorio agricolo.

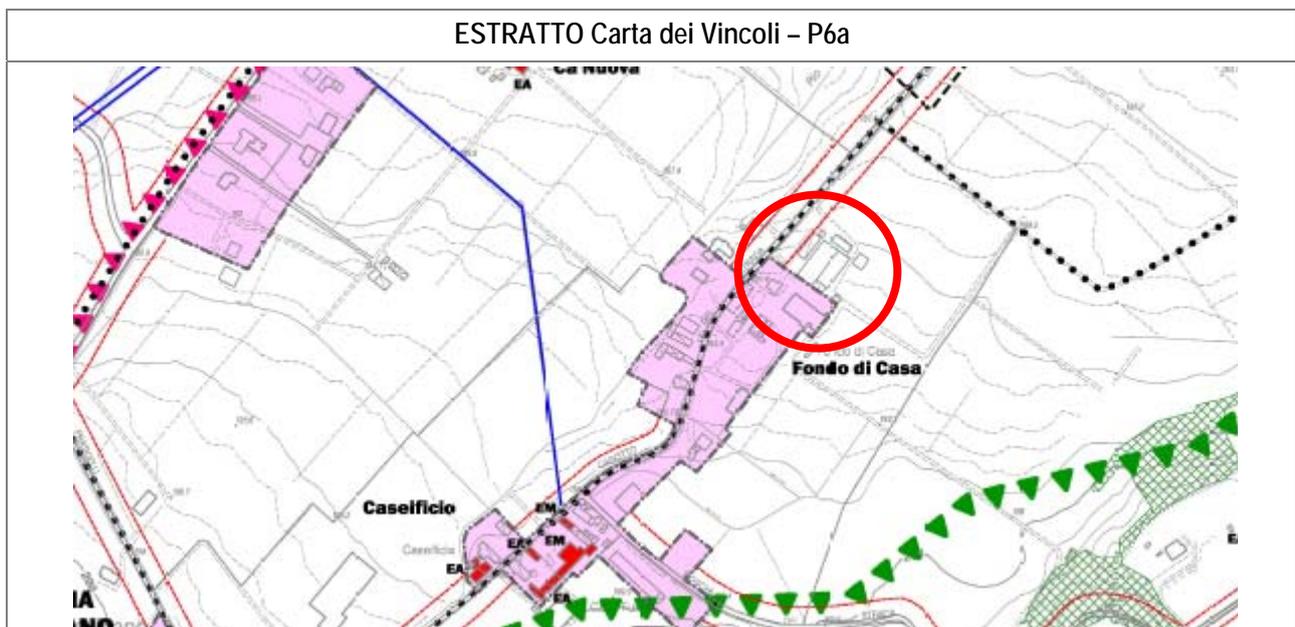
Le dinamiche aziendali di produzione di latte biologico e di carne bovina, determinano la necessità di realizzare un ricovero animali di circa 1.000 mq (per il regolare e naturale ricambio delle lattifere) che non è possibile costruire nell'ambito agricolo periurbano limitrofo alle stalle esistenti che in realtà risulterebbe l'unico terreno idoneo per la sua collocazione.

Per questo motivo, in accoglimento parziale della richiesta, si escludono i fabbricati rurali dalla zona residenziale, si elimina la sigla "c" dalla casa colonica e si elimina una parte dell'Ambito agricolo periurbano in concomitanza delle aree di pertinenza dei fabbricati di proprietà dell'Azienda agricola per rispondere favorevolmente alle necessità evidenziate dalla stessa.

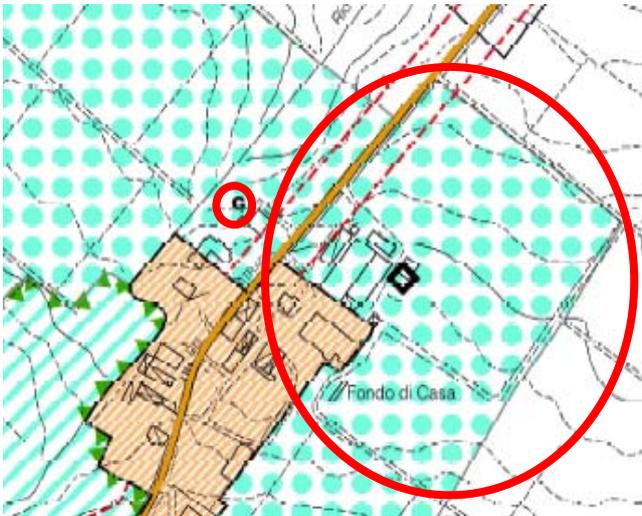
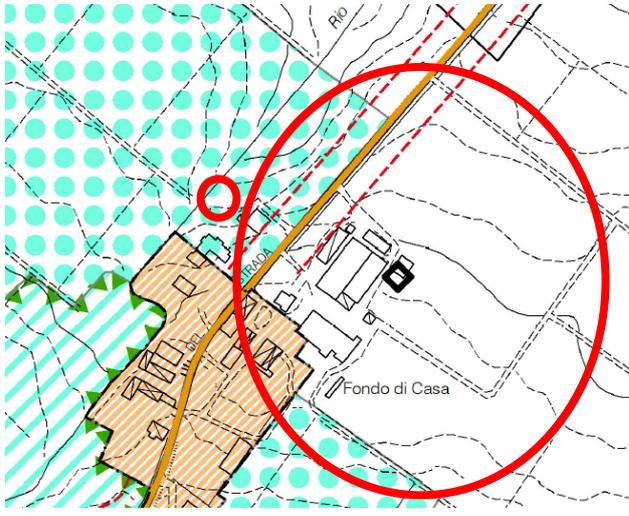
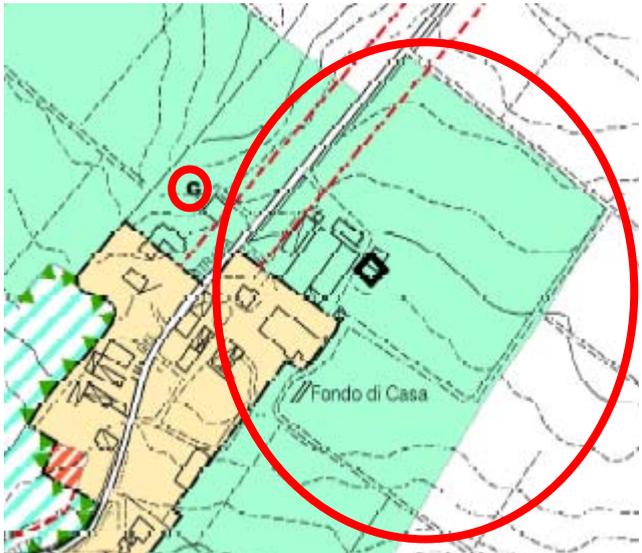
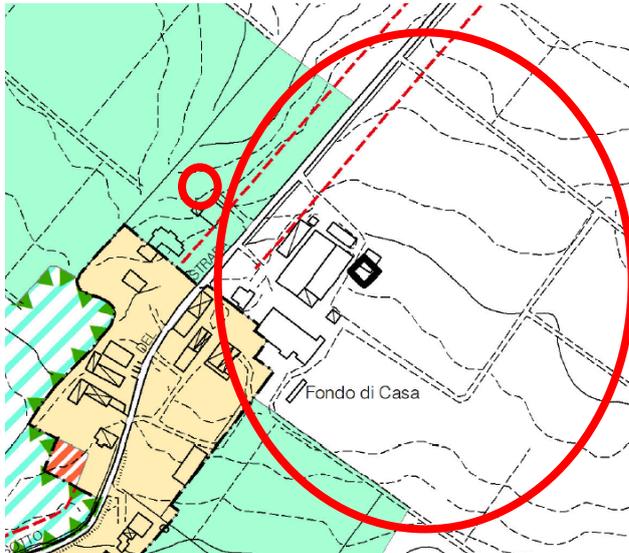
Per quanto sopra si riclassificano – 52.240 mq di "Ambiti agricoli periurbani" in "Ambiti agricoli normali" sia nel PSC che nel RUE.

L'area di variante è interessata dall'Area di ricarica delle falde acquifere (art. 37)

SCHEDE DEI VINCOLI	
Area di ricarica delle falde acquifere	Recepimento del PTCP (art. 37 NA PTCP) All'interno delle "aree di ricarica delle falde acquifere", ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.



Di seguito si riportano gli stralci della tavola di PSC P1a e della tavola P4a del Rue vigenti e modificate.

ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali vigente	ESTRATTO TAV. PSC – P1.a Ambiti e sistemi strutturali modificata
	
ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano vigente	ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano - modificata
	

VARIANTE 10

Schede normative ACR3 e ADT

La variante interessa la modifica della scheda inerente l'ambito urbano da riqualificare ACR3 di Stadirano, sia per consentire un intervento da attuare con Permesso di costruire convenzionato anziché con PUA, come era previsto nella scheda originaria, sia per coordinare i tempi di demolizione degli immobili esistenti con quanto sottoscritto nell'Accordo con i privati.

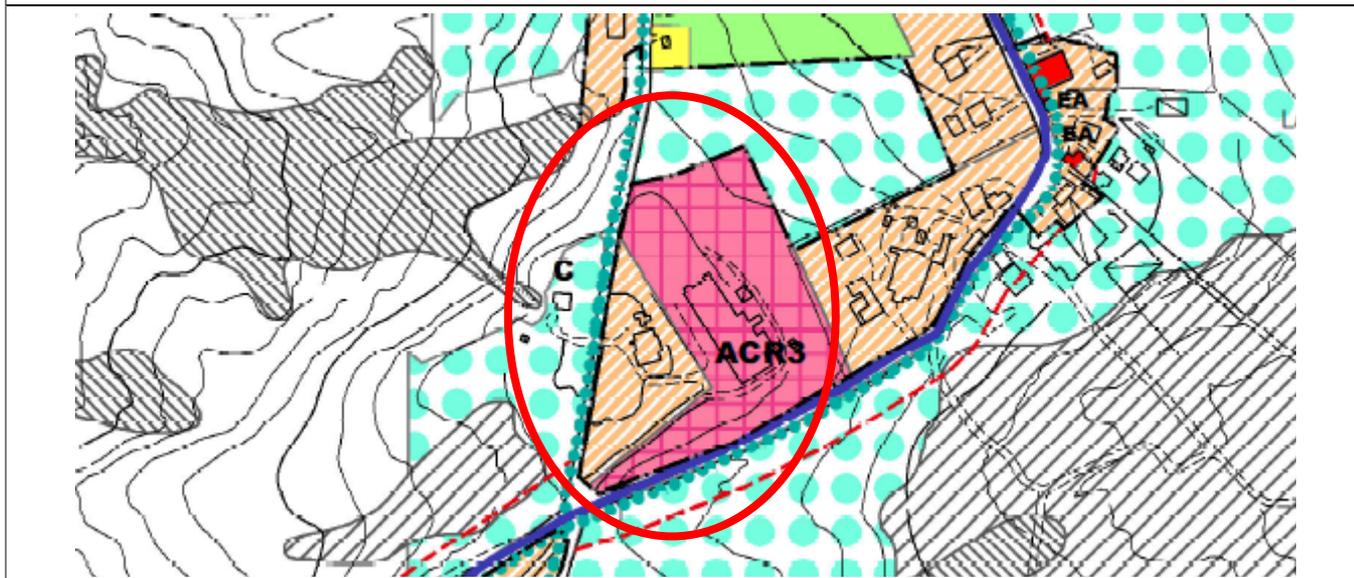
L'attivazione di questo comparto è strettamente collegata con il termine di realizzazione del nuovo Prosciuttificio della Ditta Real Castello Spa, al fine di trasferire tutta la fase di lavorazione dallo stabilimento di Stadirano a quello in costruzione all'interno nell'area produttiva ubicata in località Bassa di Stadirano.

Nella scheda vigente è stato riscontrato un errore rispetto ai tempi concordati nell'Accordo ai sensi dell'articolo 18 controfirmato tra i privati e l'amministrazione comunale, in quanto è prevista la demolizione entro 2 anni dall'adozione della variante al PSC, anziché entro due anni dalla data di completamento del nuovo fabbricato che è attualmente in fase di avanzata costruzione, con possibilità di avere una eventuale proroga di 24 mesi da concordare tra le parti.

Di seguito si riportano le parti della scheda normativa ACR3 che si intende modificare:

ACR 3	AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'	
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si dovrà elaborare la Relazione di fattibilità geologico – sismica al momento della presentazione del Permesso di costruire convenzionato
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
Modalità di attuazione	Intervento unitario attuabile tramite Permesso di costruire convenzionato non soggetto ad inserimento nel POC. I soggetti attuatori dovranno demolire l'immobile esistente entro due anni dalla data di completamento del nuovo fabbricato da realizzare nell'ambito DP1, con eventuale proroga di 24 mesi da concordare tra le parti, dall'adozione della presente specifica variante al PSC e dovranno eseguire il risanamento ambientale dell'area. In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verificare la necessità di bonificare l'area ▪ Reperimento di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di Permesso di costruire convenzionato ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; ▪ di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla vigente legislazione; ▪ di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano

ESTRATTO TAV. PSC – P1.b Ambiti e sistemi strutturali vigente

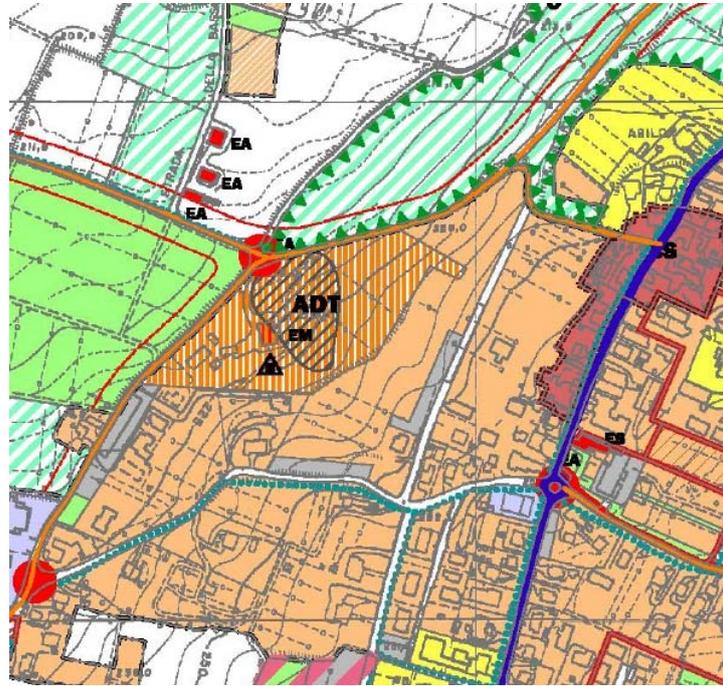


Anche nel merito del comparto di riqualificazione per dotazioni termali e collettive di livello sovracomunale ADT, si propone di attivare l'intervento tramite Permesso di costruire convenzionato anziché PUA per semplificare la procedura. Di seguito si riportano le parti della scheda normativa che vengono modificate:

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario in conformità al project financing che verrà approvato che verrà preventivamente concordato con l'Amministrazione comunale.</p> <p>Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al contesto rurale dell'intorno. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.</p>
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>Intervento unitario soggetto a PUA di iniziativa pubblica o Accordo operativo Permesso di costruire convenzionato</p> <p>In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto • Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)
<p>Possibilità di suddivisione in sub - ambiti</p>	<p>Da valutare in sede di richiesta di attuazione Permesso di costruire convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse e capacità massima</p>	<p>L'ambito è destinato a centro termale e attrezzature connesse al tempo libero in conformità al progetto del project financing che verrà preventivamente concordato con approvato l'Amministrazione Comunale</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:5000)

(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di **permesso di costruire convenzionato progetto)**



Le modifiche comportano inoltre il coordinamento con gli articoli del PSC 102 e 102.1, nonché dell'articolo 42 del RUE che vengono inseriti in calce alla presente relazione (Vedi ALLEGATI)

VARIANTE 11

località: BASSA DI STADIRANO

Tav. PSC P1.b

La variante riguarda una parte delle aree incluse all'interno del comparto per attività produttive DP2 e in particolare i terreni localizzati più ad est, di proprietà di una ditta che intende realizzare un edificio da destinare ad attività di lavorazione e stagionatura delle carni con SU di 7.000 mq.

L'amministrazione comunale ha pubblicato in data 14-04-2021 l'avviso pubblico inerente la "Procedura di manifestazione di interesse", ai sensi dell'art. 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2014 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale all'acquisizione di proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare tramite PUA.

Al comune non sono pervenute richieste di attivazione di questi comparti e a oggi, seppur tardivamente, questa proposta è l'unica che è stata presentata relativamente agli ambiti produttivi.

Siccome le rimanenti proprietà che hanno i terreni all'interno dell'ambito produttivo DP2, non sono interessate ad intervenire, l'Amministrazione in carica intende rispondere favorevolmente alla richiesta che è stata inoltrata per non inficiare la possibilità di utilizzare una potenzialità edificatoria produttiva all'interno del territorio comunale per i prossimi anni.

Per quanto sopra, al fine di rendere fattibile l'intervento anche successivamente all'assunzione del nuovo strumento urbanistico (PUG), si stralciano dal comparto DP2 le aree oggetto di richiesta di variante e si riclassificano i terreni esclusi dal vincolo di "Area di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua integrati con zone di tutela idraulica" in ambito per attività produttive e terziarie di rilievo comunale per mq 10.400, in area per parcheggi pubblici per mq 750, e a verde pubblico per una fascia per mq 750 lungo via della Parma, da attuare tramite permesso di costruire convenzionato.

La fascia ricompresa tra il nuovo lotto e l'area destinata a "Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua integrati con zone di tutela idraulica" viene classificata a zona agricola.

Viene inoltre modificata la scheda norma del comparto DP2 e si adegua la rispettiva tavola del RUE.

Poiché complessivamente la ST del comparto originario è di 80.000 mq con SU di 12.000 mq e con la variante la ST diminuisce di 35.200 mq pari al 44%, anche la capacità produttiva viene ridotta della stessa percentuale (- 5.280 mq di SU).

Si riportano di seguito le conclusioni evidenziate nella Relazione di Fattibilità Geologica e Sismica redatta dal Dott Geol Paolo Panicieri, che in fase attuativa diverranno cogenti:

<<Dalla sintesi delle risultanze dello studio effettuato in rapporto alle problematiche geologiche, geomorfologiche, idrologiche, idrostratigrafiche / idrogeologiche e sismiche inerenti l'areale in esame emerge che quest'ultimo non presenta controindicazioni di tipo geologico e sismico all'istanza di variante al P.S.C. vigente.

Sotto il profilo della pericolosità sismica l'area presenta quali potenziali effetti di sito attesi legati alle caratteristiche geologiche, litostratigrafiche ed idrogeologiche del sottosuolo unicamente l'amplificazione stratigrafica in quanto, per quel che concerne la liquefazione, l'assenza nel sottosuolo di litologie potenzialmente suscettibili del fenomeno, ne esclude l'occorrenza.

Le risultanze di indagini geognostiche eseguite, sotto la direzione dello scrivente, nella zona comprendente l'areale oggetto di richiesta di variante al P.S.C., nelle sue immediate adiacenze occidentali in particolare, consentono, inoltre, di escludere fenomeni di addensamento a carico della litozona ghiaioso - ciottolosa in corrispondenza di uno shock sismico considerati i parametri geotecnici che la caratterizzano.

Il valore locale di P.G.A. (accelerazione massima orizzontale su suolo di riferimento relativo alla categoria di sottosuolo A) risulta essere pari a **0.156 g**; **l'accelerazione massima orizzontale al suolo attesa sul sito in esame**, considerando un coefficiente di amplificazione stratigrafica F.A. della P.G.A. di 1.8 ed un coefficiente di amplificazione topografica ST pari a 1, è stato determinato in **0.281 g**.

In merito al rischio idraulico, si precisa che all'area oggetto di studio viene attribuito, nelle mappe della pericolosità, degli elementi esposti e del rischio di alluvioni del P.G.R.A. Distretto Padano della R.E.R. - Direttiva alluvioni 2019, uno "scenario di pericolosità Alluvioni rare L - P1" riferito al Reticolo Secondario Collinare e Montano.

Dal punto di vista ambientale, si ribadisce che l'areale in esame ricade in zona con vulnerabilità a sensibilità elevata ed in area di ricarica diretta dei Gruppi Acquiferi C oltre B ed A (Tav. 6 "Carta degli indirizzi ed individuazione degli impianti di trattamento delle acque reflue urbane, degli scarichi produttivi che recapitano in CIS, delle località che presentano scaricatori di piena e reti fognarie non trattate dalla pubblica depurazione" in scala 1:100.000 del P.P.T.A.) nonché in zona di protezione settore C delle acque sotterranee (Tav. 15 "Le aree di salvaguardia per la tutela delle acque potabili ed emergenze naturali" in scala 1:50.000 del P.P.T.A.) ed in zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (C.1.12 "Tutela ambientale, paesistica e storico - culturale" del P.T.C.P.).

Si precisa nuovamente che la definizione delle caratteristiche geotecniche di dettaglio per il volume significativo dei terreni interessati da un'eventuale futura edificazione nonché la determinazione delle caratteristiche sismiche sito - specifiche dovrà essere realizzata, in conformità a quanto previsto dal D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni", in fase progettuale esecutiva>>

Per quanto concerne le norme del RUE, si integra il 6° comma dell'art. 104.1 "Prescrizioni particolari" come di seguito riportato:

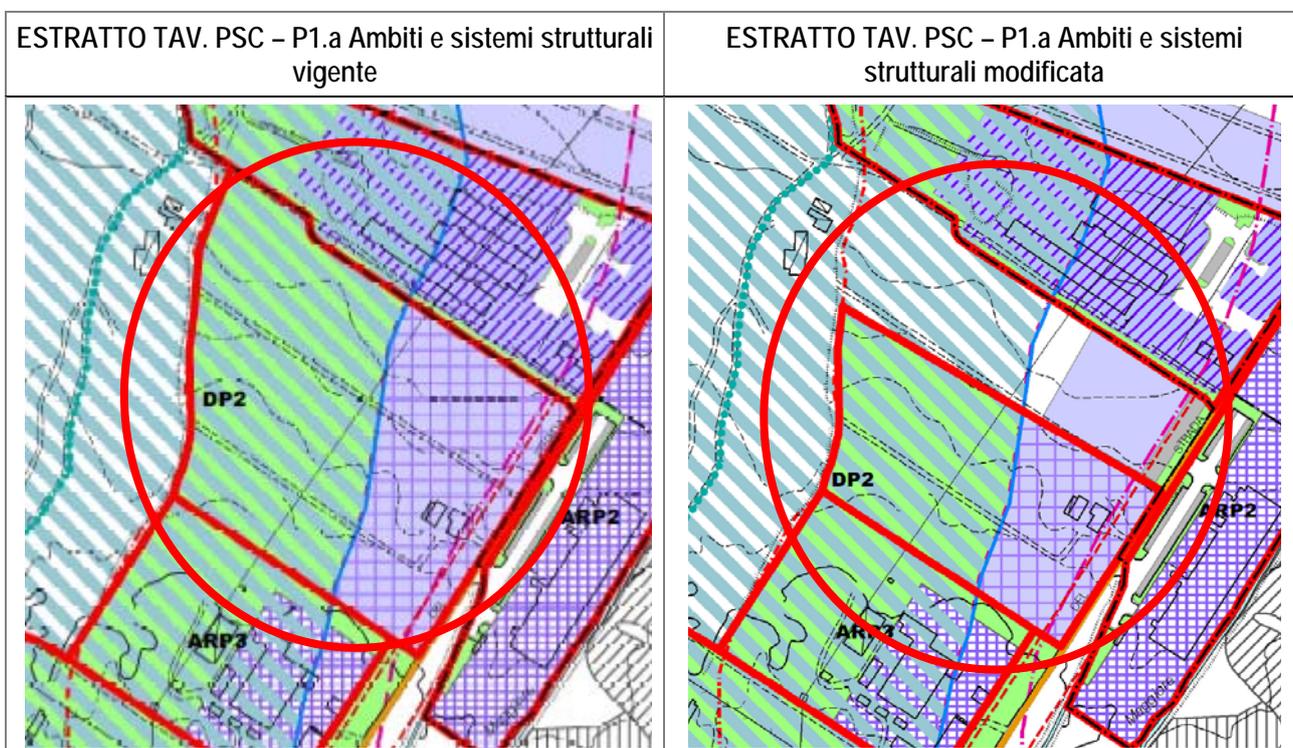
In particolare nel mappale 142 del fg 13 la fattibilità dell'intervento è subordinata a Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione o finanziamento di opere pubbliche da definire in sede di convenzione e alle prescrizioni di seguito riportate:

- *realizzazione di 7.000 mq di SU per la realizzazione di attività di lavorazione e stagionatura carni*
- *H max = 13,50*
- *RQ max= 60%*
- *VL, PU1, Pp, D1, D2, D3, D4, SP min, come da normativa d'ambito*
- *in funzione dell'elevato grado di vulnerabilità le opere in sotterraneo e quelle in superficie, che potenzialmente possono rilasciare inquinanti, dovranno essere realizzate con tecniche di elevato*

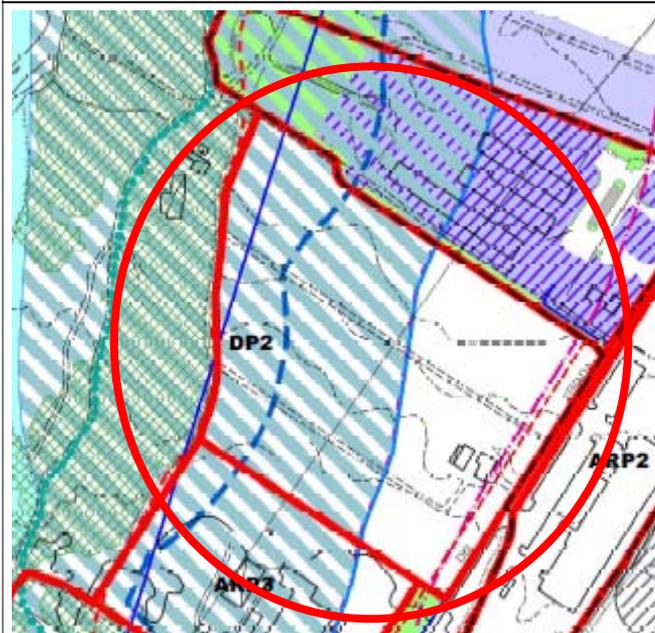
presidio ambientale con previsione anche di impermeabilizzazione, dotate di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e dei piazzali

- *realizzazione di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL*
- *valutazioni in merito alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, su cui basare oggettivamente la progettazione, dovranno essere acquisite, nelle successive fasi di progettazione, in ottemperanza ai disposti di cui al Decreto Ministeriale 17/01/2018 "Aggiornamenti delle Norme tecniche per le costruzioni".*
- *creazione di una cortina alberata e arbustiva con essenze di diverse altezze, che si rifanno ai modelli funzionali del verde disinquinante dedicati a fissare la CO2, per la mitigazione ambientale e paesaggistica sul confine nord del lotto in affaccio alle sponde del Parma>>.*

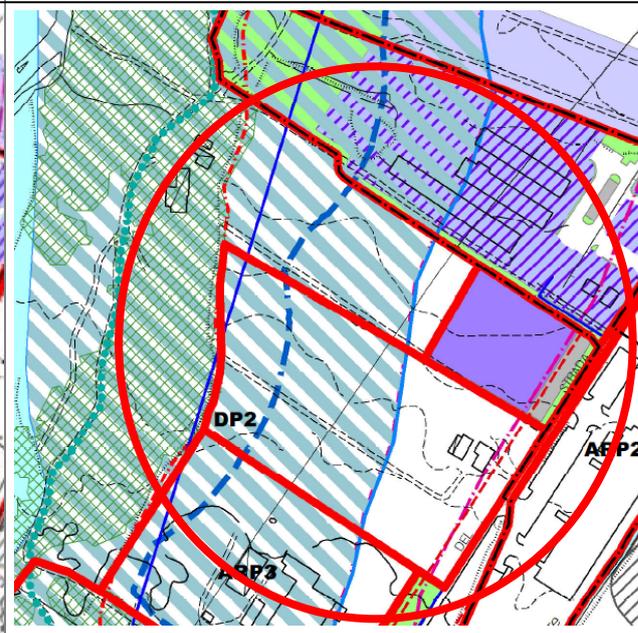
Di seguito si riportano gli stralci della tavola di PSC P1a e della tavola P4a del Rue vigenti e modificate.



ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano vigente

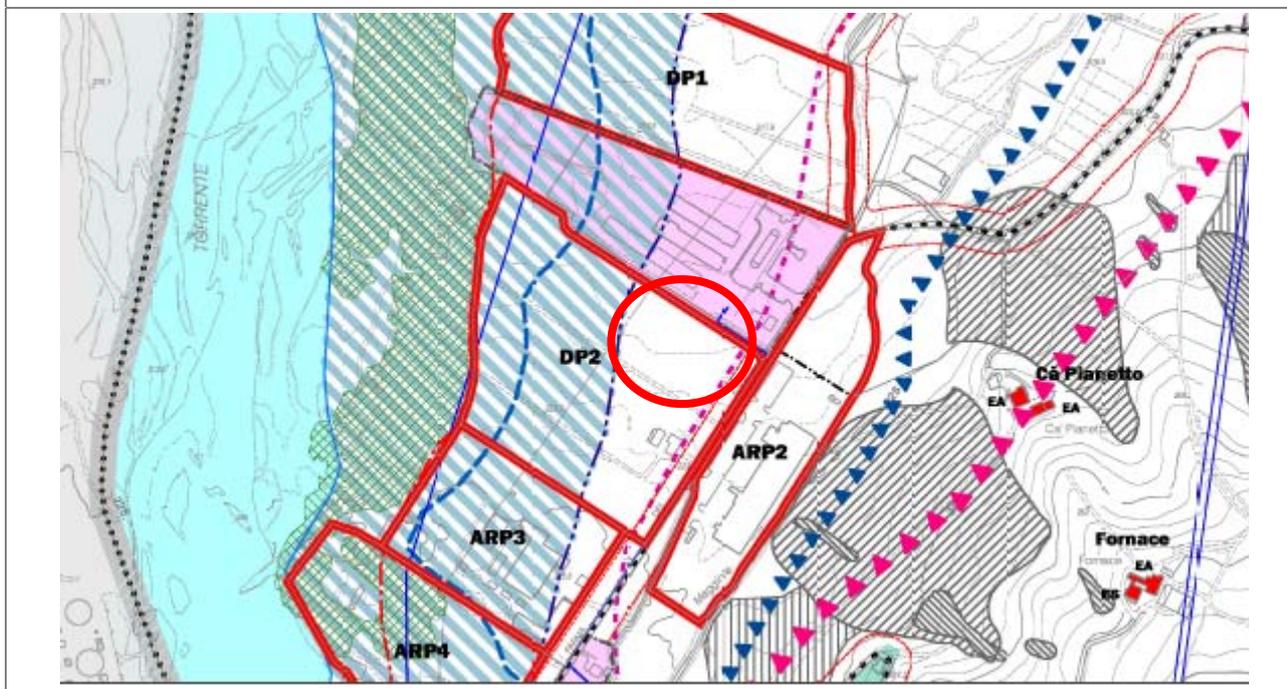


ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano - modificata



Relativamente alle tutele e ai vincoli, il terreno oggetto dell'ampliamento proposto nella presente variante ricade in "Area di ricarica della falda" (art.37 del PTCP), "Progetti di tutela, recupero e valorizzazione" (art 27 del PTCP), nel sistema collinare (art. 9); "Fascia C (art.13 PTCP); Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 23 P.T.C.P.).

ESTRATTO Carta dei Vincoli – P6a



SCHEDE DEI VINCOLI	
Area di ricarica delle falde acquifere	<p>Recepimento del PTCP (art. 37).</p> <p>All'interno delle "aree di ricarica delle falde acquifere", ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.</p>
<p>Progetti di tutela, recupero e valorizzazione</p> <p>Progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti fluviali territoriali ambientali di paesaggio dei Torrenti Parma e Baganza" (approvato con Delibera G.P. n. 1055 del 16/12/1999)</p>	<p>Recepimento del PTCP (art. 27)</p> <p>Strumenti per favorire l'attuazione delle azioni strategiche, degli indirizzi e delle direttive definiti nelle schede per i diversi ambiti di paesaggio e contesti di rilevanza paesaggistica del PTCP.</p>
Sistema collinare	<p>Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP)</p> <p>Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.</p>
Fasce fluviali – Ambito C	<p>Recepimento del PTCP (con valore di P.A.I dell'Autorità di Bacino del Po) (artt. 13 NA PTCP).</p> <p>Strategie di sicurezza, mantenimento e/o recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, conservazione e miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.</p> <p>Negli ambiti ricompresi nelle Fasce Fluviali si applicano le norme si applicano le norme del PAI-PTCP e del PSC e RUE.</p>
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	<p>Recepimento del PTCP (art. 23 NA PTCP).</p> <p>Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, fermi restando i compiti di cui al Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e s.m.i., valgono le disposizioni contenute nell'allegato 4 delle NA del PTCP.</p>

L'area oggetto dell'ampliamento variante è interessata da vincoli del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR) ed in particolare ricade in scenario di pericolosità P1 L (scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi)

ESTRATTO TAV. PGRA: RSCM 218 NO PERICOLOSITA'



MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE VARIANTI AL RUE

Come esplicitato nella prefazione, l'Amministrazione intende accogliere alcune delle richieste di variante pervenute all'Ufficio tecnico che riguardano solamente lo strumento urbanistico del RUE e che qui si riportano per conoscenza alla Provincia e al Consiglio Comunale.

VARIANTE 12 *località: MULAZZANO PONTE*

Tav. PSC P1.b

La variante riguarda le aree in affitto e in proprietà della Società Agricola Saliceto attualmente occupate dal caseificio con annesso spaccio aziendale, dai magazzini e dalle porcilaie, nonché da un capannone recentemente acquisito che si intende utilizzare e ampliare per incrementare la produzione del parmigiano-reggiano e dei relativi sottoprodotti.

I fabbricati in uso sono attualmente identificati dalla simbologia di caseificio ma ubicati all'interno degli "Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria", così come è anche classificato il limitrofo capannone di proprietà.

Poiché la vigente normativa di zona non specifica quali possano essere gli indici e gli interventi ammessi relativamente all'attività in essere del caseificio, per assentire alle richieste formulate, occorre apportare variante cartografica, nonché integrazione alla normativa al RUE.

L'azienda ha inoltre richiesto di avere la possibilità di realizzare un parcheggio inghiaiato in corrispondenza del mappale 118 del fg. 24, in quanto attualmente, sulle aree di pertinenza di proprietà all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, non vi è la possibilità di fornire la sosta alle auto e ai pullman (anche scolastici) che accedono al caseificio per vedere le fasi della lavorazione del Parmigiano Reggiano.

Per consentire all'azienda agricola di continuare l'attività incrementando la produzione casearia e migliorando i servizi necessari a favorire una buona gestione dell'attività, l'Amministrazione comunale intende assentire alla richiesta e conseguentemente si riclassifica l'area di recente acquisizione come la restante proprietà all'interno di un unico perimetro di convenzione attuativa che ricomprende anche il caseificio esistente e l'area da destinare a parcheggio pertinenziale.

Per quanto riguarda i mappali esterni al perimetro del territorio urbanizzato da destinare a parcheggio, si precisa che sono ricompresi all'interno della fascia fluviale B per cui necessita redigere, oltre alla Relazione Geologico-sismica, anche uno studio di compatibilità idraulica, realizzato con riferimento ai criteri della direttiva di cui al comma 12 dell'art. 12 del PTCP. Tale studio di compatibilità idraulica deve dimostrare, in particolare, che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio.

Relativamente alla cartografia del RUE, si identificano le aree interessate all'interno di un perimetro unitario identificato dalla simbologia di Caseificio e dal perimetro di convenzione, mentre nel RUE, oltre a contornare i terreni interessati, occorre classificare con il medesimo retino di "Sub ambito consolidato per attività di stagionatura prosciutti" le aree di pertinenza della Società agricola Saliceto e integrare l'art. 104.1 inserendo una specifica normativa in calce al 6° comma "Prescrizioni particolari" come di seguito riportato:

<< In particolare i mappali 21, 23, 25, 69, 117, 118, 120, 159, 160, 269, 329, 331 del fg catastale n°24, ricompresi all'interno di intervento convenzionato, sono destinati all'attività casearia della Società agricola Saliceto; l'effettiva fattibilità dell'intervento è subordinata alle prescrizioni di seguito riportate:

1. Modalità d'attuazione: Intervento diretto convenzionato per l'ampliamento dei fabbricati esistenti e per la realizzazione del parcheggio; intervento diretto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. SU max di progetto = 2.600 mq
3. H max del capannone da ampliare = 13,50 ml
4. RQ = massimo 60%
5. SP = minima 15%

6. VI (indice di visuale libera) = 0,5 ovvero esistente se è inferiore

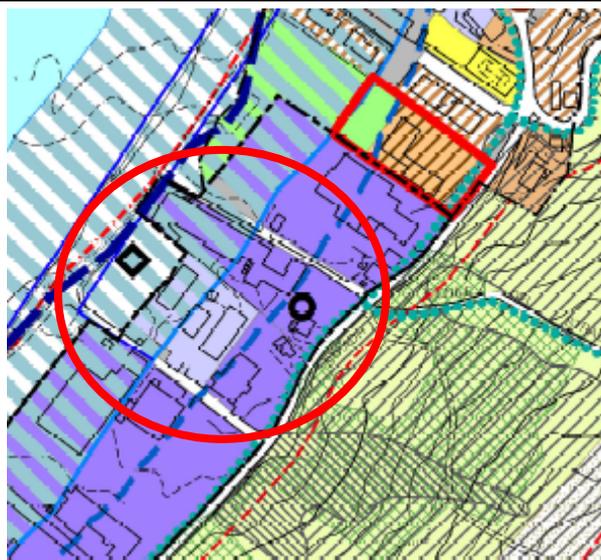
7. l'area destinata a parcheggio sarà solamente inghiaiaata, con l'obbligo di ripristinare i luoghi in caso di cessazione dell'attività.

8. all'interno del perimetro della convenzione attuativa sono consentiti esclusivamente gli usi afferenti l'attività di caseificio

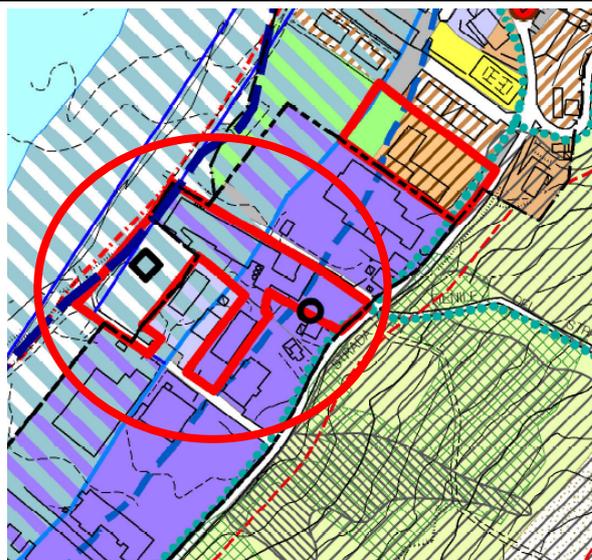
9. sono cogenti le eventuali prescrizioni geologico-sismiche e idrauliche

Di seguito si riportano gli stralci della tavola della tavola P4b del Rue vigenti e modificate.

ESTRATTO TAV. RUE – P4.b Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano vigente

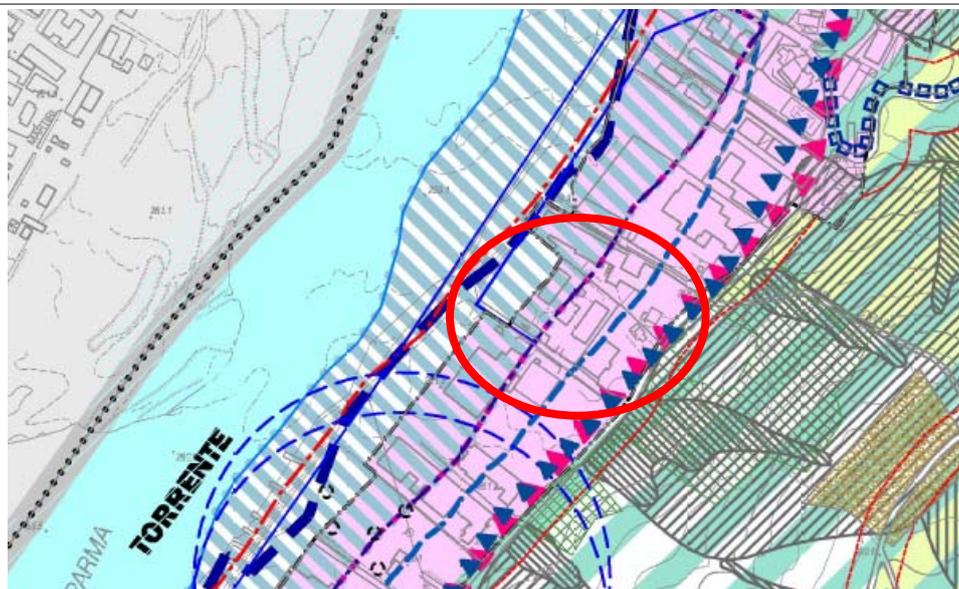


ESTRATTO TAV. RUE – P4.b Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano - modificata



Relativamente alle tutele e ai vincoli, il terreno oggetto dell'ampliamento proposto nella presente variante ricade in "Area di ricarica della falda" (art.37 del PTCP), "Progetti di tutela, recupero e valorizzazione" (art 27 del PTCP), nel sistema collinare (art. 9); "Fascia laterale di 150 metri dalle acque pubbliche" al di fuori del territorio urbanizzato, "Aree di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua integrati con zone di tutela idraulica Fascia di esondazione B (art 12 PTCP)", "Aree sottoposte a vincolo – Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle aree della Badia di San Michele Cavana e del Torrente Parma".

ESTRATTO Carta dei Vincoli – P6b



SCHEDE DEI VINCOLI	
Area di ricarica delle falde acquifere	<p>Recepimento del PTCP (art. 37).</p> <p>All'interno delle "aree di ricarica delle falde acquifere", ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.</p>
<p>Progetti di tutela, recupero e valorizzazione</p> <p>Progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti fluviali territoriali ambientali di paesaggio dei Torrenti Parma e Baganza" (approvato con Delibera G.P. n. 1055 del 16/12/1999)</p>	<p>Recepimento del PTCP (art. 27)</p> <p>Strumenti per favorire l'attuazione delle azioni strategiche, degli indirizzi e delle direttive definiti nelle schede per i diversi ambiti di paesaggio e contesti di rilevanza paesaggistica del PTCP.</p>
Sistema collinare	<p>Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP)</p> <p>Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.</p>
Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Lesignano de' Bagni - Badia di S Michele Cavana e torrente Parma istituito con D.M. 7/04/1976	<p>AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO SOTTOPOSTE A TUTELA CON APPOSITO DOCUMENTO AMMINISTRATIVO (art. 136 D.Lgs. 42/2004): Procedure previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relative all'autorizzazione paesaggistica.</p> <p>Area di notevole interesse pubblico per il caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale dato dalla spontanea concordanza tra la natura e la presenza di notevoli ville di campagna, ed in modo particolare dalla presenza della romanica Abbadia di San Michele Cavana che domina i pendii collinari verso il torrente Parma.</p>
Fascia laterale di 150 metri dalle acque pubbliche	<p>AREE TUTELE PER LEGGE Parte III del D. Lgs. 42/2004 -</p> <p>Art. 142 lett. c - Aree tutelate per legge (recepite da Legge 431/1985 cd. "Legge Galasso"): Procedure previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relative all'autorizzazione paesaggistica. Per l'esatta individuazione della fascia dei 150 m. del vincolo si ritiene che "le fasce laterali ai fiumi, per la lunghezza di 150 m., vadano calcolate con riferimento alla delimitazione effettiva del corso d'acqua, cioè a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, quando quest'ultimo espliciti una funzione analoga alla sponda nel contenere le acque di piena ordinaria. Le Fasce laterali di 150 m. dalle acque pubbliche sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC e del RUE, secondo l'individuazione di zone, sistemi ed elementi in esse ricadenti.</p>
Aree di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua integrati con zone di tutela idraulica	<p>Recepimento del PTCP (con valore di P.A.I dell'Autorità di Bacino del Po), approfondimento ed integrazione dell'indagine</p>

Fascia di esondazione B

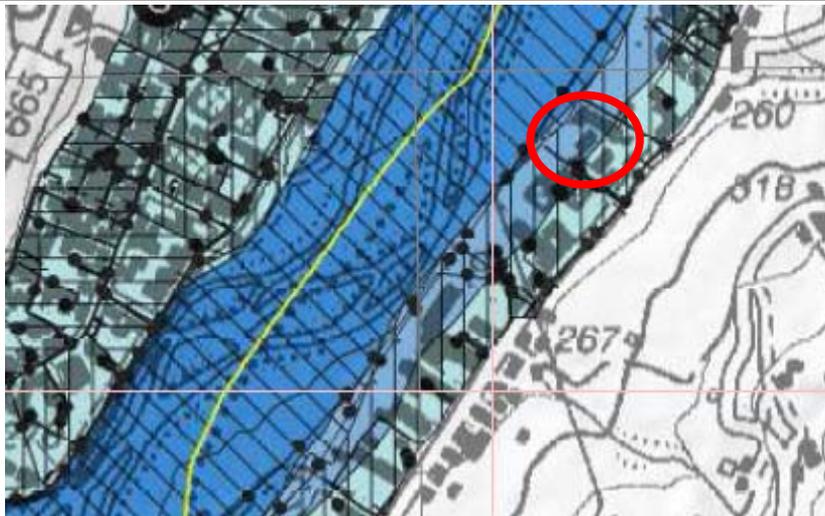
geomorfologica a livello comunale (art. 12 PTCP).

Strategie di prevenzione dal rischio idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di mitigazione degli effetti che causano l'instabilità dei terreni, proponendosi obiettivi di vincolo alla nuova edificazione e di limitazione delle trasformazioni colturali che possono aggravare le condizioni di dissesto incentivando, di contro, tecniche colturali in grado di assicurare la manutenzione delle opere di difesa e l'attenuazione del rischio idrogeologico.

Le Aree a pericolosità geomorfologica elevata sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PTCP e del PSC.

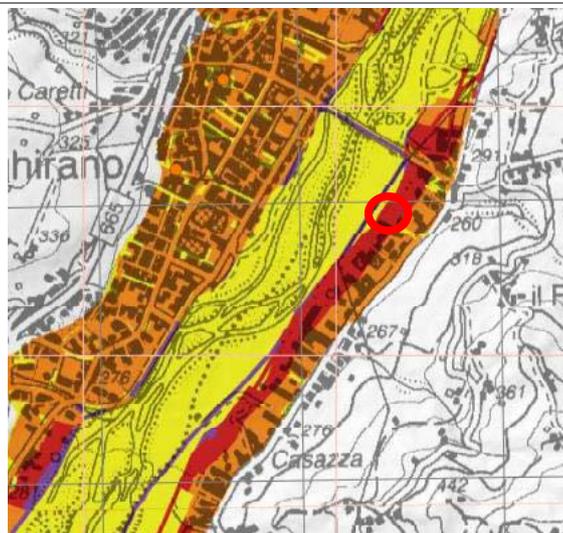
L'area oggetto dell'ampliamento è interessata dai vincoli del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) ed in particolare ricade in scenario di pericolosità P1 L (scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi) all'interno del territorio urbanizzato e P2 (aree interessate da alluvioni poco frequenti) dove verrà realizzato il parcheggio.

ESTRATTO TAV. PGRA: RSCM 1995E



La mappa del rischio classifica l'area a rischio elevato R3

ESTRATTO TAV. PGRA: RSCM 1995E



Dallo studio di compatibilità idraulica redatta dall'Ing Giuseppe Caggiati risulta quanto di seguito riportato:

<<In conclusione con la simulazione modellistica effettuata si sono ottenuti risultati confrontabili con la modellazione seguita nel 2013, e riportata negli allegati della Variante al PSC del Comune di Langhirano relativo alla compatibilità idraulica della sponda sinistra a monte della confluenza del Rio Fabiola nel torrente Parma.

In particolare, si è ottenuto con la simulazione del 2021 una condizione di rischio idraulico lievemente inferiore a quella ricavata nel 2013. Ma in ambedue i casi l'area viene classificata in funzione dell'esondabilità di classe P2 (pericolosità media), ossia con media probabilità di accadimento.

Volendo, poi, valutare il grado di rischio complessivo, si è definito il danno potenziale in funzione dei possibili utilizzi di tale area, che potranno essere i seguenti: parcheggio mezzi e piazzale di manovra, area a verde.

Considerando che tali usi determinano un grado di perdita basso classificabile come D2 (Danno potenziale medio): aree con limitati effetti sulle persone e sul tessuto socioeconomico. Aree attraversate da infrastrutture secondarie e attività produttive minori, destinate sostanzialmente ad attività agricole o a verde pubblico.

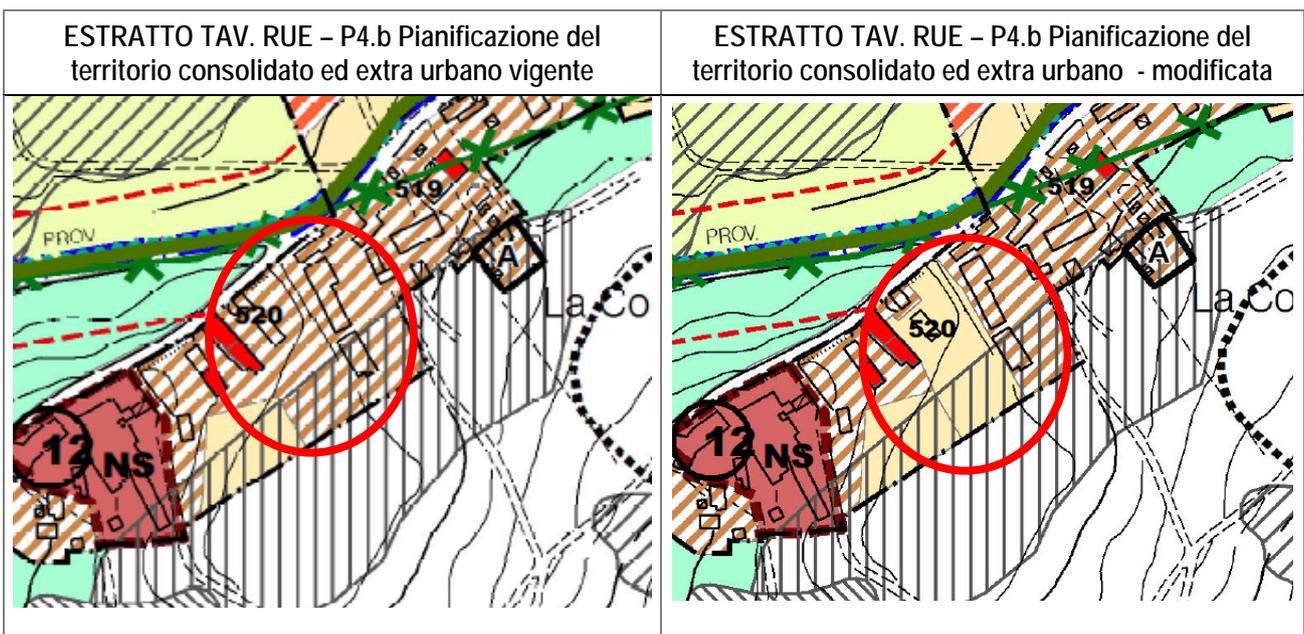
Pertanto utilizzando la matrice per l'individuazione della classe di rischio si ottiene un valore di rischio R2 (rischio medio): ossia la presenza di possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche.>>

Le eventuali prescrizioni riportate nella Relazione di fattibilità geologico sismica redatta dal dott. geologo Paolo Panicieri sono cogenti, precisando inoltre che la definizione delle caratteristiche geotecniche di dettaglio, nonché la determinazione delle caratteristiche sismiche sito - specifiche dovrà essere realizzata, in conformità a quanto previsto dal D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni", in fase progettuale esecutiva.

VARIANTE 13 località: MULAZZANO COSTA Tav. RUE P4b

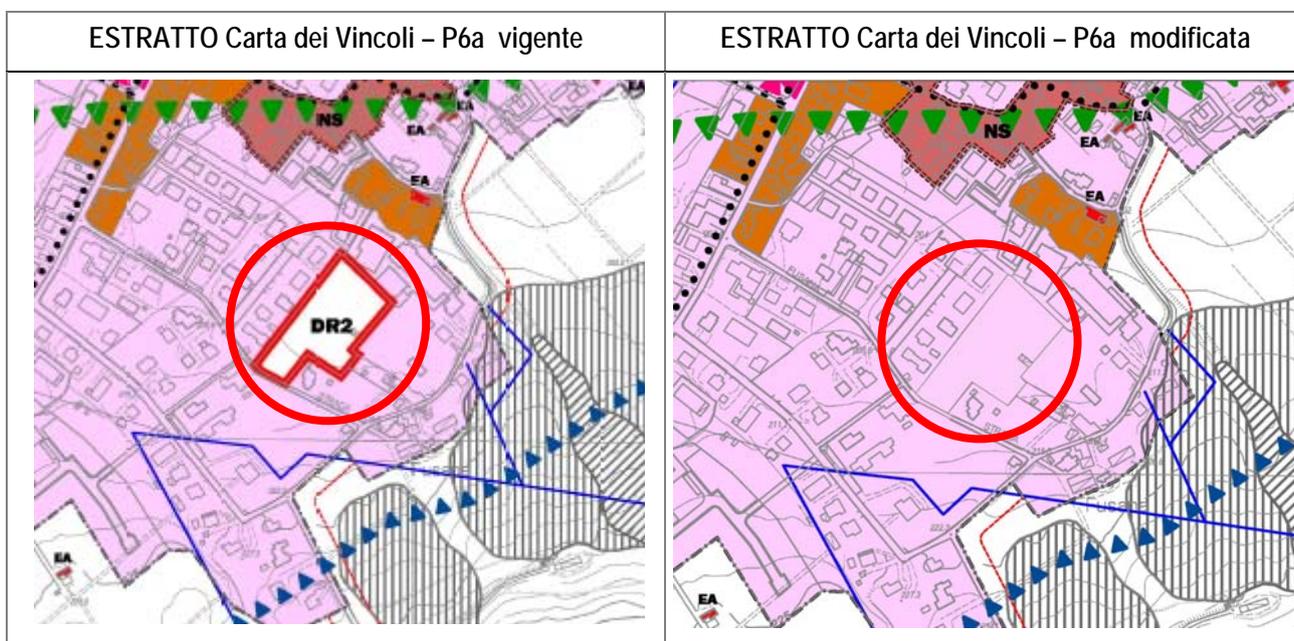
Trattasi della riclassificazione da "Sub Ambito residenziale dei centri minori" con UF 0,10 mq/mq a "Sub ambito residenziale rado e per la tutela del paesaggio collinare" dei mappali n°354, 355, 148 e 204 del Fg 30, in quanto le proprietà non sono interessate all'edificabilità dei loro terreni.

Le aree coprono una Superficie fondiaria di circa 3.100 mq per cui la variante determina un decremento di potenzialità edificatoria residenziale di 310 mq. corrispondente a circa 3 Alloggi teorici.



La presente variante è stata direttamente richiesta dall'Amministrazione comunale e concerne l'adeguamento della tavola dei vincoli ad uno stato di fatto relativamente ad una precedente variante che ha interessato l'ex comparto DR2, stralciato in sede di Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. A14bis della Lg/Rg 20/2000 conclusasi in data 2/11/2016.

La modifica comporta l'individuazione delle aree classificate in ambito residenziale DR2, a terreni consolidati all'interno del Territorio urbanizzato.



VARIANTE 15

NORMATIVA

La presente variante è stata direttamente proposta dall'Amministrazione comunale e si riferisce alla modifica normativa relativamente l'incremento, da 8 mq a 12 mq, della superficie coperta delle edicole e dei chioschi, per rendere queste attività economicamente sostenibili.

A tal fine si modifica il 2° comma dell'art. 99.6 come di seguito riportato:

1. Per la vendita di giornali e riviste l'amministrazione comunale può concedere con apposita delibera consigliare soggetta a controllo di legittimità l'installazione su suolo pubblico o privato di manufatti chiusi specifici denominati edicole.
2. Detti manufatti dovranno avere superficie in pianta di non oltre & 12 mq ed un'altezza massima di non oltre m 2,50.
3. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicap motori.

I chioschi e le edicole possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, purché non intralcino la viabilità in genere.

I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro o in ferro medesimo.

Devono inserirsi esteticamente nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

VARIANTE 16 NORMATIVA

Anche questa variante normativa è stata proposta dall'Amministrazione comunale e concerne la possibilità di ridurre la distanza dei fabbricati dalle strade chiuse che hanno accesso da via Cavo, in corrispondenza della zona industriale di Mulazzano Ponte, in quanto si tratta di zone edificate che al massimo hanno la necessità di effettuare ampliamenti e la riduzione del rispetto non comporta pregiudizio alla sicurezza stradale.

La modifica, che interessa l'art. 104.1 "Sub ambiti consolidati per attività produttive e terziarie di rilievo comunale, si esplicita come di seguito riportato:

D4 - distanza minima dalle strade	=	10 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato E) <i>5 mt in corrispondenza delle strade chiuse che hanno accesso da Via Cavo in località Mulazzano (via Pizzetti e via Toscanini)</i>
-----------------------------------	---	---

VARIANTE 17 DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA Località CIOLA

La variante riguarda un immobile, ricompreso nel "Nucleo storico" del borgo di Ciola identificato dai mappali 4, 5, 7, 241 del fg. 40, che attualmente versa in stato di forte degrado e che è assoggettato dalla disciplina particolareggiata all'intervento di Ripristino Tipologico in quanto già nel momento in cui è stato redatto il Quadro Conoscitivo del PSC e del RUE è risultato molto deteriorato.

Attualmente la Legge regionale 15/2013 inserisce tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli "volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza" e per questo motivo si ritiene opportuno modificare la tavola di riferimento all'interno del volume del RUE "TAVV P2 – 11", per assoggettare tutto l'immobile, anche la parte non di proprietà del richiedente, all'intervento della Ristrutturazione Edilizia, a riconoscimento di uno stato di fatto.

Di seguito si riportano le immagini che riguardano il fabbricato inserite nel volume sopra menzionato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

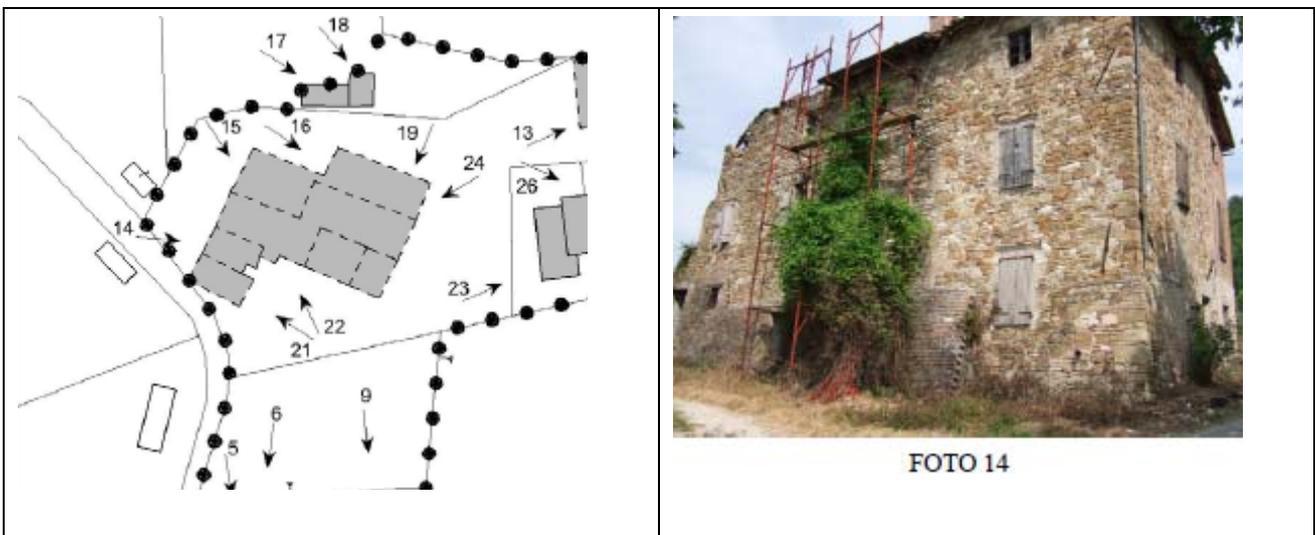




FOTO 15



FOTO 16



FOTO 19



FOTO 24

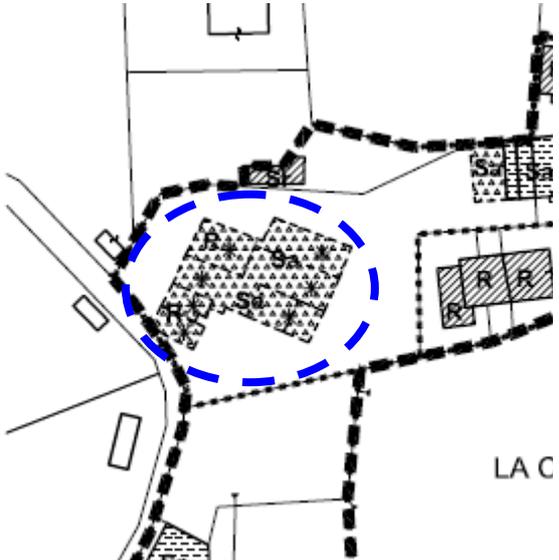
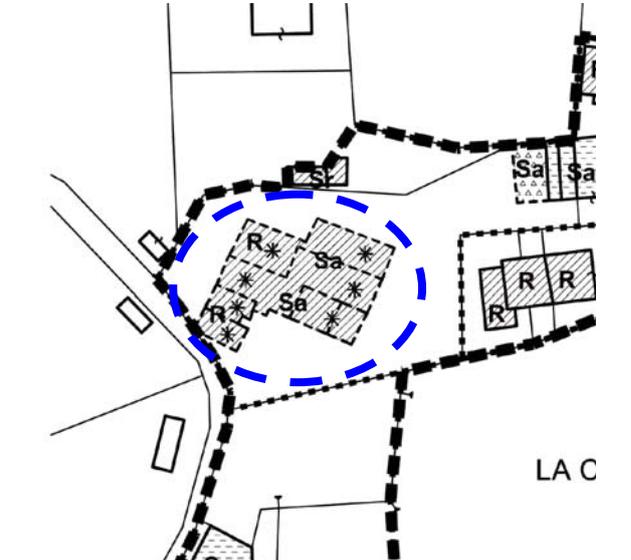


FOTO 21



FOTO 22

La tavola P2 viene modificata sostituendo il retino del Ripristino Tipologico con quello della Ristrutturazione Edilizia.

ESTRATTO TAV. RUE – P2 (11) Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico - vigente	ESTRATTO TAV. RUE – P2 (11) Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico - modificata
	

VARIANTE 18 DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA località: SANTA MARIA DEL PIANO

Si tratta di una variante che riguarda un fabbricato rurale non più in uso da anni che ricade all'interno del nucleo storico dell'abitato di Santa Maria del Piano e che non è presente nella mappa storica di primo impianto.

Nelle tavole della Disciplina particolareggiata è stato catalogato come edificio di tipo "B" – Unità edilizia di interesse tipologico – architettonico, assoggettato alla categoria di intervento del "Restauro e Risanamento conservativo (RRC).

La proprietà ha richiesto di declassare una parte del fabbricato in modo da poter effettuare un intervento di Ristrutturazione edilizia tesa a migliorare la situazione esistente, a seguito di una più approfondita indagine dello stato di fatto.

Le motivazioni evidenziate nella richiesta, che si ritiene siano giustificate dal punto di vista storico-architettonico, a parte il fatto che erroneamente viene scritto che si tratta di un edificio presente nella mappa di 1° impianto, vengono di seguito riportate:

<<L'interesse dell'istanza, risiede nella volontà di recuperare l'edificio indicato in planimetria allegata, alla lettera B.

Si tratta di un vecchio edificio rurale ad uso stalla e fienile disposto su due livelli per una superficie indicativa di mq 140.00 per piano.

E' già presente nelle tavole d'impianto del catasto e, negli anni, ha subito molteplici interventi di adeguamento alle necessità delle aziende agricole proprietarie che si sono succedute. Ad oggi, si presenta completamente snaturato della sua conformazione originale, ma nonostante ciò l'attuale RUE lo vincola a recupero e restauro conservativo.

Da un punto di vista compositivo, è addossato e in aderenza, ad un altro edificio (A) con ben altre peculiarità architettoniche, di notevole maggior pregio, in cui erano dislocati il caseificio e il magazzino del formaggio. Le falde dei due edifici sono a compluvio creando una situazione di promiscuità che da sempre è stata foriera di problemi di scolo e accumulo delle acque meteoriche, con fenomeni che in alcuni casi sono risultati piuttosto impegnativi con fenomeni molto pesanti di infiltrazioni tra le coperture.

Al fine di permettere un recupero ragionato si propone di modificare in prima battuta la tipologia d'intervento da risanamento e restauro conservativo in ristrutturazione edilizia, questo in quanto l'edificio ha perso da tempo le

caratteristiche intrinseche, che ne giustificano la classificazione. Ciò permetterebbe di intervenire con maggior incisione anche attraverso interventi di più largo respiro che valorizzerebbero anche il fabbricato adiacente (A). L'intervento potrebbe consistere, nell'abbassamento della falda del fabbricato B in modo tale da liberare la falda dell'edificio A, che risulterebbe così più alto, valorizzandone maggiormente il pregio. Si creerebbe un distacco tra le quote d'acqua così da permettere uno smaltimento più efficiente e meno dannoso per gli edifici. A sua volta, la quantità di volume rimossa potrebbe essere recuperata in diversa posizione in ampliamento al volume superstite.

L'edificio è composto da una base in pietra di fiume spaccata e da una porzione più alta, fortemente degradata e di recente realizzazione (anni 50), in forati e mattoni crudi.

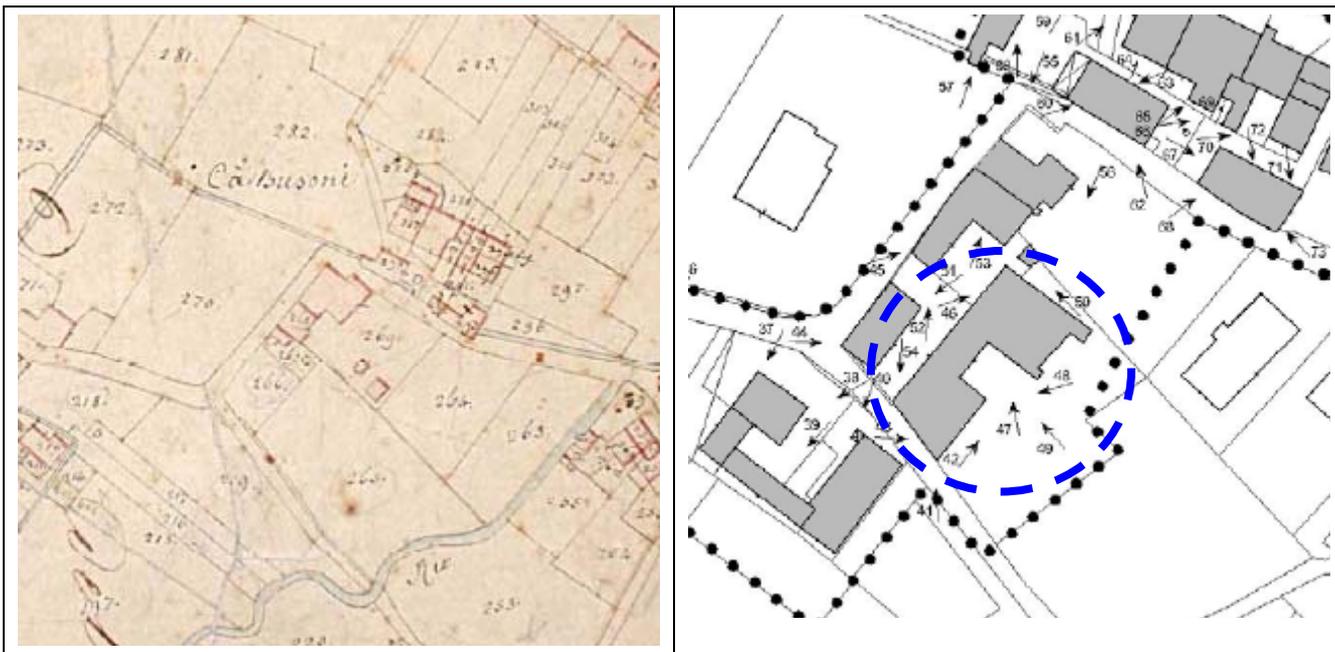
L'intervento potrebbe prendere in considerazione la possibilità di recuperare le porzioni a sassi, ancora meritevoli, utilizzandoli come filo conduttore dell'intera proposta e utilizzare il linguaggio della traccia storica, contrapponendolo in un dialogo costruttivo con le porzioni in ampliamento.

Si configurerebbe in ultima analisi quindi, come intervento di ristrutturazione edilizia con la possibilità di ri-allocazione parziale del volume sottratto a fini compositivi.

Per similitudine, il concetto potrebbe essere esteso anche all'edificio C.>>

Ritenendo giustificata la proposta, rispetto al reale valore del fabbricato, si modifica la classificazione della porzione B e della porzione C che vengono classificate come edifici "E" – Unità edilizia priva di interesse ma compatibile con l'ambiente storico-architettonico da assoggettare all'intervento della Ristrutturazione Edilizia.





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





FOTO 46



FOTO 47



FOTO 48



FOTO 49

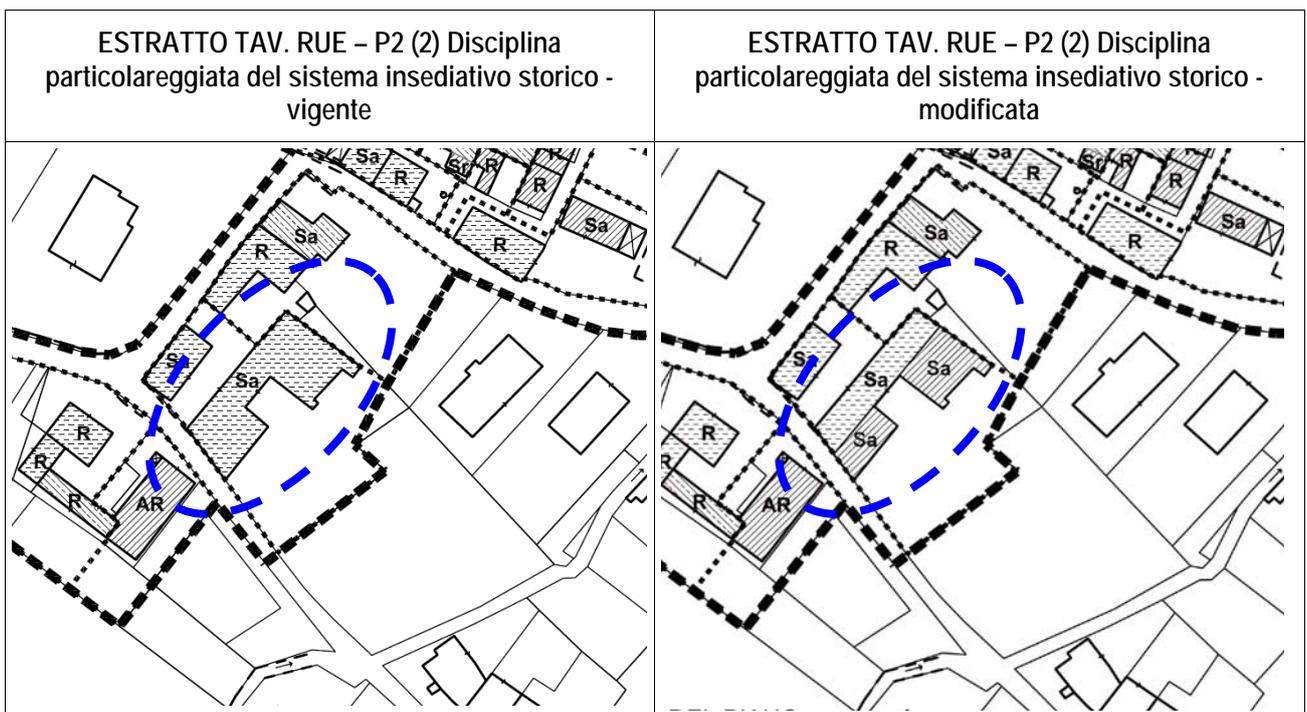
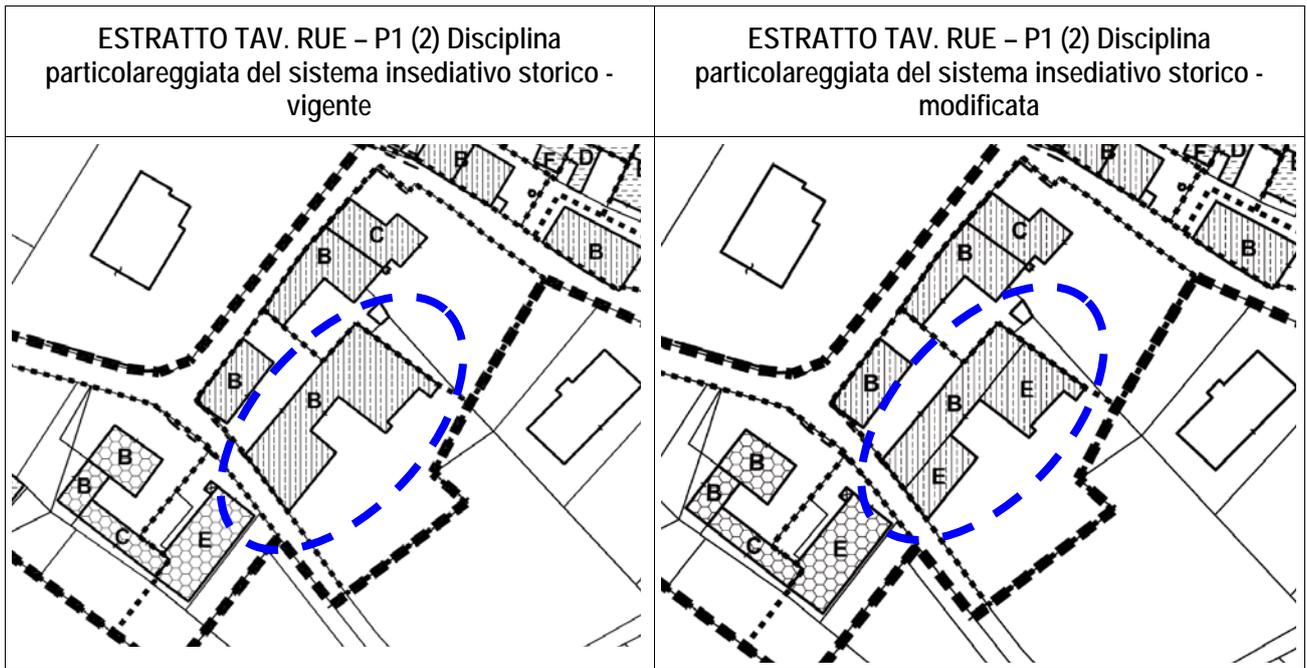


FOTO 54



FOTO 56

Le porzioni di fabbricato "B" e "C" vengono modificate nella tavola P1, sostituendo la lettera "B" relativa alle unità edilizie di interesse storico-ambientale con la lettera "E" di riferimento delle unità edilizie prive di interesse ma compatibili con l'ambiente storico-architettonico, mentre nella tavola P2 le medesime porzioni di edificio vedono sostituire il retino inerente l'intervento di Restauro e risanamento conservativo con quello della Ristrutturazione Edilizia.



VARIANTE 19

località: SANTA MARIA DEL PIANO

Tav. RUE P4.a

La variante interessa l'individuazione di un intervento edificatorio residenziale di limitate dimensioni, da attuare tramite permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di 600 mq di SU in corrispondenza del mappale 163 del Fg. catastale n. 3 all'interno del territorio urbanizzato del nucleo abitato posto a nord della frazione di Santa Maria del Piano.

L'accesso ai lotti è previsto dalla viabilità esistente che prospetta su Via Argini a confine con l'area di pertinenza dell'Hotel Villa Bianca, strada che sarà ampliata per raggiungere una larghezza minima di 7 ml mentre ad oggi misura 5,50 ml.

A fronte della possibilità di effettuare l'intervento residenziale, i soggetti attuatori dovranno realizzare o finanziare opere pubbliche da definire in sede di convenzione

La variante è corredata dalla relazione geologico-sismica che attesta l'idoneità dell'area a fini edificatori proposti con le seguenti prescrizioni:

<< Omissis

La zona in oggetto, ricadente all'interno dell' "Area di Ricarica Diretta dei Gruppi Acquiferi C e A-B" (v. Variante 2008 al P.T.C.P. – Approfondimento in materia di Tutela delle Acque), può essere considerata di classe a vulnerabilità estremamente elevata nei confronti dell'acquifero principale.

A valle del lotto non sono presenti opere di captazione acquedottistiche pubbliche del Comune di Lesignano de' Bagni.

Alla luce di quanto sopra esposto, e vista l'estrema vulnerabilità della zona in quanto sede di ricarica diretta degli acquiferi, si prescrive la realizzazione a regola d'arte con relativa perfetta tenuta degli scarichi delle acque nere ed anche delle acque bianche al fine di evitare nella maniera più assoluta la possibilità di inquinamento delle falde acquifere.

Considerata la presenza di terreni in prevalenza ghiaiosi, il fenomeno di liquefazione può ritenersi un evento remoto e con un rischio estremamente basso.

Conclusioni:

La presenza di una elevata vulnerabilità della zona in quanto sede di ricarica diretta degli acquiferi, non risulta in contrasto con i contenuti della richiesta.

La microzonazione sismica di Secondo Livello ha evidenziato la presenza di effetti attesi che generano amplificazione del segnale sismico, conseguente alla presenza di una coltre di depositi dello spessore di circa 20 metri con velocità delle onde di taglio (Vs) di circa 300 m/s, mentre l'assetto morfologico permette di escludere amplificazioni di tipo topografico.

La categoria di suolo può essere attribuita alla categ. B. Nel rispetto di quanto sopra esposto, si dichiara che l'area interessata dall'intervento risulta idonea, sotto il profilo geologico, idrogeologico e sismico, alla trasformazione urbanistica come da richiesta.>>

ESTRATTO Carta dei Vincoli – P6a



L'area di variante è interessata dal seguente vincolo sovraordinato: Area di ricarica delle falde acquifere (art. 37 PTCP)

SCHEDA DEI VINCOLI	
Area di ricarica delle falde acquifere	Recepimento del PTCP (art. 37 NA PTCP) All'interno delle "aree di ricarica delle falde acquifere", ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.

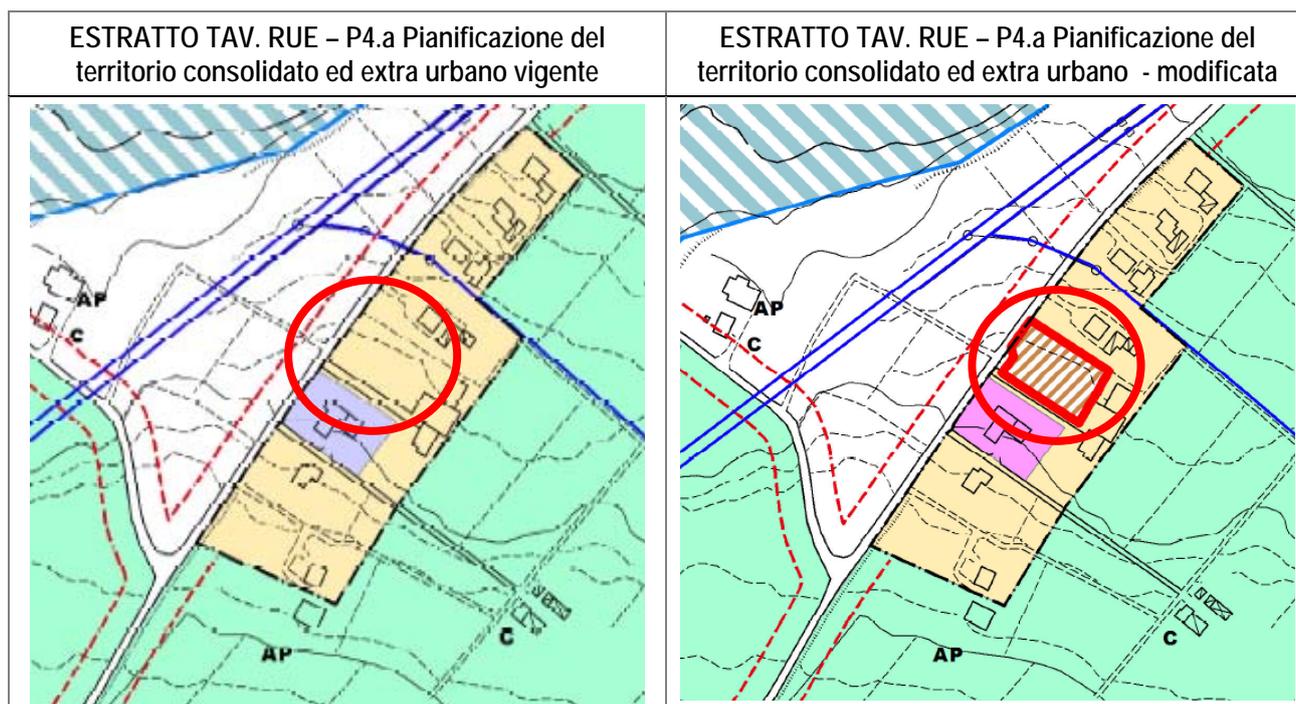
Dal punto di vista tecnico la variante comporta le seguenti modifiche agli elaborati degli strumenti urbanistici vigenti:

- modifica della tavola del RUE inserendo la nuova area edificabile che viene classificata in "Sub ambito residenziale dei centri minori" art. 101.2 del RUE
- integrazione del comma 5 dell'art. 101.2 del RUE per riportare le specifiche di seguito evidenziate:

L'effettiva fattibilità dell'intervento, da realizzare in corrispondenza del mappale 163 del Fg.3, è subordinata a Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione o al finanziamento di opere pubbliche da definire in sede di convenzione e alle prescrizioni di seguito riportate:

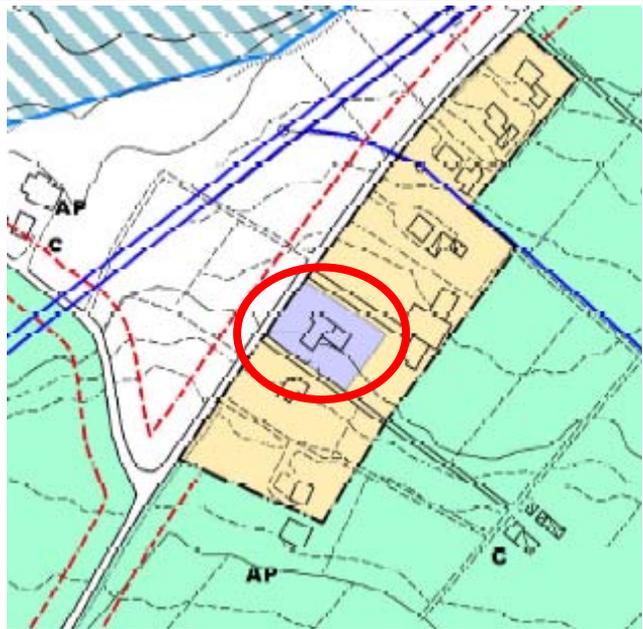
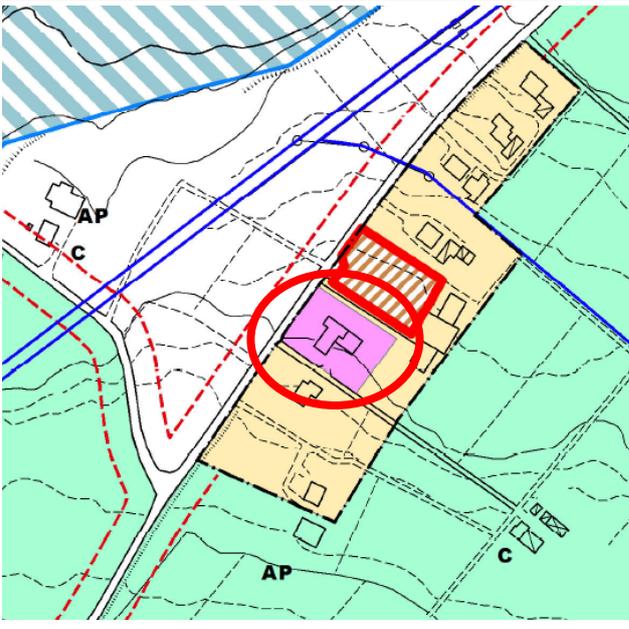
- realizzazione di 600 Mq di SC residenziale
- realizzazione di edifici residenziali a 2 piani fuori terra ed H max = 7,5 m (I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, salvaguardando il verde alberato esistente)
- ampliamento della viabilità di accesso ai lotti
- massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 40% della SF) da sistemare a verde alberato e utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona in connessione con l'agroecosistema esterno
- realizzazione di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica verso il paesaggio agrario
- cogenza per le successive fasi attuative delle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica

Di seguito si riportano gli stralci della tavola P4a del Rue vigente e modificata



La variante si rende necessaria per adeguare la cartografia del RUE, ad uno stato di fatto relativamente alle aree di pertinenza dell'Hotel Villa Bianca che, per un errore effettuato in sede di redazione degli strumenti urbanistici, sono state classificate in "Sub Ambito consolidato a prevalente funzione artigianale e industriale" anziché in "Sub ambito consolidato a prevalente funzione ricettiva alberghiera".

Di seguito si riportano gli stralci della tavola P4a del Rue vigente e modificata

ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano vigente	ESTRATTO TAV. RUE – P4.a Pianificazione del territorio consolidato ed extra urbano - modificata
	

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL P.S.C. E AL R.U.E.

Il dimensionamento delle singole varianti del presente provvedimento di modifica al PSC e al RUE può essere così riassunto:

Variante n°1 – Territorio agricolo: eliminare il vincolo di edificio di valore ambientale ad un fabbricato che negli anni ha subito profonde trasformazioni che ne hanno compromesso le caratteristiche (nessun incremento)

Variante n°2 - Capoluogo: escludere dalla direttrice residenziale DR5 un'area la cui proprietà intende nel breve edificare l'abitazione per i figli (decremento di - 184 mq)

Variante n°3 e Variante n°4 – Bassa di Lesignano: eliminare due aree per dotazioni territoriali (un piccolo parcheggio e una residuale area di verde pubblico in corrispondenza di due lotti sui quali dovrà essere ceduta al comune l'area per ampliare la strada esistente, si consente la possibilità di realizzare un alloggio da 120 mq per la variante 3 e l'ampliamento dell'area edificabile per la variante 4 (aumento di SU irrisorio)

Variante n°5 – Santa Maria del Piano: ampliamento di un lotto residenziale verde da tutelare eliminando una limitata area di verde pubblico (+150 mq di SU)

Variante n°6 - Santa Maria del Piano: riclassificazione in "Ambito residenziale urbanizzato o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi" di un'area di verde pubblico già alienata dall'Amministrazione comunale (nessun incremento)

Variante n°7 e Variante n°8 - Capoluogo: stralcio della direttrice residenziale DR1 consentendo la realizzazione di due piccoli comparti residenziali da attuare con permesso di costruire convenzionato, a fronte della cessione di aree da destinare a parcheggio pubblico e a servizi scolastici (+700 mq di SU variante 7 e +500 mq di SU variante 8 e stralcio della DR1 = - 6.345 mq di SU complessivamente - 5.154 mq di SU)

Variante n°9 – Territorio agricolo: escludere dalla zona residenziale alcuni fabbricati che fanno parte dell'Azienda agricola "La Favola" e ridurre l'ambito agricolo periurbano per consentire di costruire un ricovero animali (nessun incremento)

Variante n°10 – Schede normative: si modifica la scheda normativa dell'ambito AC3 di Stadirano, sia per consentire un intervento da attuare con Permesso di costruire convenzionato anziché con PUA, come era previsto nella scheda originaria, sia per coordinare i tempi di demolizione degli immobili esistenti con quanto sottoscritto nell'Accordo con i privati (nessun incremento) e la scheda ADT "delle Terme" per semplificare la procedura da PUA a Permesso di costruire convenzionato

Variante n°11 – Bassa di Stadirano: si riduce il comparto DP2 per escludere le aree di proprietà di una ditta che intende realizzare un edificio da destinare a stagionatura prosciutti e attività collegate; l'intervento sarà attuato tramite permesso di costruire convenzionato (nessun incremento di aree produttive)

Oltre a quanto sopra vengono inoltre proposte alcune modifiche che interessano solamente il RUE e che di seguito si sintetizzano:

Variante n°12 - Mulazzano: le aree attualmente destinate a caseificio dell'Azienda agricola Saliceto, vengono ampliate in corrispondenza di un capannone che verrà utilizzato per l'attività esistente e delle aree necessarie a

realizzare un parcheggio per la sosta dei clienti e dei gruppi che arrivano in pullman (complessivamente +2.600 mq di SU produttiva e nessun incremento di aree produttive)

Variante n°13 – Costa di Mulazzano: eliminare l'edificabilità da 2 lotti a seguito della richiesta dei proprietari – 310 Mq di SU (- 3 alloggi teorici)

Variante n°14 – Tavola dei vincoli nord: adeguare ad uno stato di fatto determinato dalla precedente variante che ha interessato l'ex comparto DR2, stralciato in sede di Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. A14bis della Lg/Rg 20/2000 conclusasi in data 2/11/2016 (nessun incremento)

Variante n°15 - Normativa: modificare la normativa per consentire la possibilità di realizzare chioschi fino ad un massimo di 12 mq (nessun incremento)

Variante n°16 - Normativa: modificare la normativa per ridurre la distanza dalle strade chiuse che hanno accesso da via Cavo, in corrispondenza della zona industriale di Mulazzano Ponte, da 10 mt a 5 mt (nessun incremento)

Variante n°17 - Ciola: modificare l'intervento edificatorio di un edificio localizzato all'interno del nucleo storico che versa in pessime condizioni statiche da "Ripristino Tipologico" a "Ristrutturazione Edilizia" (nessun incremento)

Variante n°18 – Santa Maria del Piano: si modifica il valore e la categoria d'intervento di due porzioni di un fabbricato localizzato all'interno del nucleo storico di Santa Maria del Piano, al fine di migliorare la situazione ambientale dell'edificato (nessun incremento)

Variante n°19 – Santa Maria del Piano: individuare un piccolo comparto edificatorio residenziale all'interno del territorio urbanizzato da attuare con permesso di costruire convenzionato per la realizzazione o il finanziamento di opere pubbliche e potenzialità edificatoria di +600 mq di SU

Variante n°20 – Santa Maria del Piano: da "Sub Ambito consolidato a prevalente funzione artigianale e industriale" a "Sub ambito consolidato a prevalente funzione ricettiva alberghiera" delle aree di pertinenza dell'Hotel Villa Bianca a riconoscimento di uno stato di fatto e di un errore materiale di retinatura (nessun incremento)

Complessivamente la variante comporta:

- un decremento del carico urbanistico residenziale per complessivi – 9.914 mq di SU, equivalente a – 90 alloggi teorici;
- non determina modifiche alle aree produttive;
- determina un limitato decremento delle dotazioni territoriali

**ALLEGATO
ARTICOLI NORMATIVI E
SCHEDE NORMATIVE del PSC modificate**

Art. 21 - Ambiti consolidati da riqualificare tramite **Permesso di costruire, *Accordo operativo* o PUA (ACR) e (ART)**

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Coincidono con le aree edificate dei centri urbani (ACR) o in territorio rurale (ART), che presentano funzioni promiscue e condizioni ambientali dequalificate, per le quali si rendono necessari interventi di riordino urbanistico-edilizio, anche attraverso demolizione e trasferimento delle potenzialità edificatorie in altri ambiti.

Entro tali ambiti il PSC promuove politiche di riorganizzazione urbanistica, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che eventualmente le investono.

2. Modalità di attuazione

Il PSC si attua attraverso intervento diretto nei comparti già interessati da convenzioni, atti d'obbligo o Piani Particolareggiati vigenti e tramite **Permesso di costruire**, PUA o Accordo operativo sia per i comparti del PRG previgente confermati ma non ancora avviati all'attuazione sia per i comparti di nuova previsione, come evidenziato in dettaglio nelle Schede normative allegate alle presenti norme.

3. Funzioni ed usi ammessi

Sono quelli prevalentemente residenziali evidenziati per ciascun ambito nelle schede normative, con possibilità di inserire usi complementari e compatibili con la residenza-secondo le disposizioni precisate nelle schede stesse e nel RUE.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

In attesa della elaborazione dei **Permessi di costruire**, Piani attuativi e degli Accordi operativi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.

Il RUE potrà meglio specificare tuttavia gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente alla luce di una migliore definizione degli intenti edificatori delle proprietà interessate agli ambiti del PRG previgente confermati ma per i quali non siano ancora stati predisposti o adottati i progetti d'intervento.

Per i comparti di nuova previsione, i **Permessi di costruire**, i Piani attuativi e gli Accordi operativi dovranno uniformarsi ai criteri di riassetto urbanistico-edilizio ed ambientale, alle quantità di superfici utili costruibili riportati nelle Schede normative allegate, ed osservare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

SM	Superficie minima di intervento	=	Perimetro di ambito riportato sulla cartografia di PSC, da precisare in sede di Accordo operativo, di Permesso di costruire , o di PUA nel rispetto del criterio della perequazione da determinare secondo i principi e i metodi stabiliti dal RUE
UT	Indice di utilizzazione territoriale	=	Vedi schede normative d'ambito
IF	Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	In rapporto agli usi come definito nel RUE e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio per gli usi residenziali
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	In rapporto agli usi come definito nel RUE e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio per gli usi residenziali
SP	Superficie permeabile	=	Vedi schede normative d'ambito e RUE
H	Altezza massima	=	Vedi schede normative d'ambito e RUE
VL	Visuale Libera	=	0,5 fatte salve le visuali esistenti per gli edifici sottoposti a recupero
D1	Distanze minime dai confini di proprietà	=	5 m fatte salve distanze inferiori esistenti negli interventi di recupero
D2	Distanze minime dai confini di zona urbanistica	=	5 m fatti salvi i recuperi a distanze già inferiori e le esigenze di osservare l'allineamento prevalente in

			sede di Permesso di costruire , Accordo operativo o di PUA
D3	Distanze minime tra edifici	=	Da definire in sede di Permesso di costruire , Accordo operativo o di PUA nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444

Art. 42 – Ambiti per dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale

1. *Definizione, strategie ed obiettivi*

Corrispondono alle aree esistenti e di progetto destinate a parchi pubblici urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate di norma a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del comune, secondo quanto disposto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.

Per tali ambiti il PSC persegue strategie di razionalizzazione, valorizzazione e qualificazione architettonica e funzionale dei servizi esistenti e di sviluppo delle dotazioni, con l'obiettivo di consolidare il rango comunale nell'ambito della Comunità Montana Parma Est e per favorire il migliore sviluppo della Comunità ed elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Il sistema delle dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale previsto nel PSC, oltre le aree destinate alla viabilità che non vengono conteggiate nella quantificazione degli standards, comprende sia le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che le attrezzature e gli spazi collettivi evidenziati nelle tavole di Piano Strutturale con specifiche retinature, secondo la seguente articolazione:

- ATTREZZATURE PER IMPIANTI SPORTIVI-RICREATIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE : retino arancio in corrispondenza di aree edificate ed edificabili per gli impianti sportivi-ricreativi di rilievo sovracomunale esistenti (in località la Bassa di Stadirano) e retino arancio rigato in corrispondenza del Parco Fluviale di progetto.

Il RUE definirà nel dettaglio, con specifiche siglature, le diverse tipologie di spazi ed attrezzature per le dotazioni di rilievo sovracomunale esistenti e previste.

2. *Modalità di attuazione*

Il PSC si attua :

- a) per intervento diretto sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni Pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSC e del RUE che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- b) attraverso PUA o di Accordo operativo entro gli ambiti di nuovo insediamento (DR - DP) ed eventualmente entro gli ambiti urbani da riqualificare (ACR – ART – ARP);
- c) attraverso PUA o di Accordo operativo entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSC, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti, ai sensi dell'art. A-26 della Lg. Rg. 20/2000, tramite gli accordi con i privati di cui all'art. 18 della medesima Lg. Rg. 20/2000 e dell'art.61 della Lg.Rg. 24/2017;
- d) previo accordo territoriale ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000 e dell'art. 58 della Lg.Rg. 24/2017 per la localizzazione, regolamentazione ed attuazione delle dotazioni territoriali che non vengono individuate nel presente PSC, ma delle quali si potrebbe rendere necessaria l'attuazione nel periodo di validità del PSC medesimo.

3. *Interventi, funzioni ed usi ammessi*

Sono tutti quelli utili a conseguire le strategie e gli obiettivi di cui al precedente comma 1 nel rispetto della vigente legislazione urbanistica e della legge in materia di esproprio per pubblica utilità, secondo le definizioni specificate nel RUE.

4. *Parametri urbanistici ed edilizi*

Sono quelli specificati nel RUE per le diverse tipologie di servizio, fermo restando che:

- a) per gli edifici classificati nel PSC di valore storico – culturale – testimoniale dovranno essere rispettati i vincoli tipologici e le categorie di intervento di cui al precedente articolo 14 e le disposizioni della disciplina particolareggiata del RUE;

- b) per gli altri servizi di rilievo sovracomunale esistenti il RUE specificherà i parametri urbanistici ed edilizi tenendo conto dello stato di fatto, delle esigenze di ampliamento degli edifici esistenti e delle specificità funzionali dei contenitori edilizi propri delle diverse tipologie di servizio offerte, favorendo le operazioni di qualificazione e rifunzionalizzazione in situ anche attraverso l'adozione di parametri propri dell'edilizia intensiva;
- c) per la nuova costruzione di servizi di rilievo sovracomunale il RUE sarà impostato su discipline attuative attente alle caratteristiche geomorfologiche ed ambientali dei siti interessati e adotterà indici di sfruttamento urbanistico-edilizio non superiori ad $UF = 0,40 \text{ Mq/Mq}$, limiti di distanza e visuale libera mai inferiori a 0,5, indici di permeabilità non inferiori al 60% della SF, limiti di altezza mai superiori a 2 piani fuori terra, nonché criteri costruttivi conformi alla vigente legislazione in materia di prevenzione dal rischio sismico ed in materia di tutela dall'inquinamento.

5. *Prescrizioni particolari*

Per le aree a parco fluviale, nel rispetto delle disposizioni grafiche e normative del PTCP e del PAI, è contemplata la realizzazione di opere ed infrastrutture connesse al tempo libero, allo svago e allo sport da prevedersi comunque attraverso lo studio di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica per la riqualificazione ambientale, l'individuazione delle opere di difesa e la messa in sicurezza degli impianti esistenti di interesse pubblico, in seno al quale saranno affrontati e risolti anche i problemi connessi all'accessibilità delle aree e all'individuazione delle necessarie aree di sosta e parcheggio previa relazione idraulica ed idrogeologica che valuti la compatibilità degli interventi proposti con le esigenze di tutela del corso d'acqua, del suolo e dell'ambiente, ed indichi gli accorgimenti da mettere in atto per evitare ogni forma di inquinamento delle acque e delle falde acquifere.

In attesa di detto Piano Particolareggiato o Accordo operativo sono consentite unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e delle attrezzature eventualmente esistenti.

Il Piano Particolareggiato o Accordo operativo dovrà essere elaborato rispettando comunque un Ut di 300 Mq/Ha per le attrezzature coperte.

Per l'area per attrezzature sportive – ricreative - ricettive e per la ristorazione "Il Mulino" in località Bassa di Stadirano, sono fatte salve le clausole normative del PRG previgente di seguito richiamate:

"Prima del rilascio dei permessi di costruire deve essere redatto apposito progetto di comparto diretto esteso all'intera area finalizzato ad un idoneo assetto dell'intero impianto, nonché alla dotazione - completamento delle opere di urbanizzazione primaria necessarie agli usi, con relativo atto unilaterale d'obbligo per la loro esecuzione, corredato da specifica relazione geologica, idrologica e geotecnica atta a sostenere la fattibilità degli interventi che si propongono in relazione alla presenza della zona di dissesto. Nel progetto devono essere precisate ed indicate anche le misure e le opere previste per prevenire eventuali fenomeni di dissesto.

Restano ferme le capacità edificatorie e relativi parametri del previgente PRG, precisando che per la parte ricadente nell'area di dissesto è ammesso il recupero, con modesti ampliamenti di carattere funzionale, a fini ricreativi-ricettivi e di ristorazione con annesso le abitazioni per la conduzione.

Nel progetto dovrà essere posto in primo piano il recupero storico testimoniale. Dovranno essere utilizzati materiali tradizionali, specialmente pietra e legno. Il mulino con le sue caratteristiche deve essere recuperato e valorizzato.

Il predetto progetto e l'atto unilaterale d'obbligo, previo parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, è approvato, con apposita delibera, dalla Giunta comunale. "

Per l'area per attrezzature termali, sportive – ricreative - ricettive e per la ristorazione "Terme di Lesignano", le funzioni, gli usi ammessi, i parametri urbanistici sono riportati nella apposita scheda norma "ADT" allegata alle presenti NTA, da attuare tramite PUA **Permesso di costruire convenzionato**

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di Langhirano e Lesignano de' Bagni
Provincia di Parma

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI

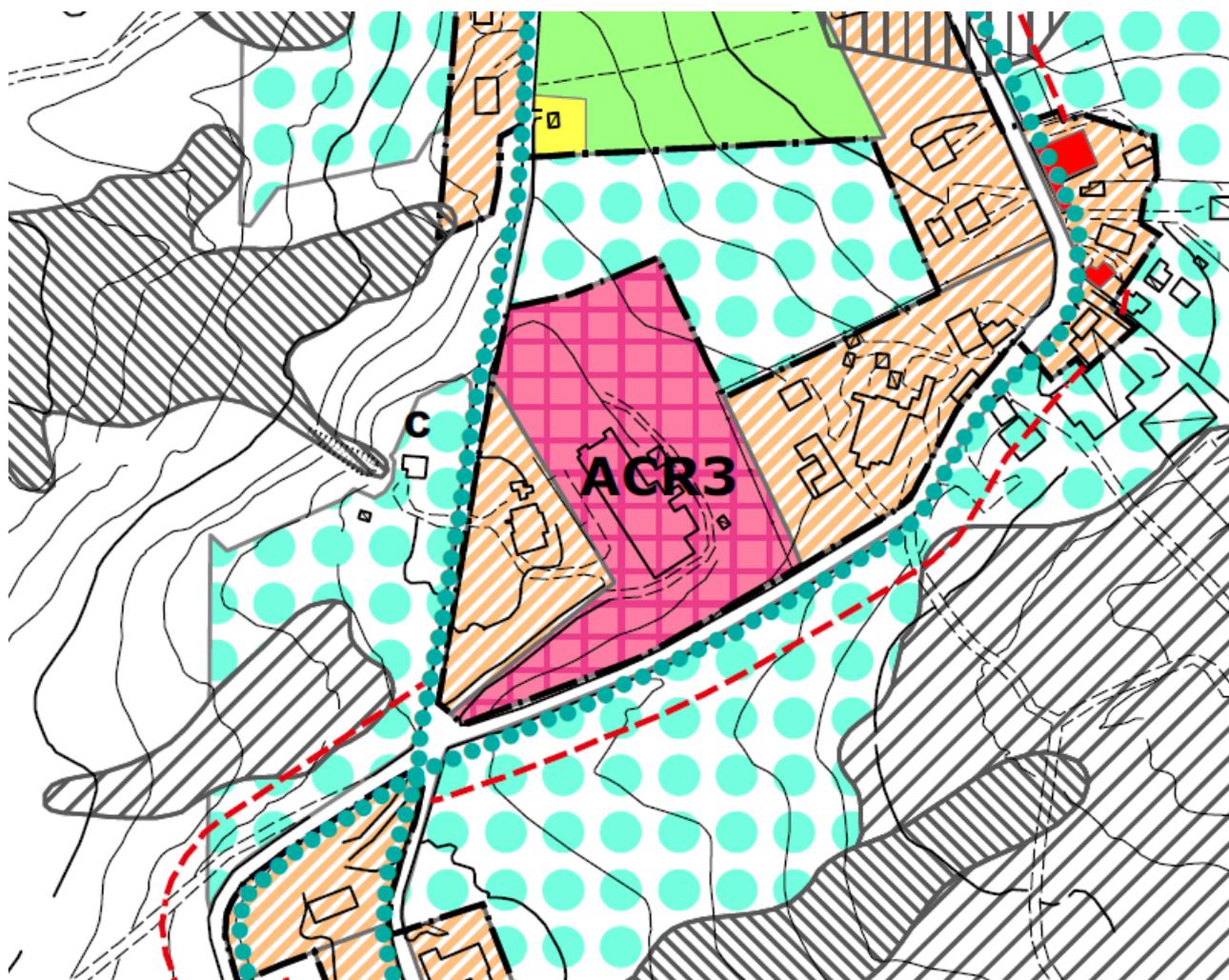


STADIRANO – AMBITO ACR3

ACR 3	AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
Localizzazione	Stadirano – settore meridionale dell’abitato
1) QUADRO CONOSCITIVO	
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali	
Superficie territoriale	ST = circa 14.150 mq. S. Coperta = 1.400 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato inglobato nel tessuto consolidato a funzioni residenziali, utilizzato a prosciuttificio in via di dismissione. L’ambito è destinato dalla variante al PSC ad usi residenziali e parcheggi, per il miglioramento della qualità urbana
2) OBIETTIVI SOCIALI	
Realizzazione di edilizia residenziale per favorire e assicurare la tenuta demografia e creare funzioni di presidio territoriale nel sottosistema insediativo dei centri minori con reperimento di quote di ERS per affrontare il problema casa attraverso risposte adeguate alla domanda di case in affitto e/o a prezzi convenzionati per i ceti sociali meno abbienti, per le giovani coppie e gli anziani.	
3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA’	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demolizione del contenitore edilizio esistente e nuova costruzione di fabbricati residenziali ▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST ▪ Sistema idrico: È presente un impianto di depurazione comunale con capacità residua di depurazione di circa 700 AE, ed è previsto in previsione futura il collettamento al depuratore di Monitcelli Terme ampliato, il quale presenta una capacità depurativa residua di circa 20.000 AE. Il sistema fognario risulta di tipo misto per la maggior parte della rete. ▪ Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità ▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità ▪ Sistema antropico: Valutare la necessità di bonificare l’area e Verificare la presenza di amianto preliminarmente alla demolizione degli edifici esistenti
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si dovrà elaborare la Relazione di fattibilità geologico – sismica al momento della presentazione del Permesso di costruire convenzionato
4) DIRETTIVE	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>L’assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici residenziali con coperture a falda in coppi ed utilizzo di tecnologie costruttive e materiali propri della tradizione locale, perseguendo obiettivi di risanamento ambientale e di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio.</p> <p>Le opere di urbanizzazione a servizio dell’intervento quali parcheggi dovranno trovare collocazione all’interno del perimetro della zona di recupero senza interessare ulteriori zone agricole.</p> <p>Il progetto d’intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l’obiettivo della massima qualità architettonica ed</p>

	ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
SU costruibile max	SU costruibile max corrispondente alla SU del fabbricato da demolire comprensiva del 10% di edilizia ERS = 3.300 mq (di cui 330 mq per ERS)
H max	7,50 m
Modalità di attuazione	Intervento unitario attuabile tramite Permesso di costruire convenzionato non soggetto ad inserimento nel POC. I soggetti attuatori dovranno demolire l'immobile esistente entro due anni dalla data di completamento del nuovo fabbricato da realizzare nell'ambito DP1, con eventuale proroga di 24 mesi da concordare tra le parti, dall'adozione della presente specifica variante al PSC e dovranno eseguire il risanamento ambientale dell'area. In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)
Possibilità di suddivisione in sub ambiti	Intervento unitario con possibilità di attuazione per stralci funzionali
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 3.300 mq di SU corrispondenti a 33 alloggi (con 100 mq/SU alloggio) dei quali 3 da destinare ad edilizia ERS. (Ab. teorici con 37 mq/ab = 81)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verificare la necessità di bonificare l'area ▪ Reperimento di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di Permesso di costruire convenzionato ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; ▪ di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla vigente legislazione; ▪ di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano
Interventi ammessi prima dell'attuazione	Demolizione, Bonifica dell'area, Manutenzione ordinaria del fabbricato esistente, Manutenzione del verde, Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:5000)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di Langhirano e Lesignano de' Bagni
Provincia di Parma

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI



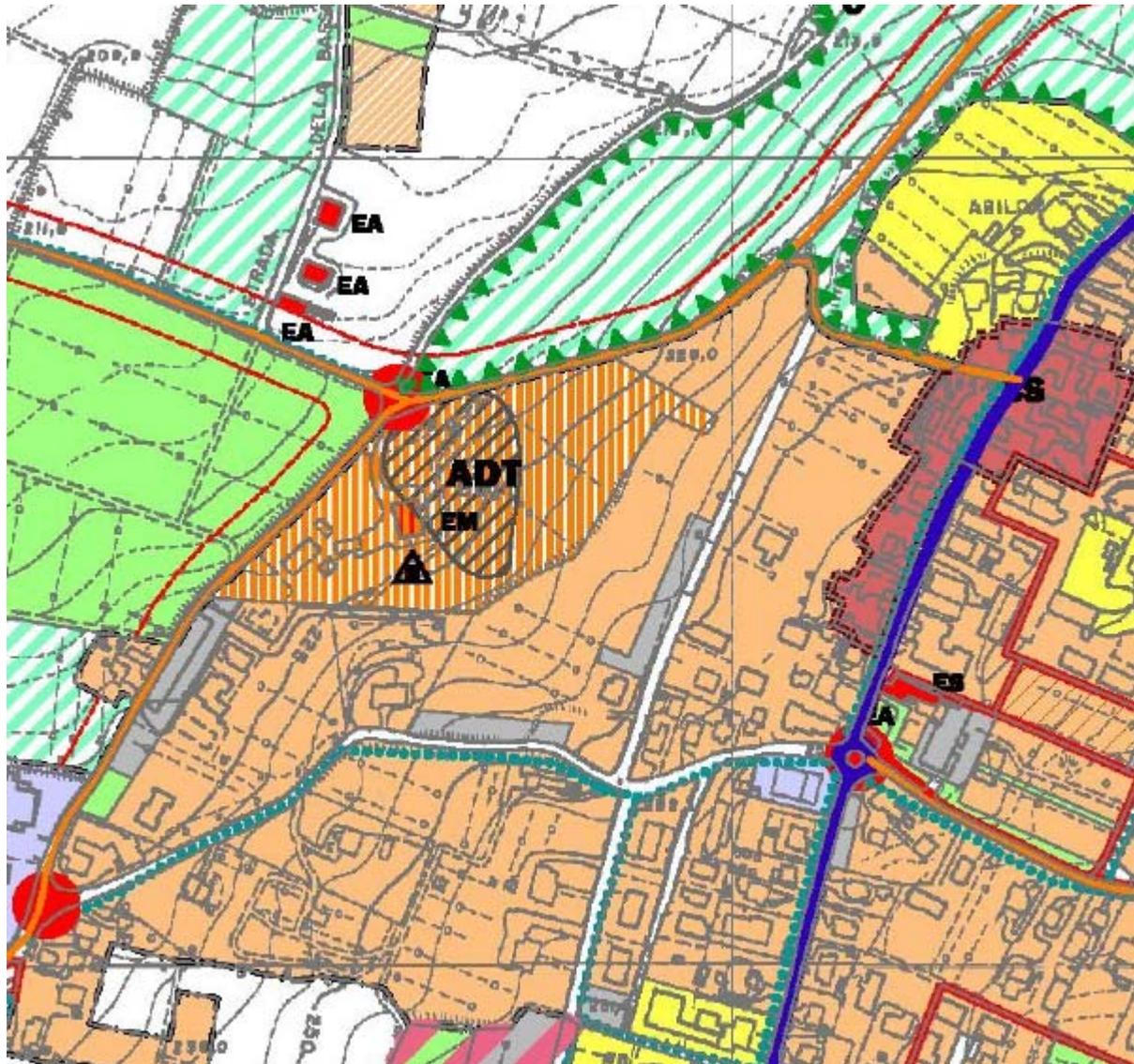
LESIGNANO CAPOLUOGO – ADT

ADT	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER DOTAZIONI TERMALI E COLLETTIVE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE
Localizzazione	LESIGNANO CAPOLUOGO – settore centro - occidentale dell'abitato
1) QUADRO CONOSCITIVO	
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali	
Superficie territoriale	ST = circa 25.482 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito periurbano caratterizzato dalla presenza dell'edificio di valore monumentale delle Terme, localizzato su terreni progredienti verso nord – ovest con acclività moderata mediamente del 11%. L'ambito è destinato alla riqualificazione e trasformazione per dotazioni territoriali di livello sovracomunale da adibire a centro termale e per servizi collettivi.
b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche	
Geomorfologia, idrografia e dissesto	L'elaborato C.2 - "Carta del dissesto" del P.T.C.P. provinciale, sezione n°199160, segnala la presenza di un movimento gravitativo quiescente, arealmente limitato, e pertanto l'area viene attualmente classificata come "Area a pericolosità geomorfologica elevata" (Art. 22 delle N.T.A. del P.T.C.P.). Le indagini geognostiche condotte e le verifiche svolte hanno riscontrato difformità tra lo stato di fatto geomorfologico dei luoghi e quanto segnalato nel citato elaborato, proponendo un aggiornamento dello stesso ai sensi dell'art. 22 ter delle N.T.A. di P.T.C.P. Fenomeni di "creep", localizzati nel tratto di versante immediatamente a monte della struttura termale esistente, appaiono indotti dallo sbancamento effettuato a suo tempo per l'ottenimento dell'area di sedime del comparto edificato.
Geolitologia	L'area insiste su una coltre detritica di genesi eluvio – colluviale di ridotto spessore (circa 2,0 metri), di natura coesiva argilloso limosa, mascherante un substrato qui costituito da argilliti ed argilliti marnose di colore grigio verdastro.
Vulnerabilità all'inquinamento	In relazione all'elaborato cartografico sovraordinato allegato alla Variante al P.T.C.P., approvata con Del. C.P. n°118 del 22/12/2008, in materia di Tutela delle acque, per quanto riguarda la vulnerabilità dell'acquifero principale all'inquinamento, in prima analisi può essere conferita all'area in esame una classe di vulnerabilità elevata.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPAE e AUSL
2) OBIETTIVI SOCIALI	
Realizzazione di centro termale e attrezzature connesse al tempo libero, al fine di favorire il turismo nel territorio comunale	
3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico ambientale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistema idrico: È presente impianto di depurazione comunale con capacità residua di depurazione di circa 700 AE, ed è previsto in previsione futura il collettamento al depuratore di Monticelli Terme ampliato, il quale presenta una capacità depurativa residua di circa 20.000 AE. Il sistema fognario risulta di tipo misto per la maggior parte della rete. 2. Sistema agricolo: non si evidenziano criticità 3. Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.

	4. Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Fatto salvo l'accoglimento della proposta di modifica dell'elaborato C.2 – Carta del dissesto, sezione n°199160, in ottemperanza ai disposti dell'art. 22 ter delle N.T.A. del P.T.C.P., si ritiene di esprimere parere favorevole alla fattibilità geologica dell'ambito ADT, subordinato, tuttavia, alla realizzazione di trincee drenanti, da valutarsi in un'ottica di progettazione integrata con l'ubicazione dei futuri comparti edificati, nonché alle prescrizioni indicate nello studio geologico di fattibilità.</p> <p>Dovrà realizzarsi, ai fini della valutazione dell'effettivo grado di pericolosità sismica locale, ricadendo l'area in esame nell'ambito del SISTEMA DI EFFETTI ATTESI 2° LIVELLO, un'analisi semplificata estesa all'intero ambito. Detta analisi dovrà prevedere l'acquisizione di dati litostratimetrici di dettaglio, di parametri geotecnici standard e del valore della velocità di propagazione delle onde di taglio $V_{s,30}$ sulla base del quale dovranno essere valutati eventuali fenomeni di amplificazione.</p> <p>Valutazioni in merito alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, su cui basare oggettivamente la progettazione, dovranno essere acquisite, nelle successive fasi di progettazione, in ottemperanza ai disposti di cui al Decreto Ministeriale 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".</p>
4) DIRETTIVE	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario in conformità al project financing che verrà approvato che verrà preventivamente concordato con l'Amministrazione comunale.</p> <p>Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al contesto rurale dell'intorno. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.</p>
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
SU costruibile max	<p>SU costruibile totale max = mq 4.510 suddivisi in:</p> <p>SU da destinare alle terme = mq 1.920</p> <p>SU da destinare al ristorante = mq 360</p> <p>SU da destinare all'albergo = mq 2.230</p> <p>Ulteriori 3.000 mq di SU per usi residenziali da delocalizzare negli ambiti DR4 e DR5</p>
Modalità di attuazione	<p>Intervento unitario soggetto a PUA di iniziativa pubblica o Accordo operativo Permesso di costruire convenzionato</p> <p>In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto • Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di richiesta di attuazione Permesso di costruire convenzionato

Funzioni ammesse e capacità massima insediativa	L'ambito è destinato a centro termale e attrezzature connesse al tempo libero in conformità al progetto del project financing che verrà preventivamente concordato con approvato l'Amministrazione Comunale
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> - Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. - Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPAE e AUSL; - di parcheggi pubblici per 1.494 mq e monetizzazione dei 394 mq non reperiti nel comparto o, in alternativa, reperibilità di 400 mq all'interno dell'ambito; - di parcheggi pertinenziali per 52 posti auto; - Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa; - Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 60% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno.
Interventi ammessi prima dell'attuazione	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti e restauro dell'edificio monumentale delle Terme, opere di regimazione idraulica, realizzazione, esclusivamente per motivi di pubblica utilità, di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi.

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:5000)
(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di **permesso di costruire convenzionato progetto**)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di Langhirano e Lesignano de' Bagni
Provincia di PARMA

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI **LESIGNANO DE' BAGNI**



LESIGNANO CAPOLUOGO – DR5

DR 5	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE
Localizzazione	LESIGNANO Capoluogo – settore sud - orientale dell'abitato
1) QUADRO CONOSCITIVO	
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali	
Superficie territoriale	ST = circa 105.200 100.360 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato periurbano limitrofo al territorio urbanizzato, su terreni progredienti verso nord – ovest con ridotta acclività nella porzione di valle (pendenze medie del 4%) ed acclività più accentuata in quella di monte (pendenze medie del 11%), caratterizzati dalla presenza di rade alberature e arbusti nel settore centrale del comparto. L'ambito è destinato alla trasformazione per usi residenziali e verde pubblico a completamento del tessuto abitativo.
b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche	
Geomorfologia, idrografia e dissesto	La porzione nord – ovest, di valle, si colloca nell'ambito dei depositi alluvionali terrazzati del T. Parma (vd. "Carta del dissesto" del P.T.C.P. provinciale) e, come tale, è in tale porzione classificata come "Area a pericolosità geomorfologica moderata" (Art. 22 bis delle N.T.A. del P.T.C.P.). L'area confina a sud – est, in corrispondenza del crinale, con un'area calanchiva, classificata come "Area a pericolosità geomorfologica molto elevata" (Art. 21 delle N.T.A. del P.T.C.P.), la quale non presenta, negli ultimi 30 anni, un'incipiente evoluzione erosiva – retrogressiva. Le verifiche areali condotte hanno evidenziato la presenza di una significativa copertura detritica superficiale soggetta sovente a fenomeni di "creep".
Geolitologia	L'area in questione insiste in parte su depositi alluvionali riconducibili all'Unità di Niviano (AES7a), caratterizzata da depositi di conoide ghiaiosa, terrazzati, ed in parte sulla Formazione delle Argille Varicolori della Val Samoggia (AVS), costituita da argille nerastre e localmente rosse e verdastre. Il sondaggio a carotaggio continuo condotto nella porzione di valle ha rilevato quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> – da p.c. attuale sino a 8,5 metri di profondità da p.c. attuale, argille ed argille limose, di colore marrone chiaro; – da 8,5 sino a 11,4 metri di profondità da p.c. attuale, ciottoli poligenici, eterometrici ed arrotondati, alterati, in matrice fine; – da 11,4 sino a 15,0 metri di profondità da p.c. attuale (limite di indagine), argilliti varicolori di colore grigio scuro, con sfumature rossastre e verdastre, inglobanti localmente inclusi calcarei chiari tipo "palombino".
Vulnerabilità all'inquinamento	In relazione all'elaborato cartografico sovraordinato allegato alla Variante al P.T.C.P., approvata con Del. C.P. n°118 del 22/12/2008, in materia di Tutela delle acque, per quanto riguarda la vulnerabilità dell'acquifero principale all'inquinamento, in prima analisi può essere conferita all'area in esame una classe di vulnerabilità da estremamente elevata (porzione di valle) ad elevata (porzione di monte).
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPAE e AUSL
2) OBIETTIVI SOCIALI	
Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e la crescita della popolazione nel capoluogo comunale	

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

<p>Limiti e condizioni di fattibilità ecologico ambientale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vicinanza a strade di livello intercomunali (SP16) • Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST • Sistema idrico: È presente impianto di depurazione comunale con capacità residua di depurazione di circa 700 AE, ed è previsto in previsione futura il collettamento al depuratore di Monitcelli Terme ampliato, il quale presenta una capacità depurativa residua di circa 20.000 AE. Il sistema fognario risulta di tipo misto per la maggior parte della rete. • Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano • Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. • Sistema ecologico e Parchi: Presenza di alberature all'interno dell'ambito
<p>Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica</p>	<p>Si ritiene di esprimere parere favorevole alla fattibilità geologica dell'ambito, subordinato alle prescrizioni di seguito evidenziate, oltre a quelle indicate nello studio geologico di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mantenimento di una fascia di rispetto pari a 50 metri dalla linea di crinale in rapporto ai fenomeni morfoevolutivi attualmente in atto al contorno dell'area stessa lungo il margine sud – orientale (area calanchiva); • realizzazione di trincee drenanti, da valutarsi in un'ottica di progettazione integrata con l'ubicazione dei futuri comparti edificati. <p>Dovrà realizzarsi, ai fini della valutazione dell'effettivo grado di pericolosità sismica locale, ricadendo l'area in esame nell'ambito del SISTEMA DI EFFETTI ATTESI 2° LIVELLO, un'analisi semplificata estesa all'intero ambito. Detta analisi dovrà prevedere l'acquisizione di dati litostratimetrici di dettaglio, di parametri geotecnici standard e del valore della velocità di propagazione delle onde di taglio $V_{s,30}$ sulla base del quale dovranno essere valutati eventuali fenomeni di amplificazione. Valutazioni in merito alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, su cui basare oggettivamente la progettazione, dovranno essere acquisite, nelle successive fasi di progettazione, in ottemperanza ai disposti di cui al Decreto Ministeriale 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni", ciò al fine, inoltre, di identificare le migliori e più idonee modalità di esecuzione degli interventi edificatori in un'ottica di ottimizzazione del rapporto costi/benefici in relazione alle problematiche sopra evidenziate.</p>

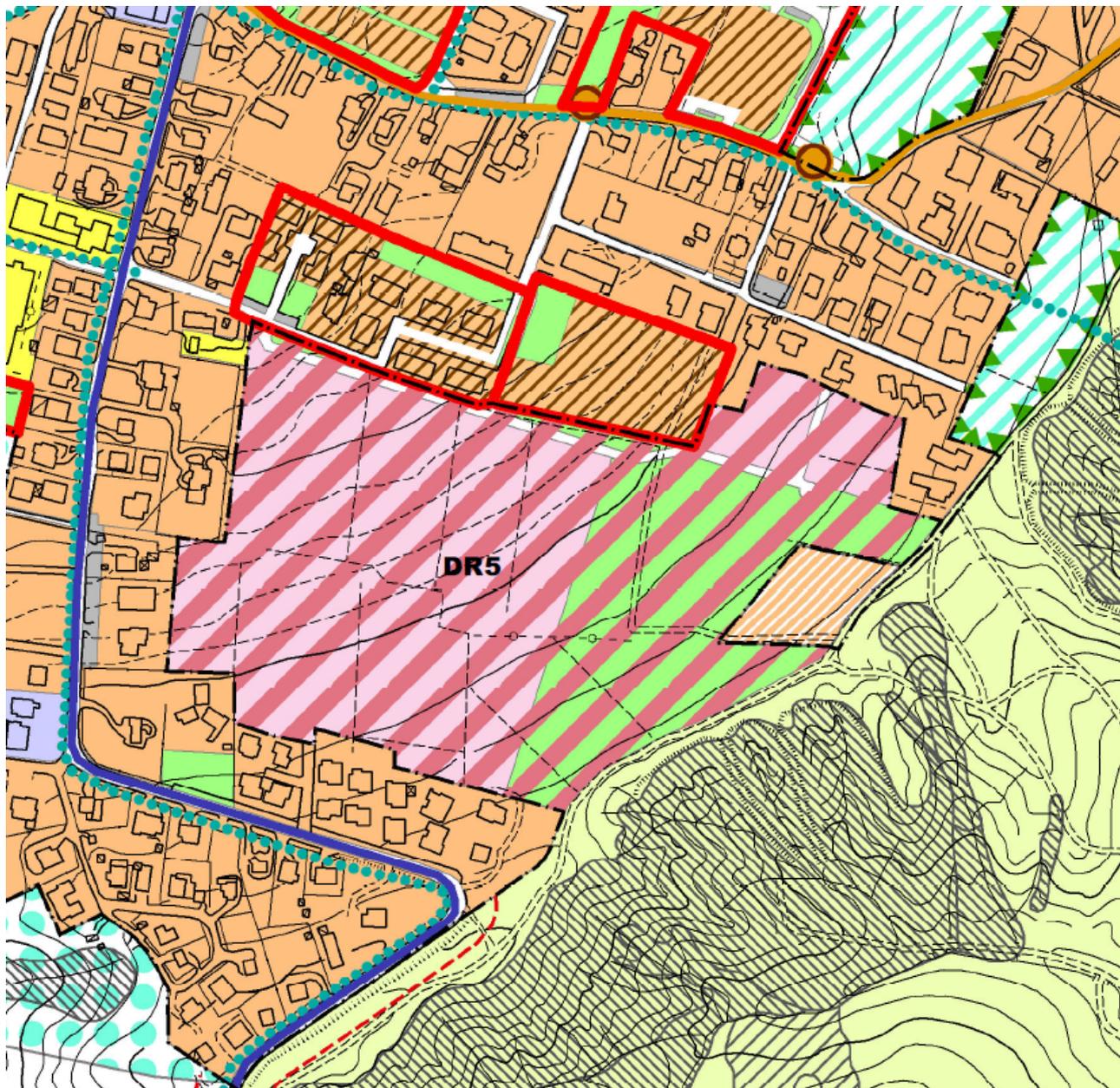
4) DIRETTIVE

<p>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinata, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale e non più di due piani utili fuori terra.</p> <p>Il progetto d'intervento, a carattere planivolumetrico, dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente. Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.</p> <p>Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p>
--	--

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

SU costruibile max	SU costruibile totale max = mq 15.720 15.236 suddivisi in: SU = 105.200 100.360 x 0,10 = mq 10.036 10.520 SU = mq 3.700 relativi alla delocalizzazione prevista nell'ambito DR1 SU = mq 1.500 relativi alla delocalizzazione prevista nell'ambito ADT delle Terme
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad Accordo operativo In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da: <ul style="list-style-type: none"> • Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto • Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di richiesta di intervento
Funzioni ammesse e capacità massima insediativa	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 15.720 15.236 mq di SU corrispondenti a 157 152 alloggi (con 100 mq/SU alloggio); (Ab. teorici con 37 mq/ab = 412 425). In sede di Accordo operativo parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPAE e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile; Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno.
Interventi ammessi prima dell'attuazione	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione, esclusivamente per motivi di pubblica utilità, di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi.

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:5000)
(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di richiesta d'intervento)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di Langhirano e Lesignano de' Bagni
Provincia di Parma

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI



BASSA DI STADIRANO – AMBITO DP2

DP 2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA DI RILIEVO COMUNALE

Localizzazione

Frazione - Bassa di Stadirano– settore settentrionale

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

Superficie territoriale ST = circa ~~80.000~~ **44.800** mq.

Caratteri morfologici e funzionali
Ambito confinante con ambiti produttivi esistenti e di progetto del previgente PRG, localizzato lungo la viabilità di livello comunale Via della Parma. È caratterizzato da terreni pianeggianti con presenza di un fabbricato ex colonico e da vegetazione arborea nel settore fronteggiante il Torrente Parma.
L'ambito è destinato alla trasformazione per usi produttivi e terziari e di una vasta zona di verde pubblico per la creazione del parco fluviale.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta geomorfologica e del dissesto
L'area si colloca nell'ambito dei depositi alluvionali del T. Parma (vd. "Carta del dissesto" del P.T.C.P. provinciale) e, come tale, è classificata come "Area a pericolosità geomorfologica moderata" (Art. 22 bis delle N.T.A. del P.T.C.P.).
A favore di generali condizioni di stabilità geomorfologica risulta, oltre all'assetto litomorfológico dei luoghi caratterizzato dall'assenza di fenomeni morfoevolutivi in atto di tipo gravitativo nell'area di intervento ed in un congruo intorno nonché da una morfologia sub-pianeggiante, lo stato attuale delle strutture ed infrastrutture di recente costruzione esistenti nell'immediato intorno.

Geolitologia
L'area in questione insiste su depositi alluvionali riconducibili all'Unità di Modena (AES8a), qui caratterizzata da ghiaie e ciottoli sub-affioranti (potenza pari a circa 5,0 metri), mascheranti un substrato presumibilmente argilloso marnoso (Flysch di M.Sporno).

Vulnerabilità all'inquinamento
In relazione all'elaborato cartografico sovraordinato allegato alla Variante al P.T.C.P., approvata con Del. C.P. n°118 del 22/12/2008, in materia di Tutela delle acque, per quanto riguarda la vulnerabilità dell'acquifero principale all'inquinamento, in prima analisi può essere conferita all'area in esame una classe di vulnerabilità estremamente elevata.

Rete fognaria
Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia produttiva per il sostegno occupazionale del settore secondario e terziario in territorio collinare

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

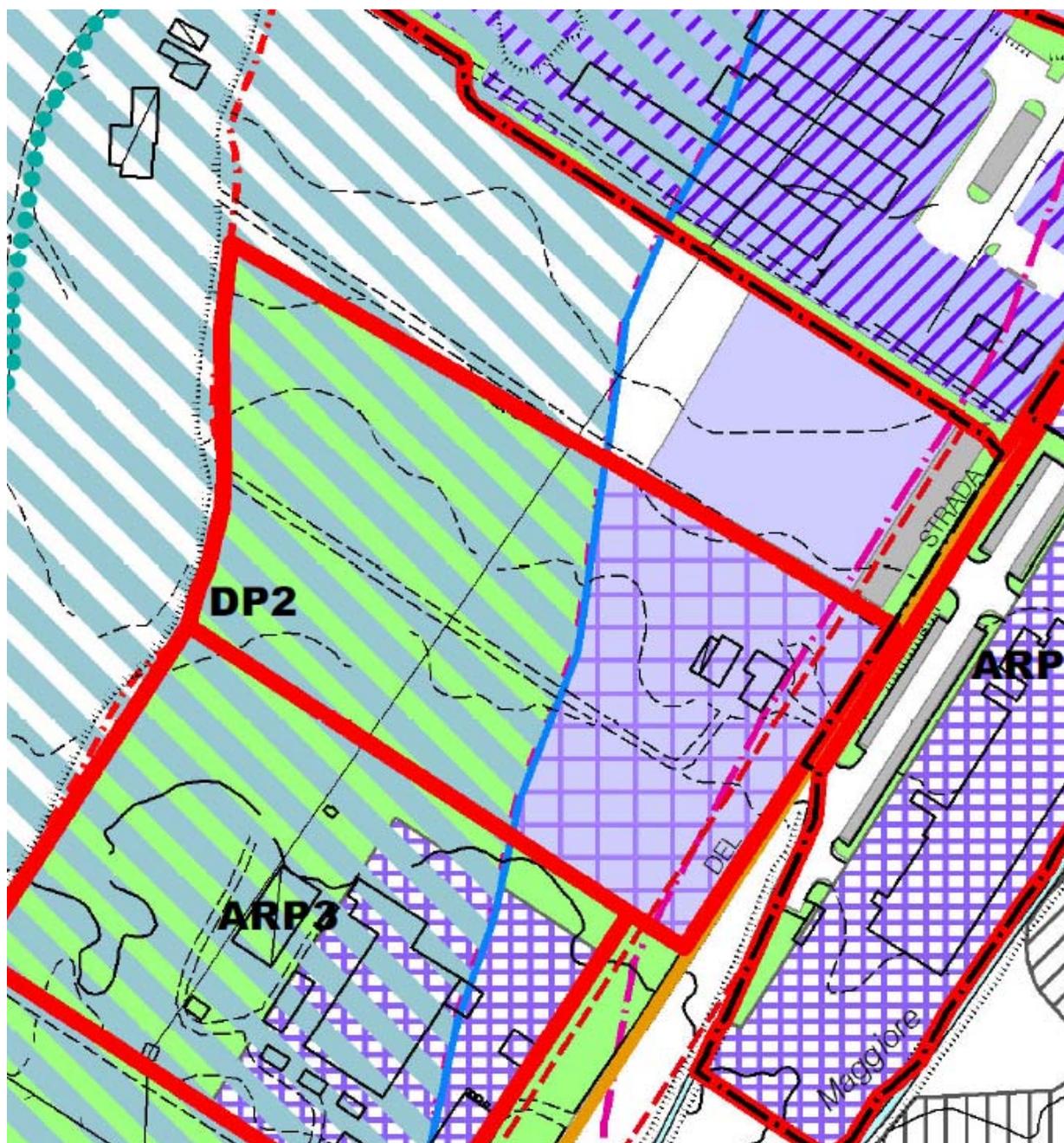
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale

- Vicinanza alla strada di interesse comunale Via della Parma
- Previsione di aree permeabili in misura non inferiore al 50% della ST
- Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano
- Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.
- Presenza di elettrodotto linea aerea in alta e media tensione

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema idrico: È presente impianto di depurazione comunale con capacità residua di depurazione di circa 700 AE, ed è previsto in previsione futura il collettamento al depuratore di Monitcelli Terme ampliato, il quale presenta una capacità depurativa residua di circa 20.000 AE. Il sistema fognario risulta di tipo misto per la maggior parte della rete. ▪ Sistema antropico: Interferenza sensibile su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Fatta salva la compatibilità idraulica e paesaggistica dell'area, ricadendo parzialmente la stessa sia entro il limite di 150 metri dei corsi d'acqua pubblici (vd. Art. 142 del Codice Urbani D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni ed Art. 34 del P.T.P.R. – Allegato M) sia entro il limite di Fascia fluviale B del P.T.C.P. provinciale, si ritiene di esprimere parere favorevole alla fattibilità geologica dell'ambito DP2, in ottemperanza alle prescrizioni indicate nello studio geologico di fattibilità ed a quanto di seguito indicato:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ realizzazione, ai fini della valutazione dell'effettivo grado di pericolosità sismica locale, ricadendo l'area in esame nell'ambito del SISTEMA DI EFFETTI ATTESI 2° LIVELLO, di un'analisi semplificata estesa all'intero ambito. Detta analisi dovrà prevedere l'acquisizione di dati litostratigrafici di dettaglio, di parametri geotecnici standard e del valore della velocità di propagazione delle onde di taglio $V_{s,30}$ sulla base del quale dovranno essere valutati eventuali fenomeni di amplificazione; ➤ valutazioni in merito alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, su cui basare oggettivamente la progettazione, dovranno essere acquisite, nelle successive fasi di progettazione, in ottemperanza ai disposti di cui al Decreto Ministeriale 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".
4) DIRETTIVE	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di capannoni a basso impatto ambientale di altezza massima di 7.00ml., su terreni urbanizzati dotati di verde e di parcheggi pubblici</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto all'ambito fluviale. L'edificabilità è consentita esternamente alla fascia B del PAI.</p>
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
SU costruibile max	SU costruibile max = 12.000 6.720 mq
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi produttivi per una capacità massima definita in 12.000 6.720 mq di SU, compresi gli eventuali alloggi di custodia

<p>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione ▪ Osservare, nell'intervento edificatorio, le norme di tutela relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche esistenti ▪ in funzione dell'elevato grado di vulnerabilità le opere in sottterraneo e quelle in superficie, che potenzialmente possono rilasciare inquinanti, dovranno essere realizzate con tecniche di elevato presidio ambientale con previsione anche di impermeabilizzazione, dotate di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e dei piazzali. ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno.
<p>Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC</p>	<p>Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.</p>

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:5000)
(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di richiesta d'intervento)



ALLEGATO
ARTICOLI NORMATIVI del RUE modificati

Art. 99.6 - Edicole e chioschi

1. Per la vendita di giornali e riviste l'amministrazione comunale può concedere con apposita delibera consigliare soggetta a controllo di legittimità l'installazione su suolo pubblico o privato di manufatti chiusi specifici denominati edicole.
2. Detti manufatti dovranno avere superficie in pianta di non oltre **8 12** mq ed un'altezza massima di non oltre m 2,50.
3. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicap motori.

I chioschi e le edicole possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, purché non intralcino la viabilità in genere.

I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro o in ferro medesimo.

Devono inserirsi esteticamente nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

Art. 101.2 - Sub ambiti residenziali dei centri minori

1. Corrispondono alle aree dei centri frazionali minori e delle località sparse in territorio agricolo caratterizzate da presenza aggregata di edifici a prevalente funzione residenziale per le quali le strategie e gli obiettivi d'intervento sono definiti all'Art.18 delle Norme di PSC.
2. *Interventi ammessi*: tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e nel presente RUE.
3. *Modalità d'attuazione*: Intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.

4. *Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi*

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.4 se esistenti; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,10 mq/mq; ovvero Uf esistente con possibilità di incremento sino al 20% ove sia più favorevole rispetto all'Uf 0,10 mq/mq, con obbligo in questo caso di localizzare l'incremento di Su all'interno dei contenitori edilizi esistenti e sino al raggiungimento di un UF max = 1,2 mq/mq.
RQ max	=	30% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	7,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	33% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti;

		quello esistente se è inferiore al 30% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato E)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato E)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato E)
D4 - distanza minima dalle strade	=	5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato E)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato E

5. Prescrizioni particolari

Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti di specie autoctona e con diametro del tronco, ad 1 metro dal piano di campagna, superiore a 30 cm., se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità indicate dal RUE.

Per i lotti introdotti in accoglimento delle osservazioni del PSC, individuati con perimetro continuo e asterisco nero, la SU massima costruibile non potrà superare i 120 Mq.

Per i lotti oggetto della osservazione n° 145 in località Stadirano, l'attuazione degli interventi avverrà tramite intervento diretto convenzionato per rendere obbligatoria l'urbanizzazione dell'area con costi a carico dei soggetti attuatori a tutela degli interessi pubblici in termini di aree standard e dotazioni territoriali.

La fattibilità geologica dell'area oggetto della osservazione n° 145 è subordinata alla realizzazione di trincee drenanti, da valutarsi in un'ottica di progettazione integrata con l'ubicazione dei futuri comparti edificati, nonché alle prescrizioni indicate nello studio geologico di fattibilità dell'ex ambito DR7 stralciato in sede di approvazione del PSC.

Ai fini della valutazione dell'effettivo grado di pericolosità sismica locale, ricadendo l'area in esame nell'ambito del sistema di effetti attesi 2° LIVELLO, dovrà realizzarsi un'analisi semplificata estesa all'intero ambito. Detta analisi dovrà prevedere l'acquisizione di dati litostratigrafici di dettaglio, di parametri geotecnici standard e del valore della velocità di propagazione delle onde di taglio $V_{s,30}$ sulla base del quale dovranno essere valutati eventuali fenomeni di amplificazione.

Valutazioni in merito alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, su cui basare oggettivamente la progettazione, dovranno essere acquisite, nelle successive fasi di progettazione, in ottemperanza ai disposti di cui al Decreto Ministeriale 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni", ciò al fine, inoltre, di identificare le migliori e più idonee modalità di esecuzione degli interventi edificatori in un'ottica di ottimizzazione del rapporto costi/benefici in relazione alle problematiche sopra evidenziate.

In particolare, nel lotto identificato dalla lettera "A", di cui al mappale 26 del Fg. 30, è consentito costruire 250 Mq di SU per la realizzazione di edifici mono e bifamigliari, previa Relazione di fattibilità geologico – sismica che attesti l'edificabilità dell'area secondo le procedure di cui all'art. 22 bis del PTCP e 60 del PSC.

➤ In particolare nel mappale 228 del fg catastale 14 la fattibilità dell'intervento è subordinata a Permesso di costruire convenzionato per la costruzione di due alloggi con potenzialità edificatoria massima complessiva definita in 300 Mq di SU. I soggetti attuatori si impegnano a installare due pali d'illuminazione alimentati da cellule fotovoltaiche sul fronte strada del lotto, a realizzare l'ampliamento della sede stradale della carraia di accesso al lotto fino a raggiungere la larghezza di 4,00 ml, la pipa di

- ritorno e le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto che saranno specificate in convenzione.
- L'effettiva fattibilità dell'intervento contornato da perimetro rosso, da realizzare sui mappali 789 parte, 965 parte e 964 parte del Fg.14, è subordinata a Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di 3.270 Mq da destinare a ampliamento delle dotazioni scolastiche, a verde, a parcheggio e alle prescrizioni di seguito riportate:
 - realizzazione di 700 Mq di SU residenziale
 - realizzazione di edifici residenziali a 2 piani fuori terra ed H max = 7,5 m (I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, salvaguardando il verde alberato esistente)
 - realizzazione dei parcheggi pubblici lungo la viabilità di accesso ai lotti
 - massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 40% della SF) da sistemare a verde alberato e utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona in connessione con l'agroecosistema esterno
 - realizzazione di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica verso il paesaggio agrario
 - cogenza per le successive fasi attuative delle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica.
 - L'effettiva fattibilità dell'intervento contornato da perimetro rosso e da realizzare sui mappali 801, 802, 803, 804 e 805 del Fg.14, è subordinata a Permesso di costruire convenzionato destinato a ampliamento delle dotazioni scolastiche, a verde, a parcheggio per 2.160 Mq e alle prescrizioni di seguito riportate:
 - realizzazione di 500 Mq di SU residenziale
 - realizzazione di edifici residenziali a 2 piani fuori terra ed H max = 7,5 m (I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, salvaguardando il verde alberato esistente)
 - massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 40% della SF) da sistemare a verde alberato e utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona in connessione con l'agroecosistema esterno
 - realizzazione di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica verso il paesaggio agrario
 - cogenza per le successive fasi attuative delle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica
 - L'effettiva fattibilità dell'intervento, da realizzare in corrispondenza del mappale 163 del Fg.3, è subordinata a Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione o al finanziamento di opere pubbliche da definire in sede di convenzione e alle prescrizioni di seguito riportate:
 - realizzazione di 600 Mq di SC residenziale
 - realizzazione di edifici residenziali a 2 piani fuori terra ed H max = 7,5 m (I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, salvaguardando il verde alberato esistente)
 - ampliamento della viabilità di accesso ai lotti
 - massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 40% della SF) da sistemare a verde alberato e utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona in connessione con l'agroecosistema esterno
 - realizzazione di opere di mitigazione/integrazione paesaggistica verso il paesaggio agrario
 - cogenza per le successive fasi attuative delle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica

Art. 101.6 - Sub ambiti residenziali verdi da tutelare

1. Corrispondono alle aree edificate in tutto o in parte che si configurano come tessuti urbani radi del Capoluogo, di Bassa e Santa Maria del Piano nei quali è necessario limitare l'edificazione. Per tali ambiti vi è l'obbligo di osservare i limiti di dimensionamento residenziale oggetto di intesa con l'Amministrazione Provinciale.
2. *Interventi ammessi:* tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e nel presente RUE.
3. *Modalità d'attuazione:*
 - Intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.
4. *Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi*

Usi	=	1.1; 1.2
SM	=	1.000 mq in caso di lotto esistente all'adozione del RUE o 2.000 mq nel caso di frazionamento successivo a tale data
UF max	=	UF = 0,10 mq/mq con un massimo di 150 mq di SU; esistente con possibilità di incremento fino al 30% per gli edifici privi di valore storico – culturale – testimoniale a condizione che l'indice di utilizzazione fondiaria risultante non superi complessivamente (esistente + progetto) 0,30 mq/mq.
RQ max	=	30%
H max	=	7,50 ml
VL	=	0,5 in tutti i casi di ampliamento, e sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	50% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato E)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato E)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato E)
D4 - distanza minima dalle strade	=	0,5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato E)

D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato E
--	---	--

5. *Prescrizioni particolari*

- a) Qualunque intervento negli ambiti residenziali verdi da tutelare è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico previste per la riqualificazione urbanistica ed edilizia dal presente Piano.
 - b) Senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, l'Amministrazione Comunale può attivare, nei limiti del rispetto del dimensionamento residenziale del PSC determinato in 110 alloggi all'interno dei sub ambiti consolidati, interventi di nuova costruzione su lotti liberi per la realizzazione di massimo 150 mq di SU per lotto e di massimo due alloggi per lotto esistente o di progetto.
 - c) Le aree proposte per i nuovi insediamenti non potranno interessare ambiti che nelle tavole del PSC e del RUE siano interessati da rischi naturali per pericolosità idraulica e/o per dissesto idrogeologico.
 - d) Non potranno essere accolte favorevolmente le aree proposte per l'edificazione che interferiscono con i vincoli all'inedificabilità sovraordinati o sanciti dal PSC, che ricadono su terreni con pendenze medie superiori al 30%; che comportano impatti visivi verso i crinali, i beni naturalistici e storico-architettonici o che siano caratterizzate da impatti negativi non mitigabili in riferimento alle disposizioni delle leggi di tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico.
 - e) La nuova edificazione dovrà altresì essere supportata da relazione di fattibilità geologica e sismica, con la quale il richiedente dichiara la propria disponibilità a realizzare le opere di urbanizzazione primaria richieste dalla legislazione urbanistica vigente o imposte dai competenti uffici ARPAE e AUSL, nonché a sottostare alle eventuali prescrizioni comunali per quanto attiene la necessità sia di integrare le aree di nuovo insediamento con i tessuti edificati esistenti in termini di impianto tipologico e di sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale, sia di perseguire obiettivi di coordinamento delle iniziative edificatorie e di corretto inserimento dei manufatti edilizi nell'ambiente e nel paesaggio.
- **In particolare nel mappale 309 del Fg catastale 5 in località Bassa di Lesignano è possibile realizzare un alloggio di 120 mq di SU e dovrà essere ampliata la sede stradale di minimo 2 ml.**

ART. 102– Articolazione

1. Il PSC ed il RUE individuano i seguenti ambiti:

- ACR – Sub Ambiti urbani consolidati da riqualificare tramite **Permesso di costruire convenzionato**, Accordo operativo o PUA
- ART – Sub Ambiti in territorio rurale a destinazione produttiva e/o agricola da trasformare tramite Accordo operativo o PUA

Art. 102.1 – Sub ambiti urbani consolidati da riqualificare tramite Permesso di costruire convenzionato, PUA (ACR) o Accordo operativo e sub ambiti in territorio rurale a destinazione produttiva e/o agricola da trasformare tramite PUA o Accordo operativo (ART)

1. Coincidono con le aree edificate dei centri urbani (ACR) o in territorio rurale (ART) che presentano funzioni promiscue e condizioni ambientali dequalificate, per le quali il PSC persegue strategie di riassetto ed obiettivi di riordino edilizio e di riqualificazione architettonica ed ambientale come specificato all'Art. 21 delle Norme del PSC e nelle Schede d'ambito relative.
2. Gli ambiti ART e ACR si attuano per **Permesso di costruire convenzionato**, per intervento preventivo attraverso la predisposizione di un progetto unitario i cui perimetri minimi andranno definiti negli Accordi operativi ovvero ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90, dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e dell'art. 61 della L.R. 24/2017; tali perimetri saranno determinati sulla base degli intenti edificatori dei proprietari compresi nell'ambito e della loro disponibilità a farsi carico della realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, a cedere al Comune le aree a verde pubblico, strade e parcheggi, ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di

aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di pubblico interesse, nonché a dar corso agli interventi edificatori sulla base di progetti unitari convenzionati a contenuto urbanistico ed edilizio con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici in progetto.

L'Accordo operativo o il **Permesso di costruire convenzionato**, possono individuare all'interno degli ambiti, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione urbana da attuarsi nel proprio arco temporale d'efficacia, suddividendo l'ambito di trasformazione in stralci funzionali. In tal caso dovrà essere garantito che gli stralci funzionali siano coerenti con gli elementi prescrittivi contenuti nel PSC, attraverso la redazione di appositi elaborati grafici e normativi.

Nell'ambito dei perimetri di intervento, come sopra configurati, dovrà trovare applicazione il criterio della perequazione.

La definizione dei perimetri minimi di intervento di cui sopra non potrà prescindere dalla funzionalità delle parti dell'ambito di PSC di volta in volta poste in attuazione.

3. Modalità d'attuazione:

- a) Intervento diretto nei comparti già interessati da convenzioni, atti d'obbligo o Piani Particolareggiati vigenti;
- b) Intervento preventivo tramite **Permesso di costruire convenzionato**, PUA o Accordo operativo sia per i comparti del PRG previgente confermati, ma non ancora avviati all'attuazione alla data di adozione del RUE, sia per i comparti di nuova previsione del PSC.

4. Interventi consentiti: quelli definiti nelle Schede normative d'ambito del PSC da precisare in sede di **Permesso di costruire convenzionato**, PUA o Accordo operativo.

5. Usi ammessi

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; Funzioni sociali a livello di quartiere e servizi pubblici in genere secondo le disposizioni delle Schede normative allegate alle norme di PSC da precisare in sede di Permesso di costruire convenzionato , PUA o Accordo operativo per quanto attiene l'eventuale reperimento di spazi edificati per servizi pubblici.
-----	---	---

6. Parametri urbanistici e edilizi

In attesa della elaborazione dei Piani attuativi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.

I Piani attuativi dovranno rispettare i parametri urbanistici e edilizi riportati nelle norme di PSC e nelle Schede normative ad esse allegate, ed osservare i seguenti ulteriori parametri:

RQ max	=	Come da Permesso di costruire convenzionato , PUA o Accordo operativo avendo l'obbligo di massimizzare gli spazi permeabili
PU1	=	15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari)
PU2 e aree di U2	=	da precisare eventualmente in sede di Permesso di costruire convenzionato , Accordo operativo in rapporto allo spazio fisico disponibile
Pp	=	almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
D1; D2; D3; D4	=	vedi Artt. B.53; B.54; B.55; B.56 dell'Allegato E

Art. 104.1 – Sub ambiti consolidati per attività produttive e terziarie di rilievo comunale

1. Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi artigianali – industriali, per attività di stagionatura prosciutti, più raramente edifici specialistici ad usi commerciali - direzionali o ricettivi alberghieri su lotti di pertinenza esclusiva regolamentati all'Art. 23 delle norme del PSC.

2. Per tali ambiti il PSC propone strategie di conferma e qualificazione dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa e di ampliamento finalizzati al miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali.
3. *Interventi ammessi*: tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e nel presente RUE.
4. *Modalità d'attuazione*:
 intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni delle attività insediate e dei cicli produttivi.
5. *Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi*

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	- <u>per i lotti a funzione ricettiva alberghiera, commerciale, direzionale, mista</u> : 0,65 mq/mq ovvero quello esistente + 10% - <u>per i lotti a funzione artigianale, industriale</u> : 0,65 mq/mq ovvero quello esistente + 20% - <u>per attività di stagionatura prosciutti</u> : 0,9 mq/mq ovvero quello esistente +20%, con possibilità di aumentare di pari quantità anche la SC a condizione che gli ampliamenti siano motivati dalla necessità di migliorare dal punto di vista igienico-sanitario i cicli di lavorazione per i lotti a funzione industriale
RQ max	=	- 60% comprensivo della SU residenziale ovvero quello esistente +20% se è più favorevole <u>per usi artigianali – industriali</u> - 60% comprensivo della SU residenziale ovvero quello esistente +10% se è più favorevole <u>per usi commerciali – direzionali e turistico – alberghieri</u> - 60% <u>per attività di stagionatura prosciutti</u>
H max	=	<u>usi artigianali – industriali</u> = 13,50 ml, ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità, derivanti da particolari cicli di lavorazione, il Consiglio Comunale potrà autorizzare fino ad un massimo di 15,00 ml <u>commerciali – direzionali e turistico – alberghieri</u> = 10 ml, ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità, derivanti da particolari cicli di lavorazione, il Consiglio Comunale potrà autorizzare fino ad un massimo di 15,00 ml <u>attività di stagionatura prosciutti</u> = 13,50 ml, ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità, derivanti da particolari cicli di lavorazione, il Consiglio Comunale potrà autorizzare altezze superiori, con un massimo di 15 ml.
VL	=	□ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	5% della SF per le funzioni produttive + quote richieste all'art. 94.1 per gli usi particolari
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato E)

D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato E)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato E)
D4 - distanza minima dalle strade	=	<p>□ 10 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. P3 del PSC nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato E)</p> <p>5 mt in corrispondenza delle strade chiuse che hanno accesso da Via Cavo in località Mulazzano (via Pizzetti e via Toscanini)</p>
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato E

Prescrizioni particolari

In particolare per gli ambiti consolidati produttivi di Mulazzano Ponte sottoposti a "PUA di riqualificazione urbanistica ed ambientale", tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria o il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla redazione e alla approvazione, nei modi di legge, di uno strumento preventivo (P.U.A. d'iniziativa pubblica, Piano di recupero, Programma integrato d'intervento o Accordo operativo) esteso a due o più proprietà finalizzato alla riqualificazione architettonica e paesaggistica degli immobili esistenti (edifici ed aree libere). Detti strumenti preventivi dovranno essere orientati prioritariamente alla estensione delle aree a verde pubblico o di pertinenza esclusiva, al miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare e ciclopedonale, alla valorizzazione dei con visivi liberi sulle quinte collinari, al recupero e alla valorizzazione dei canali storici. A tali fini è prescritto in particolare il contenimento delle altezze massime e l'accorpamento delle potenzialità edificatorie sancite per ciascuna zona omogenea dal vigente PRG e la messa in atto di opere ed interventi di mitigazione degli impatti ambientali da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di stipula delle convenzioni attuative. In attesa dell'approvazione degli strumenti preventivi in parola sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente.

In particolare nell'area destinata all'esclusiva delocalizzazione della Ditta "Prosciuttificio Real Castello S.P.A." identificata da parte dei mappali 1-15-18-21-24-del foglio catastale 13, valgono le prescrizioni e direttive riportate al comma 6) dell'art. Art. 23 "Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale" del PSC.

In particolare per gli interventi edilizi che fanno seguito alle procedure di cui all'Art. A14 bis della L.R. 20/2000 modificata e integrata e di cui all'art. 53 della LR 24/2017, fanno fede gli indici edilizi e le eventuali prescrizioni risultanti dalla conclusione delle Conferenze dei Servizi.

In particolare per l'Ambito produttivo della Ditta Sant'Ilario Prosciutti Srl in località Mulazzano Ponte con SF = 587 mq (identificato da parte del map. 120 del fg. 28) nel quale non è previsto alcun carico urbanistico, l'intervento è condizionato dalle seguenti prescrizioni:

- *Dovranno essere realizzati:*
 1. *adeguato sistema di protezione idraulica del terreno da possibili sversamenti accidentali*
 2. *idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e del piazzale*
- *Dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nella Relazione di indagine geologica e sismica e le eventuali prescrizioni che verranno proposte in sede di Conferenza dei servizi, che assumeranno pertanto carattere di coerenza.*

In particolare nei mappali 196 parte, 226 e 802 del fg catastale n°7 di proprietà della Ditta "Rettifiche Metalliche Tirelli" l'effettiva fattibilità dell'intervento è subordinata alle prescrizioni di seguito riportate:

1. Modalità d'attuazione: Intervento diretto supportato da convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo con predisposizione di un planivolumetrico

2. SU max = 2.900 mq

3. $H_{max} = 8,50\text{ m}$

4. *Compensazioni ambientali e territoriali:*

- *la siepe esistente dovrà essere integrata con ulteriori alberature di diverse altezze su tutto il lato che è confinante con le residenze localizzate ad Ovest dell'area in oggetto*
- *dovranno essere realizzati i parcheggi pertinenziali per la quantità necessaria a sostenere l'intervento, così come richiesto dalla normativa vigente*
- *l'intervento dovrà recepire:*
 1. *quanto definito nella Convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo*
 2. *le prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica che assumono carattere di cogenza per le successive fasi attuative*
 3. *le prescrizioni riportate nella Relazione previsionale di Impatto acustico*
 4. *ulteriori richieste da concordare con l'Amministrazione comunale per la realizzazione di interventi di pubblica utilità*
 5. *eventuali richieste formulate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.*

A) In particolare i mappali 21, 23, 25, 69, 117, 118, 120, 159, 160, 269, 329, 331 del fg catastale n°24 sono destinati all'attività casearia della Società agricola Saliceto; l'effettiva fattibilità dell'intervento è subordinata alle prescrizioni di seguito riportate:

1. Modalità d'attuazione: Intervento diretto convenzionato per l'ampliamento dei fabbricati esistenti e per la realizzazione del parcheggio; intervento diretto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. SU max di progetto = 2.600 mq
3. H max del capannone da ampliare = 13,50 ml
4. RQ = massimo 60%
5. SP = minima 15%
6. VI (indice di visuale libera) = 0,5 ovvero esistente se è inferiore
7. l'area destinata a parcheggio sarà solamente inghiaiaata, con l'obbligo di ripristinare i luoghi in caso di cessazione dell'attività.
8. all'interno del perimetro della convenzione attuativa sono consentiti esclusivamente gli usi afferenti l'attività di caseificio

B) In particolare nel mappale .142 del fg 13 la fattibilità dell'intervento è subordinata a Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione o finanziamento di opere pubbliche da definire in sede di convenzione e alle prescrizioni di seguito riportate:

- realizzazione di 7.000 mq di SU per la realizzazione di attività di lavorazione e stagionatura carni
- $H_{max} = 13,50$
- RQ max= 60%
- VL, PU1, Pp, D1, D2, D3, D4, SP min, come da normativa d'ambito
- in funzione dell'elevato grado di vulnerabilità le opere in sotterraneo e quelle in superficie, che potenzialmente possono rilasciare inquinanti, dovranno essere realizzate con tecniche di elevato presidio ambientale con previsione anche di impermeabilizzazione, dotate di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e dei piazzali
- realizzazione di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL

- *valutazioni in merito alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, su cui basare oggettivamente la progettazione, dovranno essere acquisite, nelle successive fasi di progettazione, in ottemperanza ai disposti di cui al Decreto Ministeriale 17/01/2018 "Aggiornamenti delle Norme tecniche per le costruzioni".*
- *creazione di una cortina alberata e arbustiva con essenze di diverse altezze, che si rifanno ai modelli funzionali del verde disinquinante dedicati a fissare la CO₂, per la mitigazione ambientale e paesaggistica sul confine nord del lotto in affaccio alle sponde del Parma*