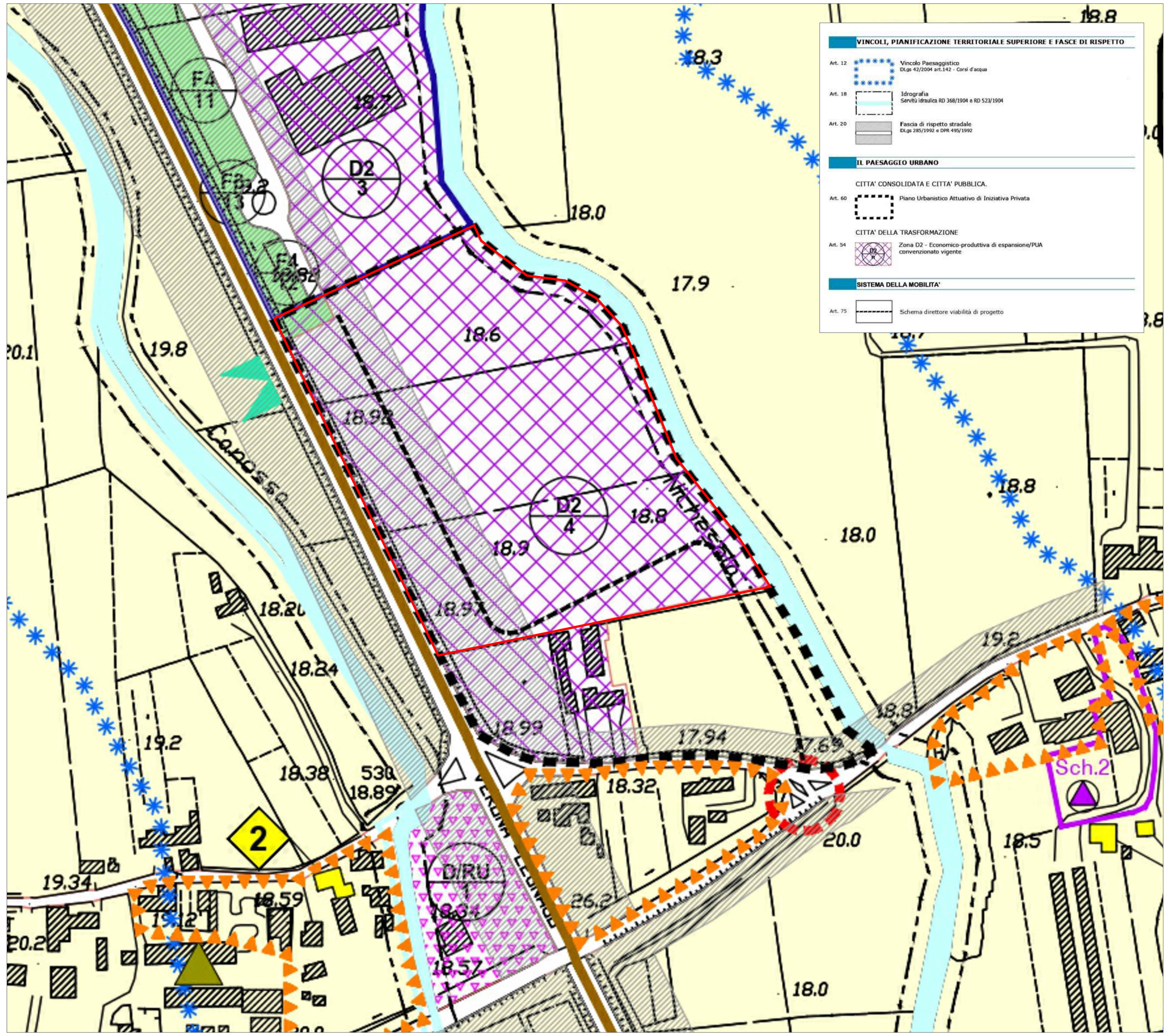
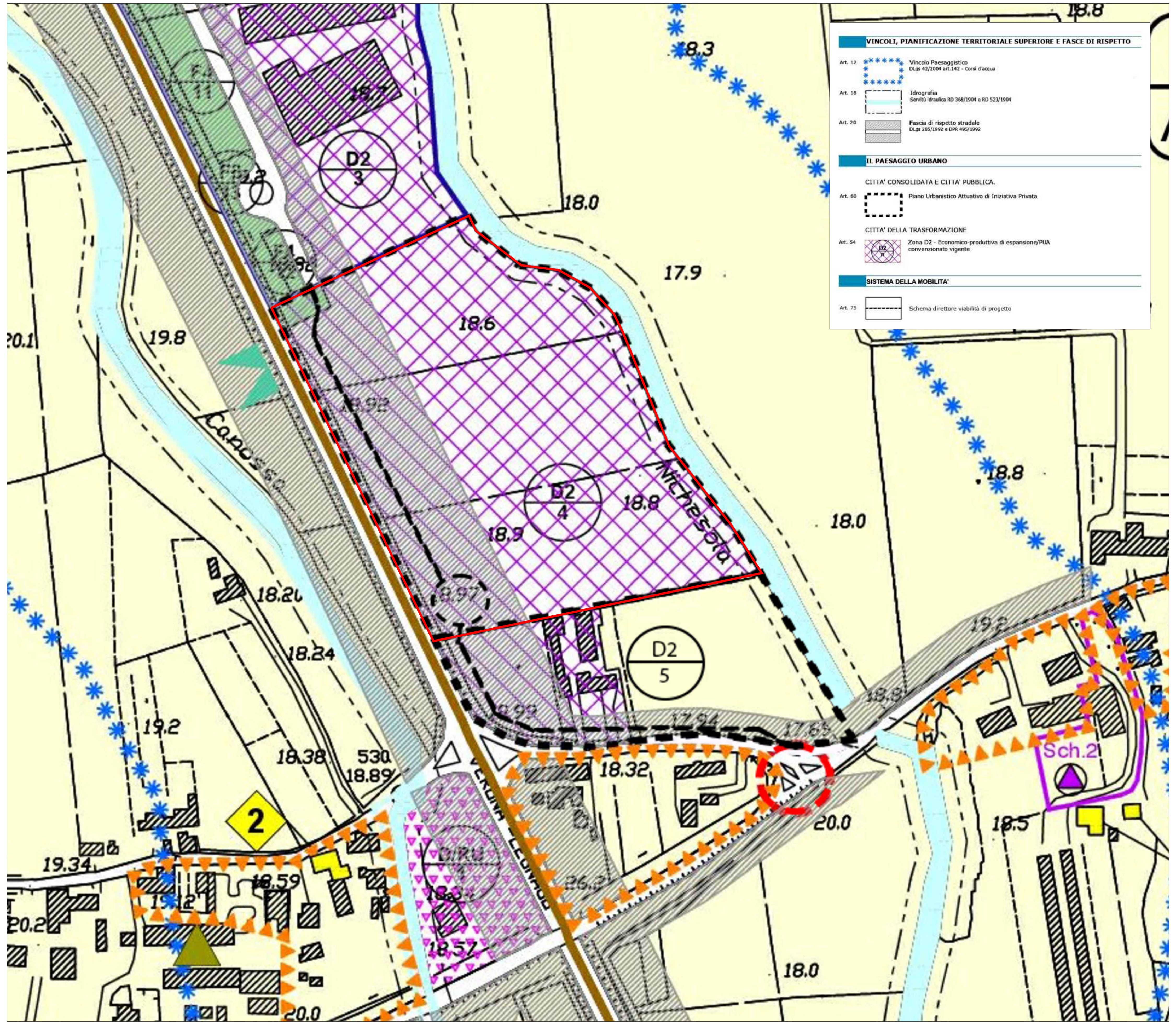
PI Var. n.9 vigente - "Tav. 1 Intero territorio comunale"



Proposta di variante al P.I. vigente "Tav.1 Intero territorio comunale"



LEGENDA

Area interessata da PUA in oggetto
Ambito Zona D2/4 "Zona D2 - economico produttiva di espansione"
di proprietà della Società Canossa Mobili di Leardini Ruggero & C. s.a.s.

Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.11 del 23 Aprile 2004 relativo all'Ambito D2/4 "Zona D2 - economico produttiva di espansione", che comporta variante al Piano degli Interventi vigente per i seguenti profili:

a. variazione del perimetro e della superficie dell'ambito di intervento superiore al 10%, ai sensi dell'art. 62 comma 2 delle NTO della Var. n. 9 del PI;
b. incremento dell'altezza massima dei fabbricati prevista dall'art. 69 delle NTO della Var. n. 9 del PI, da 10 m a 14 m;
c. modifica dello schema direttore della viabilità dell'area produttiva previsto dalla Var. n. 9 del PI. (Tavola 1 Intero territorio comunale).

Art. 69 Zona D2 economico-produttiva di espansione

È la parte di Città della Trasformazione ancora inedificata e priva di opere di urbanizzazione primaria, che

il PI destina a processi di trasformazione dove i nuovi insediamenti hanno componente prevalentemente economico-produttiva.

Destinazioni d'uso ammissibili

Nella zona territoriale omogenea D2 sono ammessi edifici a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi come mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggi del personale di custodia o del proprietario, oltre a tutte le destinazioni d'uso previste all'Art. 52 delle presenti norme.
Le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso e sono vietati i depositi di materie maleodoranti e insalubri.
Sono ammesse attività commerciali, come regolate dalla LR 15/2004, a condizione che siano reperiti gli standard necessari come previsto all'art. 31 della LR 11/2004 e all'Art. 7 delle NTO e che gli accessi lungo la viabilità pubblica non creino conflittualità al traffico veicolare.
Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea D2 si attuano previa elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente la forma del Piano di Lottizzazione, se di iniziativa privata, o del Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica, esteso alla totalità di ciascuna area in esso inclusa e con ambito di intervento chiaramente perimetrato sugli elaborati del PI, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme specifiche di cui al presente articolo.

Parametri di intervento

I parametri di intervento di ciascuna zona D2 sono definiti e riportati qui di seguito.
La dotazione degli standard urbanistici deve soddisfare quanto previsto all'Art. 7 delle presenti norme.

ZTO Industriale – Artigianale di espansione D2	
Indice di edificabilità territoriale	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
H max dei fabbricati	10 m
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m10,00

Sono ammesse, nella misura massima del 20% della Superficie Fondiaria definita dal Piano Attuativo, attività ricettive-alberghiere, ristoro, sale convegni, uffici direzionali e attività di svago per la fruizione del tempo libero, purché puntualmente previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo Obbligatorio unitario, con i seguenti indici geometrici e stereometrici:

Indice di edificabilità fondiaria	1,50 mc/mq
Superficie coperta	35% della superficie fondiaria
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004

H max dei fabbricati	10 m
Numero piani	3
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m5,00
Distanza minima dai fabbricati	minimo m10,00

Il Piano Urbanistico Attuativo Obbligatorio dovrà prevedere la localizzazione, oltre che il dimensionamento, degli standard necessari in rapporto al tipo di attività da insediare, onde organizzare un intervento funzionale ed organico alle specifiche funzioni previste. Per quanto riguarda le strutture ricettive-alberghiere, le stesse dovranno essere dotate inoltre di Parcheggi Privati nella misura di 1 posto macchina ogni camera.

D2/1:
- L'intervento dovrà adeguarsi alle prescrizioni relative ai sistemi compensativi per lo smaltimento delle acque meteoriche come da relazione geologica dello strumento urbanistico previgente.
- In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

D2/4:
- La viabilità dell'area produttiva dovrà essere realizzata secondo lo schema direttore della viabilità obbligatorio riportato nella Tavola 1 del PI, ovvero in prosecuzione della viabilità di lottizzazione dell'area produttiva esistente e in particolare dal confine Nord dell'ambito di intervento, e che si articola quindi verso Sud, fino ad intercettare con apposita rotonda, la strada comunale nelle vicinanze del cavalcavia e dello svincolo di connessione della stessa strada comunale, con la SS434, in località Beazzane. Tale rotonda fra la strada interna di lottizzazione e la strada comunale, dovrà essere prevista nel Piano Urbanistico Attuativo e realizzata, come tutta la viabilità di lottizzazione, a cura e spese dei proprietari dell'area, dovrà essere studiata secondo i disposti del Codice della Strada e, comunque, conforme a tutte le normative vigenti in materia di sicurezza del traffico e della viabilità.
- Nessun accesso potrà avvenire all'area produttiva direttamente dalla SS434.
- Fascia di rispetto dalla Strada Statale SS434 pari a m 60.
- Le aree a standard della lottizzazione dimensionate come da art. 31 della LR 11/04, potranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434 che ha una profondità di m 60 in analogia all'area produttiva adiacente esistente, previo parere favorevole da parte dell'Ente titolare della strada.
- L'intervento dovrà adeguarsi alle prescrizioni relative ai sistemi compensativi per lo smaltimento delle acque meteoriche come da relazione geologica dello strumento urbanistico previgente.
- In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

Prescrizioni progettuali operative

Il PUA deve rapportarsi con il tessuto urbano circostante affinché la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.
Il PUA deve:
- indicare le modalità di realizzazione degli spazi scoperti, pubblici e privati;
- indicare le modalità di realizzazione delle componenti di arredo urbano come l'illuminazione pubblica,, etc.;
- indicare l'organizzazione, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- progettare la nuova viabilità in rapporto alla viabilità esistente;
- conformarsi alle prescrizioni di compatibilità idraulica del PI.

Devono essere previste idonee schermature arboree per la creazione di valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali ed i flussi di traffico che interessano le strade regionali e quelle provinciali.

Art. 69 Zona D2 economico-produttiva di espansione

È la parte di Città della Trasformazione ancora inedificata e priva di opere di urbanizzazione primaria, che

il PI destina a processi di trasformazione dove i nuovi insediamenti hanno componente prevalentemente economico-produttiva.

Destinazioni d'uso ammissibili

Nella zona territoriale omogenea D2 sono ammessi edifici a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi come mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggi del personale di custodia o del proprietario, oltre a tutte le destinazioni d'uso previste all'Art. 52 delle presenti norme.
Le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso e sono vietati i depositi di materie maleodoranti e insalubri.
Sono ammesse attività commerciali, come regolate dalla LR 15/2004, a condizione che siano reperiti gli standard necessari come previsto all'art. 31 della LR 11/2004 e all'Art. 7 delle NTO e che gli accessi lungo la viabilità pubblica non creino conflittualità al traffico veicolare.
Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea D2 si attuano previa elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente la forma del Piano di Lottizzazione, se di iniziativa privata, o del Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica, esteso alla totalità di ciascuna area in esso inclusa e con ambito di intervento chiaramente perimetrato sugli elaborati del PI, nel rispetto degli indici urbanistici e delle norme specifiche di cui al presente articolo.

Parametri di intervento

I parametri di intervento di ciascuna zona D2 sono definiti e riportati qui di seguito.
La dotazione degli standard urbanistici deve soddisfare quanto previsto all'Art. 7 delle presenti norme.

ZTO Industriale – Artigianale di espansione D2	
Indice di edificabilità territoriale	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
H max dei fabbricati	**H = 14 m**
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m10,00

Sono ammesse, nella misura massima del 20% della Superficie Fondiaria definita dal Piano Attuativo, attività ricettive-alberghiere, ristoro, sale convegni, uffici direzionali e attività di svago per la fruizione del tempo libero, purché puntualmente previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo Obbligatorio unitario, con i seguenti indici geometrici e stereometrici:

Indice di edificabilità fondiaria	1,50 mc/mq
Superficie coperta	35% della superficie fondiaria
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004

H max dei fabbricati	10 m
Numero piani	3
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m5,00
Distanza minima dai fabbricati	minimo m10,00

Il Piano Urbanistico Attuativo Obbligatorio dovrà prevedere la localizzazione, oltre che il dimensionamento, degli standard necessari in rapporto al tipo di attività da insediare, onde organizzare un intervento funzionale ed organico alle specifiche funzioni previste. Per quanto riguarda le strutture ricettive-alberghiere, le stesse dovranno essere dotate inoltre di Parcheggi Privati nella misura di 1 posto macchina ogni camera.

D2/1:
- L'intervento dovrà adeguarsi alle prescrizioni relative ai sistemi compensativi per lo smaltimento delle acque meteoriche come da relazione geologica dello strumento urbanistico previgente.
- In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

D2/4:
- La viabilità dell'area produttiva dovrà essere realizzata secondo lo schema direttore della viabilità obbligatorio riportato nella Tavola 1 del PI, ovvero in prosecuzione della viabilità di lottizzazione dell'area produttiva esistente e in particolare dal confine Nord dell'ambito di intervento, e che si articola quindi verso Sud, fino ad intercettare con apposita rotonda, la strada comunale nelle vicinanze del cavalcavia e dello svincolo di connessione della stessa strada comunale, con la SS434, in località Beazzane. Tale rotonda fra la strada interna di lottizzazione e la strada comunale, dovrà essere prevista nel Piano Urbanistico Attuativo e realizzata, come tutta la viabilità di lottizzazione, a cura e spese dei proprietari dell'area, dovrà essere studiata secondo i disposti del Codice della Strada e, comunque, conforme a tutte le normative vigenti in materia di sicurezza del traffico e della viabilità.
- Nessun accesso potrà avvenire all'area produttiva direttamente dalla SS434.
- Fascia di rispetto dalla Strada Statale SS434 pari a m 60.
- Le aree a standard della lottizzazione dimensionate come da art. 31 della LR 11/04, potranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434 che ha una profondità di m 60 in analogia all'area produttiva adiacente esistente, previo parere favorevole da parte dell'Ente titolare della strada.
- L'intervento dovrà adeguarsi alle prescrizioni relative ai sistemi compensativi per lo smaltimento delle acque meteoriche come da relazione geologica dello strumento urbanistico previgente.
- In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

Prescrizioni progettuali operative

Il PUA deve rapportarsi con il tessuto urbano circostante affinché la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.
Il PUA deve:
- indicare le modalità di realizzazione degli spazi scoperti, pubblici e privati;
- indicare le modalità di realizzazione delle componenti di arredo urbano come l'illuminazione pubblica,, etc.;
- indicare l'organizzazione, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- progettare la nuova viabilità in rapporto alla viabilità esistente;
- conformarsi alle prescrizioni di compatibilità idraulica del PI.

Devono essere previste idonee schermature arboree per la creazione di valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali ed i flussi di traffico che interessano le strade regionali e quelle provinciali.

GB&PARTNERS
SERVIZI E PROGETTI IMMOBILIARI
Via Varalli 37, 26845 Codogno (LO)
Telefono 0377 436099 - 0377 34691 - Fax 0377 436654
E-mail amministrazione@gbepartners.it - tecnico@gbepartners.it
www.gbepartners.it
REGISTRO IMPRESE DI LODI n°05966150962
PARTITA I.V.A / C.F. 05966150962
C.S. € 11.111,10 iv
UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015

COMUNE DI ROVERCHIARA (VR) - 37050

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in variante al Piano degli Interventi ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. n. 11 del 23 Aprile 2004 relativo all'Ambito D2/4 "Zona D2 - economico produttiva di espansione" per la realizzazione di un nuovo magazzino logistico su area libera non urbanizzata ubicata in via del Lavoro.

N°	DATA	DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO	STUDIO	DIS.
00	29/09/2023	Prima emissione	G.B. & P.	D.T.
01	07/12/2023	Integrazione	G.B. & P.	E.P.

Il Progettista

Il Direttore Lavori

L'Impresa

Il Committente

Orientamento

Progetto
PUA in variante al PI per la realizzazione di nuovo magazzino logistico nell'Ambito D2/4 sito in via del Lavoro, Comune di Roverchiara

Committente
Canossa Mobili di Laeradini Ruggero & C.S.A.S.

Scala
/

Data
07/12/2023

Tipo tavola
AUTORIZZAZIONE

Serie
PUA

Titolo
Estratto Var. n. 9 P.I. vigente e proposta di variante al P.I.

Tavola nr.

Tipo	AU
Serie	PUA
Numero	02
Agg	00

Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l.. E' Vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.