



Comune di Parma
Area Sviluppo e Controllo del Territorio

Settore Urbanistica
Il Dirigente

Prot. Gen. 27663
2014. VI / r. 3 / 1

li, 13-02-2014

Dirigente

Dott.ssa Raffa Flora Stefania

Settore Servizi Al cittadino e all'Impresa e SUEI
Sede

OGGETTO: Risposta a vs. nota prot. 221430/2013. Chiarimento interpretativo.

Facendo seguito alla nota di cui all'oggetto, con la presente si intendono fornire i chiarimenti richiesti circa la corretta applicazione dell'art. 3.2.46 delle NTA del Regolamento Urbanistico Vigente (RUE).

L'articolo in esame si riferisce alle aree classificate quali "**Zone produttive esistenti in Ambito Agricolo, ZP5**": analizzando tutte le aree classificate a ZP5 presenti sul territorio comunale e la relativa storia urbanistica dal POC/RUE previgenti (ex PRG'98) al RUE vigente, la situazione fotografata è in sintesi la seguente:

PSC							POC/RUE previgente (ex PRG '98)	RUE vigente	
Oggetto	codice	denominazione	destinazione	ST	SLU	indice	tipo	tipo	POC
sub ambito	29 S1	Ponte taro est	Produttivo	46.715		Ut = 0,6	ZP3	ZP5	RUE
sub ambito	30 S1	Sud Viarolo	Produttivo	170.040		Ut = 0,6	ZP3 + ZP4	ZP5	RUE
sub ambito	30 S2	Ovest Fiera	Produttivo	80.100		Ut = 0,6	ZP3 e AUO	ZP5 e AUO	RUE
sub ambito	32 S1	Str. Fontanorio	Produttivo	7.685		/	ZP3	ZP5 e ZB5	RUE
sub ambito	32 S2	Str. Langhirano	Produttivo	33.450		/	ZEP	ZP5	RUE
sub ambito	32 S3	Panocchia	Produttivo	55.183		Ut = 0,6	ZEP	Espansione	PSC
sub ambito	34 S1	Produttivo Tangenziale est	Produttivo	56.625		Ut = 0,6	ZP3 + ZEP	ZP5 e *50	RUE
sub ambito	34 S2	S. Prospero Ovest	Produttivo	70.719		Ut = 0,6	ZP3 + ZP4	ZP5 + incongruo	RUE
sub ambito	34 S3	S. Prospero est	Produttivo	99.171		Ut = 0,6	ZP3 + ZEP	ZP5	RUE
sub ambito	38 S1	Produttivo Ravadese	Produttivo	113.914		Ut = 0,6	ZEP	ZP5 + ZP5 c. 4 bis	RUE
sub ambito	38 S2	Bogolese	Produttivo	38.765		Ut = 0,6	ZEP	ZP5	RUE
sub ambito	38 S3	Pizzolese	Produttivo	67.940		Ut = 0,6	ZP3 + ZP4	ZP5	RUE
sub ambito	38 S4	Servizi Ravadese	Servizi sovracomunali	69.528		Ut = 0,6	ZP3	Attrezzature	RUE

Dai dati riportati in tabella si desume che, rispetto alla classificazione previgente degli insediamenti in esame, si possono sostanzialmente individuare quattro casi:

- insediamento produttivo esistente in Zona Agricola Produttiva ZEP;
- insediamento produttivo esistente con possibilità di ampliamento in Zona Produttiva di Completamento ZP3;

- c) insediamento produttivo di nuovo impianto in zona ZP3, soggetto alla disciplina dell'Atto Unilaterale d'Obbligo (c.d. AUO, di cui all'art. 9 POC/RUE previgente);
- d) insediamento produttivo di nuovo impianto in Zona Produttiva di Espansione ZP4, soggetto ad AUO (per interventi con St inferiore di 30.000 mq)

Entrando più nel dettaglio, è evidente che i casi di cui alle lettere a) e b), per natura stessa della classificazione urbanistica di riferimento, non possono che riguardare situazioni in essere già nello strumento urbanistico previgente, situazioni per le quali non sussistono pertanto dubbi interpretativi circa la corretta interpretazione dell'articolo in esame.

I casi di cui alle lettere c) e d) si riferiscono invece a comparti attuativi di recente attuazione, introdotti cioè con lo strumento urbanistico previgente. Detti interventi, se pur di ridotte dimensioni rispetto ai Piani Urbanistici Attuativi, analogamente a questi prevedono l'individuazione di aree a destinazione pubblica da cedere all'Amministrazione Comunale e la realizzazione di opere di urbanizzazione da trasferire all'AC dopo il collaudo. Essendo poi la capacità edificatoria del comparto suddivisa in vari lotti, è evidente che la realizzazione della stessa possa avvenire in tempi diversi.

Di tutto ciò si tiene conto nel RUE vigente dove si riconoscono aree classificate a ZP5 abbinata al "perimetro di AUO" ad indicare che il comparto, relativo ad attività produttive in ambito agricolo in attuazione allo strumento urbanistico previgente, non risulta completamente attuato: è evidente che in tale circostanza la nuova costruzione sia da ammettersi secondo la capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico previgente, come suddivisa tra i vari lotti del comparto in base al progetto urbanistico autorizzato dall'AC, nelle more dei tempi di validità dello stesso.

Caso analogo al precedente, se pur con implicazioni leggermente diverse, è quello di insediamento produttivo di recente lottizzazione, connesso quindi al POC/RUE previgente, in cui, a fronte di aree pubbliche cedute all'AC e di opere di urbanizzazione realizzate, collaudate e prese in carico dall'AC, permangono lotti ineditati senza che nella cartografia vigente permanga alcun riferimento alla classificazione previgente.

In tal caso, considerato che l'art. 3.2.46 in esame fa riferimento, non tanto a fabbricati in senso stretto, quanto piuttosto ad *insediamenti produttivi* ed a *complessi produttivi* in essere, e visto che un comparto urbanistico, ancorché attuato parzialmente nelle parti private, si possa considerare insediamento esistente nel momento in cui le opere di urbanizzazione, ovvero lo scheletro dell'insediamento medesimo, siano state prese in carico dall'AC, si ritiene che nei lotti rimasti liberi sia ammissibile una nuova costruzione, secondo l'indice di utilizzazione fondiaria *Uf* indicato dall'art. 3.2.46 stesso.

È evidente come in quest'ultimo caso ci si debba porre anche il problema delle dotazioni di standard connesse alla nuova costruzione in ipotesi: se infatti l'indice *Uf* previsto dall'art. 3.2.46 comportasse sul lotto in esame un incremento di capacità edificatoria rispetto alla capacità edificatoria prevista dal progetto urbanistico attuativo dello strumento urbanistico previgente, sarebbe dovuto lo standard legato all'incremento di capacità edificatoria.

In sintesi si ritiene che in zona ZP5 la nuova costruzione sia ammissibile in un lotto libero non connesso ad attività in essere, secondo le modalità sopra descritte, se questo si inserisce in uno dei contesti seguenti:

1. progetto urbanistico ancora regolamentato dal POC/RUE previgente di cui si mantiene traccia nella cartografia del RUE vigente (perimetro di AUO);
2. insediamento esistente, ovvero insediamento di nuovo impianto per il quale risultino realizzate e prese in carico dall'AC le opere di urbanizzazione.

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore precisazione.
Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
DEL SETTORE URBANISTICA
Arch. Tiziano Di Bernardo