



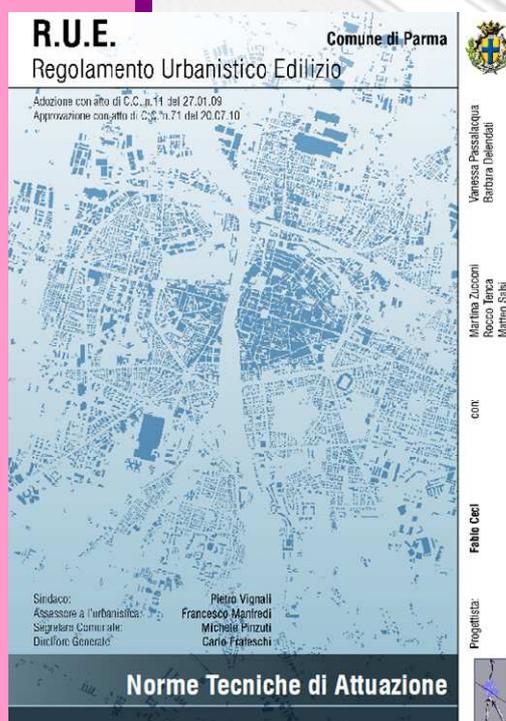
Comune di Parma
Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica

Allegato B

RIGENERAZIONE DELLA CITTA CONSOLIDATA
VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE).
Art. 3.2.42 "Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP1" e
Art. 3.2.43 "Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP2".
Legge regionale 24.3.2000 n. 20 e ss.mm., art. 33. I.E.

ESTRATTO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL RUE

Adottata con atto di C.C. n. 18 del 16.02.2016
Approvata con atto di C.C. n.....del.....



Art. 3.2.42 Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP1

Var. 232

DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere e documentati alla data del 27 gennaio 2009.
- 2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione, di nuova costruzione previa demolizione, cambi di destinazione d'uso, demolizione, per l'insediamento dei seguenti usi: Ucc, "attività di commercio all'ingrosso", Uce, Ud, esercizi alimentari e non alimentari medio-piccoli con Sv sino a 1.500 mq, Uf, Ug, Uh, Ui (eccetto Uig), "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico", Un, Uod. L'insieme degli usi Uf e Un non può eccedere il 50% della Slu realizzabile.
- 3 Per le destinazione d'uso in essere (legittimamente documentabili) e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 4 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.
- 5 Relativamente al patrimonio edilizio esistente non soggetto alle disposizioni dell' Art. 6.3.3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione; in presenza di funzioni non ammesse, l'intervento di nuova costruzione previa demolizione è ammesso al solo scopo di insediare funzioni elencate al comma 2, nel rispetto dei parametri sottoindicati.

PARAMETRI URBANISTICI

- 6 Per i nuovi edifici sono fissati i seguenti indici e parametri:

| | |
|--------|---|
| Uf max | = 0,7 mq/mq |
| Hmax | = 14,5 m, ad eccezione per l'uso Uh, Hmax = m 17,50 |

Per gli usi Ud, Uf, Ug, Uh, "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico" di cui al presente comma è inoltre richiamata ed operante la disciplina di cui all' Art. 3.2.37 comma 1 relativa ai parcheggi privati e locali accessori.

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 8 Per gli usi sottospecificati sono da adottare i seguenti criteri:
 - per l'uso Ui valgono le previsioni di cui all' Art.3.2.55, all' Art. 3.2.54 e all' Art. 3.2.58.
 - per l'uso Un valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.54 e all' Art. 3.2.63.
- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (xx.xx.xxxx), sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;
 - tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (xx.xx.xxxx);
 - tale Slu sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione, il contributo perequativo alla città pubblica dovuto e le eventuali fidejussioni da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.

Art. 3.2.42 Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP1

Var. 232

DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere e documentati alla data del 27 gennaio 2009.
- 2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione, di nuova costruzione previa demolizione, cambi di destinazione d'uso, demolizione, per l'insediamento dei seguenti usi: Ucc, "attività di commercio all'ingrosso", Uce, Ud, esercizi alimentari e non alimentari medio-piccoli con Sv sino a 1.500 mq, Uf, Ug, Uh, Ui (eccetto Uig), "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico", Un, **Uoa**, Uod. L'insieme degli usi Uf e Un non può eccedere il 50% della Slu realizzabile.
- 3 Per le destinazione d'uso in essere (legittimamente documentabili) e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 4 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.
- 5 Relativamente al patrimonio edilizio esistente non soggetto alle disposizioni dell' Art. 6.3.3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione; in presenza di funzioni non ammesse, l'intervento di nuova costruzione previa demolizione è ammesso al solo scopo di insediare funzioni elencate al comma 2, nel rispetto dei parametri sottoidicati.

PARAMETRI URBANISTICI

- 6 Per i nuovi edifici sono fissati i seguenti indici e parametri:

| | |
|--------|---|
| Uf max | = 0,7 mq/mq |
| Hmax | = 14,5 m, ad eccezione per l'uso Uh, Hmax = m 17,50 |

Per gli usi Ud, Uf, Ug, Uh, "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico" di cui al presente comma è inoltre richiamata ed operante la disciplina di cui all' Art. 3.2.37 comma 1 relativa ai parcheggi privati e locali accessori.

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto. **Nel caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 15% della superficie del lotto.**

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 8 Per gli usi sottospesificati sono da adottare i seguenti criteri:
 - per l'uso Ui valgono le previsioni di cui all' Art.3.2.55, all' Art. 3.2.54 e all' Art. 3.2.58.
 - per l'uso Un valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.54 e all' Art. 3.2.63.
- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (**16.02.2016**), **ovvero nel caso di edifici oggetto di intervento edilizio per cui alla medesima data sia già stato comunicato l'inizio dei lavori**, sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;
 - tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (**16.02.2016**);
 - tale **la Slu eccedente ad uso Uf** sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione, ~~il contributo perequativo alla città pubblica dovuta~~ e le eventuali fidejussioni **sanzioni** da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.

Art. 3.2.42 Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP1

Var. 232

DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere e documentati alla data del 27 gennaio 2009.
- 2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione, di nuova costruzione previa demolizione, cambi di destinazione d'uso, demolizione, per l'insediamento dei seguenti usi: Ucc, "attività di commercio all'ingrosso", Uce, Ud, esercizi alimentari e non alimentari medio-piccoli con Sv sino a 1.500 mq, Uf, Ug, Uh, Ui (eccetto Uig), "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico", Un, Uoa, Uod. L'insieme degli usi Uf e Un non può eccedere il 50% della Slu realizzabile.
- 3 Per le destinazione d'uso in essere (legittimamente documentabili) e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 4 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.
- 5 Relativamente al patrimonio edilizio esistente non soggetto alle disposizioni dell' Art. 6.3.3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione; in presenza di funzioni non ammesse, l'intervento di nuova costruzione previa demolizione è ammesso al solo scopo di insediare funzioni elencate al comma 2, nel rispetto dei parametri sottoindicati.

PARAMETRI URBANISTICI

- 6 Per i nuovi edifici sono fissati i seguenti indici e parametri:

| | |
|--------|---|
| Uf max | = 0,7 mq/mq |
| Hmax | = 14,5 m, ad eccezione per l'uso Uh, Hmax = m 17,50 |

Per gli usi Ud, Uf, Ug, Uh, "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico" di cui al presente comma è inoltre richiamata ed operante la disciplina di cui all' Art. 3.2.37 comma 1 relativa ai parcheggi privati e locali accessori.

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto. Nel caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 15% della superficie del lotto.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 8 Per gli usi sottospecificati sono da adottare i seguenti criteri:
 - per l'uso Ui valgono le previsioni di cui all'Art.3.2.55, all'Art. 3.2.54 e all'Art. 3.2.58.
 - per l'uso Un valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.54 e all'Art. 3.2.63.
- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (16.02.2016), ovvero nel caso di edifici oggetto di intervento edilizio per cui alla medesima data sia già stato comunicato l'inizio dei lavori, sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;
 - tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (16.02.2016);
 - la Slu eccedente ad uso Uf sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione e le eventuali sanzioni da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.

Art. 3.2.43 Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP2

Var. 232

DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere e documentati alla data di adozione del presente RUE.
- 2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione, di nuova costruzione previa demolizione, cambi di destinazione d'uso, demolizione, per l'insediamento dei seguenti usi: Ucc, "attività di commercio all'ingrosso", Uce, Ud, esercizi alimentari e non alimentari medio-piccoli con Sv sino a 1.500 mq, Uf, Ug, Uh, Ui (eccetto Uig), "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico", Un, Uod. L'insieme degli usi Uf e Un non può eccedere il 50% della Slu realizzabile.
- 3 Per le destinazione d'uso in essere (legittimamente documentabili) e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 4 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.
- 5 Relativamente al patrimonio edilizio esistente non soggetto alle disposizioni dell'Art. 6.3.3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione; in presenza di funzioni di cui al comma 3, l'intervento di nuova costruzione previa demolizione è ammesso al solo scopo di insediare funzioni elencate al comma 2, nel rispetto dei parametri sottoidicati.

PARAMETRI URBANISTICI

- 6 Per i nuovi edifici sono fissati i seguenti indici e parametri:

| | |
|--------|-------------|
| Uf max | = 0,5 mq/mq |
| Hmax | = 14,5 m |

Per gli usi Ud, Uf, Ug, Uh, "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico" di cui al presente comma è inoltre richiamata ed operante la disciplina di cui all'Art. 3.2.37 comma 1 relativa ai parcheggi privati e locali accessori.

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 8 Per gli usi sottospesificati sono da adottare i seguenti criteri:
 - per l'uso Ui valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.55, all'Art.3.2.54 e all' Art. 3.2.58.
 - per l'uso Un valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.54 e all' Art.3.2.63.
- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (xx.xx.xxxx), sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;
 - tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (xx.xx.xxxx);
 - tale Slu sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione, il contributo perequativo alla città pubblica dovuto e le eventuali fidejussioni da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.

TESTO COORDINATO – CONFRONTO

(in barrato le parti eliminate)
(in grassetto colore rosso le parti aggiunte)

Art. 3.2.43 Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP2

Var. 232

DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere e documentati alla data di adozione del presente RUE.
- 2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione, di nuova costruzione previa demolizione, cambi di destinazione d'uso, demolizione, per l'insediamento dei seguenti usi: Ucc, "attività di commercio all'ingrosso", Uce, Ud, esercizi alimentari e non alimentari medio-piccoli con Sv sino a 1.500 mq, Uf, Ug, Uh, Ui (eccetto Uig), "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico", Un, **Uoa**, Uod. L'insieme degli usi Uf e Un non può eccedere il 50% della Slu realizzabile.
- 3 Per le destinazione d'uso in essere (legittimamente documentabili) e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 4 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.
- 5 Relativamente al patrimonio edilizio esistente non soggetto alle disposizioni dell'Art. 6.3.3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione; in presenza di funzioni di cui al comma 3, l'intervento di nuova costruzione previa demolizione è ammesso al solo scopo di insediare funzioni elencate al comma 2, nel rispetto dei parametri sottoidicati.

PARAMETRI URBANISTICI

- 6 Per i nuovi edifici sono fissati i seguenti indici e parametri:

| | |
|--------|-------------|
| Uf max | = 0,5 mq/mq |
| Hmax | = 14,5 m |

Per gli usi Ud, Uf, Ug, Uh, "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico" di cui al presente comma è inoltre richiamata ed operante la disciplina di cui all'Art. 3.2.37 comma 1 relativa ai parcheggi privati e locali accessori.

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto. **Nel caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 15% della superficie del lotto.**

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 8 Per gli usi sottospesificati sono da adottare i seguenti criteri:
 - per l'uso Ui valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.55, all'Art.3.2.54 e all' Art. 3.2.58.
 - per l'uso Un valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.54 e all' Art.3.2.63.
- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (**16.02.2016**), **ovvero nel caso di edifici oggetto di intervento edilizio per cui alla medesima data sia già stato comunicato l'inizio dei lavori**, sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;
 - tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (**16.02.2016**);
 - tale **la Slu eccedente ad uso Uf** sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione, ~~il contributo perequativo alla città pubblica dovuta~~ e le eventuali fidejussioni **sanzioni** da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.

Art. 3.2.43 Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP2

Var. 232

DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere e documentati alla data di adozione del presente RUE.
- 2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione, di nuova costruzione previa demolizione, cambi di destinazione d'uso, demolizione, per l'insediamento dei seguenti usi: Ucc, "attività di commercio all'ingrosso", Uce, Ud, esercizi alimentari e non alimentari medio-piccoli con Sv sino a 1.500 mq, Uf, Ug, Uh, Ui (eccetto Uig), "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico", Un, Uoa, Uod. L'insieme degli usi Uf e Un non può eccedere il 50% della Slu realizzabile.
- 3 Per le destinazioni d'uso in essere (legittimamente documentabili) e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 4 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.
- 5 Relativamente al patrimonio edilizio esistente non soggetto alle disposizioni dell'Art. 6.3.3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione; in presenza di funzioni di cui al comma 3, l'intervento di nuova costruzione previa demolizione è ammesso al solo scopo di insediare funzioni elencate al comma 2, nel rispetto dei parametri sottoindicati.

PARAMETRI URBANISTICI

- 6 Per i nuovi edifici sono fissati i seguenti indici e parametri:

| | |
|--------|-------------|
| Uf max | = 0,5 mq/mq |
| Hmax | = 14,5 m |

Per gli usi Ud, Uf, Ug, Uh, "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico" di cui al presente comma è inoltre richiamata ed operante la disciplina di cui all'Art. 3.2.37 comma 1 relativa ai parcheggi privati e locali accessori.

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto. Nel caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 15% della superficie del lotto.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 8 Per gli usi sottospecificati sono da adottare i seguenti criteri:
 - per l'uso Ui valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.55, all'Art.3.2.54 e all'Art. 3.2.58.
 - per l'uso Un valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.54 e all' Art.3.2.63.
- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (16.02.2016), ovvero nel caso di edifici oggetto di intervento edilizio per cui alla medesima data sia già stato comunicato l'inizio dei lavori, sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;
 - tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (16.02.2016);
 - la Slu eccedente ad uso Uf sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione, e le eventuali sanzioni da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.