

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

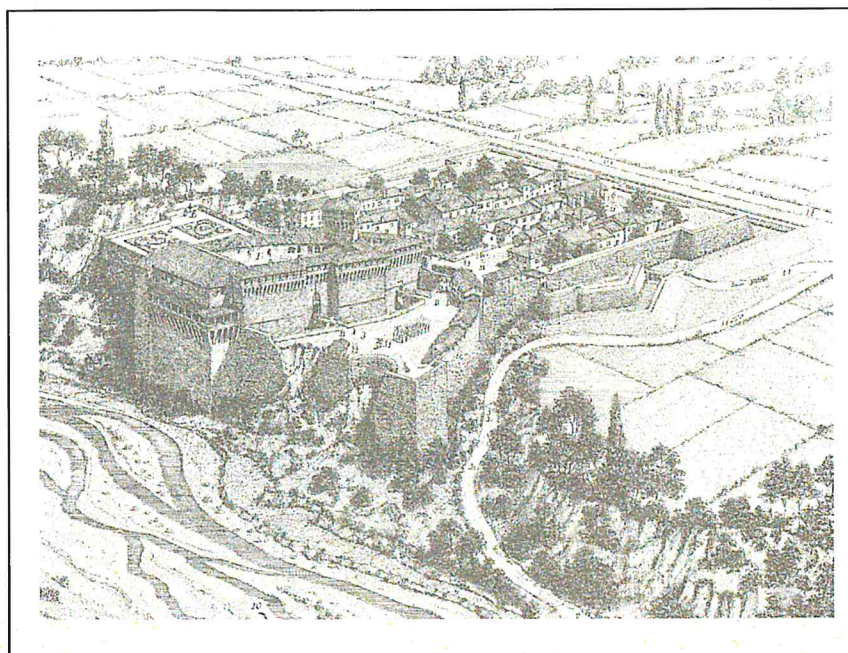
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

VARIANTE URBANISTICA P.S.C. - P.O.C. - R.U.E.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE-PIANO OPERATIVO COMUNALE-REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 22 APRILE 2004 E S.M.I.

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.,
SOTTOSCRITTO IN DATA 19/07/2010



ADOZIONE
Delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE
Delibera di C.C. n.53 del 31/08/2013

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Luigi Buriola

Il Segretario
Dott.ssa Amalia Giannetti

Il Responsabile di Settore
Ing. Arch. Tiziana Benassi

I Progettisti
Arch. Caterina Belletti
Ing. Arch. Tiziana Benassi

VARIANTE URBANISTICA

per la delocalizzazione con compensazione attuativa di una parte
della capacità edificatoria del sub ambito B3.D a Monticelli Terme:

Zona residenziale di nuovo impianto C e

Piani Particolareggiati in corso di attuazione in Zone per attività terziarie / D5

INDICE

VARIANTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE - PSC		Pag.	5
Ambito Residenziale da urbanizzare – Ambito di trasformazione ART16			
A	RELAZIONE	“	5
	1. CONTENUTI DELLA VARIANTE	“	6
	2. GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI	“	7
	3. LA LEGGE REGIONALE 20/2000 E S.M. E I. "DISCIPLINA GENERALE SULLA TUTELA E USO DEL TERRITORIO"	“	7
	4. LA CONVERSIONE DEL PRG APPROVATO	“	8
	5. TABELLE DI CONVERSIONE DEL PRG PREVIGENTE	“	12
B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	“	15
	TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	“	17
	ART.1 – ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE. 24 marzo 2000, 20 e s.m. e i.	“	17
	ART.2 – ARTICOLAZIONE E FINALITA' DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	“	17
	ART.3 – FINALITA', CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	“	18
	ART.4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL IL PSC	“	18
	ART.5 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC	“	20
	ART.6 – VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	“	20
	ART. 7 – MISURE DI SALVAGUARDIA	“	20
	TITOLO II°III° ... <i>omissis</i> ...	“	21
	TITOLO IV° – IL SISTEMA URBANO RESIDENZIALE	“	21
	1.3 - Ambiti residenziali da urbanizzare	“	21
	1.5 - Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali - Obiettivi e politiche del PSC	“	22
	1.6 - Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali-Modalità di attuazione degli interventi	“	23
	AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE ART16 - SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO	“	24
	TITOLI V° VI°- VII° ... <i>omissis</i> ...	“	26
C	CARTOGRAFIA	“	27
	SCHEDA 1 – PSC – TAV. 1.1 ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE	“	28
	SCHEDA 2 – PSC – TAV. 2.1 ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE	“	30
	SCHEDA 3 – PSC – TAV. 5.1 ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE	“	32
VARIANTE PIANO OPERATIVO COMUNALE - POC			
Ambito residenziale di trasformazione ART16 a Monticelli		Pag.	34
[Zona urbanistica C – Zona residenziale di nuovo impianto/C8]			
A	RELAZIONE	“	34
	1. PREMESSA	“	35
	2. CONTENUTI E FINALITA' DEL P.O.C.	“	36
	3. ELABORATI	“	36
B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	“	37

	TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	“	38
	ART.1 – OGGETTO DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	“	38
	ART.2 – ENTRATA IN VIGORE DEL POC - NORME ABROGATE – MISURE DI SALVAGUARDIA	“	38
	ART.3 – ELABORATIVI COSTITUTIVI DEL P.O.C.	“	39
	ART.4 – RAPPORTI CON IL P.S.C.	“	39
	ART.5 – RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE COMUNALE	“	39
	ART.6 – RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI ATUTATIVI	“	39
	TITOLO II° - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	“	40
	ART.7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	“	40
	ART. 8 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	“	41
	ART. 9 – VALSAT/VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	“	41
	ART.10 – AMBITI DI PROGETTO	“	42
	ART.11 – IMPEGNI CONVENZIONALI CON I SOGGETTI ATTUATORI	“	42
	ART.12 – PRESCRIZIONI PER LA PREDISPOSIZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	“	43
	ART. 13 – SCHEDE NORMATIVE D'AMBITO	“	43
	ART. 14 – AREE DI MITIGAZIONE	“	43
	ART. 15 – MODIFICHE AL POC	“	43
C	<u>SCHEDE D'AMBITO E CARTOGRAFIA</u>	“	44
	SCHEDE 1 – POC – PROPOSTA DI VARIANTE AL TESTO NORMATIVO	“	45
	SCHEDE 1 – POC – PROPOSTA DI VARIANTE ALLA CARTOGRAFIA	“	48
	<u>VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - RUE</u>		
	Zona urbanistica C8 – Zona residenziale di nuovo impianto/C8	“	50
	Zona urbanistica D5 – Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zone per attività terziarie/D5		
A	<u>RELAZIONE</u>	“	50
	1. CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	“	51
	2. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	“	52
	3. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	“	52
	4. VALSAT- VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE	“	53
	5. AMBITI DI PROGETTO	“	54
	6. OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	“	55
	7. ENTRATA IN VIGORE DEL RUE – NORME ABROGATE – MISURE DI SALVAGUARDIA	“	55
	8. ELABORATI COSTITUTIVI DEL RUE	“	55
	9. RAPPORTI CON IL PSC	“	55
	10. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE COMUNALE	“	56
	11. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	“	56
	12. SCHEDE NORMATIVE D'AMBITO DEL POC E RELATIVE ZONE URBANISTICHE DEL RUE	“	57
B	<u>TNORME TECNICHE E CARTOGRAFIA</u>	“	58
	SCHEDE 1 – RUE – PROPOSTA DI MODIFICA TESTO NORMATIVO VIGENTE – ART. 61BIS	“	59
	SCHEDE 2 – RUE – PROPOSTA DI MODIFICA DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE – ART. 67BIS	“	62

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO – VARIANTE SPECIFICA PSC – POC – RUE – DELOCALIZZAZIONE SU B3.D

	SCHEDA 3 – RUE – TESTO NORMATIVO VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA – ART. 70	“	63
	SCHEDA 4 – RUE – TESTO NORMATIVO VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA – ART. 89	“	65
	SCHEDA 5 – RUE – ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE E PROPOSTA DI MODIFICA - TAVV. 1.0 – 1.1 - 1.4	“	67

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

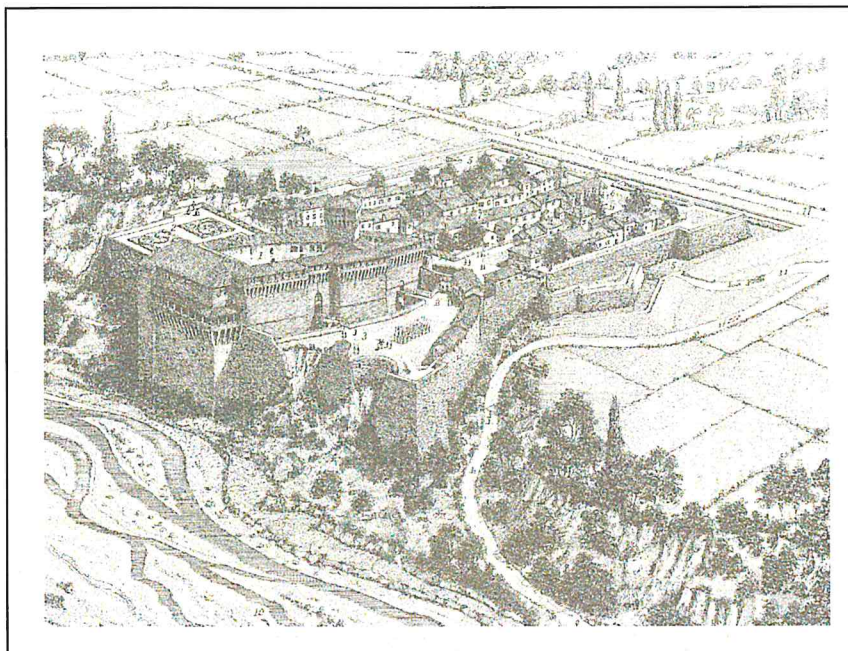
VARIANTE URBANISTICA

P.S.C.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 22 APRILE 2004 E S.M.I.

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.,
SOTTOSCRITTO IN DATA 19/07/2010



ADOZIONE
Delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE
Delibera di C.C. n.53 del 31/08/2013

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Luigi Buriola

Il Segretario
Dott.ssa Amalia Giannetti

Il Responsabile di Settore
Ing. Arch. Tiziana Benassi

I Progettisti
Arch. Caterina Belletti
Ing. Arch. Tiziana Benassi

VARIANTE URBANISTICA
Ambito residenziale da urbanizzare – Ambito di trasformazione ART16
a Monticelli Terme

A - RELAZIONE

1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PSC

L'Amministrazione Comunale, al fine di programmare il recupero del nucleo centrale della frazione di Monticelli Terme, ha originariamente predisposto uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica, che prende in considerazione le aree a parziale contorno di Piazza Fornia, comprese tra via Montepelato Sud, via Marconi e via Matteotti. Il PRG previgente, approvato con delibera di Giunta Provinciale n° 1033 del 04.11.1998, aveva classificato questo comparto residenziale consolidato come ambito soggetto a riqualificazione urbanistico edilizia tramite attuazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato PP1. Il Piano Particolareggiato non è mai stato attuato.

Per porre rimedio alla mancata attuazione del PP1, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno modificare gli strumenti di pianificazione generale al fine di coordinare gli interventi di riqualificazione del centro ed ha approvato una Variante al R.U.E. con delibera di Consiglio Comunale n°52 del 26/07/2010, che introduce una maggiore flessibilità nelle modalità di intervento, individuando, in luogo del PP1, tre sub ambiti (B3.D, B3.E, B3.F), soggetti a Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio unitario, attuabile tramite permessi di costruire convenzionati.

La presente Variante riguarda il comparto B3.D, ubicato a nord-est di Piazza Fornia, su cui insisteva un fabbricato a destinazione alberghiera e porzioni di fabbricati a destinazione commerciale/residenziale ad oggi demoliti. La capacità edificatoria esistente risulta essere superiore alla densità media delle altre aree residenziali consolidate a contorno della piazza, per questo motivo, ai fini dell'interesse pubblico, per raggiungere un risultato equilibrato dal punto di vista urbanistico, è stata presa la decisione di trasferire una quota parte della volumetria privata esistente in altre aree di proprietà degli stessi soggetti attuatori del comparto B3.D, ubicate sempre nella frazione di Monticelli Terme.

I privati proprietari delle aree incluse nel sub ambito B3.D (EDILMONTANARI srl – Ghiretti Gian Luca – Ghiretti Fausto – Ghiretti Gian Paolo) hanno quindi sottoscritto un accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 s.m.i. con l'Amministrazione Comunale, con atto dott. Giorgio Chiari del 19/07/2010 rep.n.63508 racc.n.21689 (che si allega come parte integrante della presente variante urbanistica), in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n°19 del 21/04/2009. Nel suddetto Accordo è prevista la riedificazione di parte della volumetria nello stesso comparto B3.D e la delocalizzazione della residua parte della potenzialità edificatoria, nel comparto D5 denominato "Edilmontanari", in corso di attuazione e parzialmente edificato, ed in un nuovo comparto C di espansione residenziale, ubicato a sud della via Ponticelle, a confine del comparto C5-6.

Nel comparto B3.D potrà essere realizzato un massimo di mq 1.800,00 di superficie utile, mentre si prevede di delocalizzare mq 671,86 di cui mq 450,00 nel D5, così come indicato nell'accordo sottoscritto. La restante superficie edificabile, da delocalizzare nel nuovo comparto C di espansione residenziale, è stata calcolata tenendo presente il valore unitario della SU per le nuove zone di espansione (come meglio specificato nell'accordo suddetto) e risulta pari a mq 1.469,62. La volumetria complessiva in compensazione e delocalizzata è quindi pari a mq 1.919,62.

In sostanza si tratta di delocalizzare, in conformità a quanto sottoscritto con l'accordo suddetto (art.18 L.R. 20/2000), mq 450,00 nell'Ambito produttivo consolidato D5 e mq 1.469,62 nel nuovo Ambito residenziale C da urbanizzare.

In data 30/10/2010 è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n°99 il Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio denominato " B3D-B3E-B3F".

In data 22/10/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire n°380/2010 per la realizzazione della palazzina a destinazione mista commerciale/residenziale nel sub ambito B3.D.

La presente variante urbanistica riguarda le norme di PSC, POC e RUE e l'adeguamento cartografico degli elaborati facenti parte dello strumento generale di pianificazione. Il ridimensionamento generale dello strumento urbanistico in termini di potenzialità edificatoria realizzabile non subisce di fatto modifiche rilevanti.

2. GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Montechiarugolo è stato approvato con delibera della Giunta Provinciale di Parma n.1033 del 4 novembre 1998 e successivamente è stato oggetto di varianti parziali, redatte ai sensi dell'art.15, 4° comma, della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n.47, relative a modeste modifiche alla zonizzazione ed a rettifiche di errori cartografici.

Inoltre il P.R.G. approvato è stato oggetto della variante parziale n. 6 che ha interessato diversi elementi della zonizzazione e delle Norme di Attuazione nei termini dell'art.15, 4° comma, della L.R. 47/78 e che è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n.7 del 27 febbraio 2002 ed è stata approvata con le delibere di Consiglio n.72, 73, 74 dei giorni 17, 18,19 dicembre 2002 di controdeduzione alle osservazioni.

Il Comune di Montechiarugolo si è dotato del Primo Programma Pluriennale di Attuazione con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 26 aprile 1999 e ha integrato le disposizioni del 1° P.P.A. con variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n.77 del 30 novembre 2000.

Inoltre il Comune di Montechiarugolo si è dotato del nuovo Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.71 del 17 dicembre 2002.

3. LA L.R. 20/2000 S.M. E I. "DISCIPLINA GENERALE SULLA TUTELA E USO DEL TERRITORIO"

La Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20 "Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio" ha introdotto sostanziali modifiche al sistema di programmazione e pianificazione del territorio. In particolare per quanto attiene alla pianificazione urbanistica comunale ha ridefinito gli strumenti della pianificazione in:

- **Piano Strutturale Comunale (PSC)** che costituisce lo strumento di pianificazione urbanistica generale riguardante l'intero territorio comunale che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo nella tutela dell'integrità fisica ed ambientale del territorio e della sua identità culturale. Il Comune adotta il PSC, decide sulle osservazioni, si adegua alle eventuali riserve della Giunta Provinciale in merito alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti della Pianificazione provinciale e regionale ed alle determinazioni assunte in sede di Accordo di Pianificazione e approva il Piano.

- **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** che attiene alla disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione e relative destinazioni d'uso, che riguarda la disciplina delle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, delle norme igieniche di interesse edilizio nonché degli elementi architettonici ed urbanistici, degli spazi verdi e degli elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Disciplina inoltre le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, definisce i parametri edilizi ed urbanistici, definisce la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali. Il Comune adotta il RUE, decide sulle osservazioni presentate e lo approva: il RUE approvato è valido a tempo indeterminato.

- **Piano Operativo Comunale (POC)** cioè lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. E' predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti, si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art.13 della Legge del 28 gennaio 1977, n.10; costituisce lo strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali. Il Comune adotta il POC, decide sulle osservazioni e sulle riserve della Giunta Provinciale relative alle previsioni di Piano che contrastano con i contenuti del PSC e approva il Piano.

La L.R. n.20/2000 definisce, fra l'altro, il periodo di tempo utile per la revisione dei P.R.G. e la elaborazione del PSC, del RUE e del POC che per i comuni dotati di P.R.G. approvato dopo il primo gennaio 1997 è definito in due anni dall'entrata in vigore della legge.

4. LA CONVERSIONE DEL P.R.G. APPROVATO

Il Comune di Montechiarugolo, essendo dotato di Piano Regolatore Generale approvato in data 4 novembre 1998, si trova pertanto nella condizione di elaborare il PSC, il RUE ed il POC in relazione a quanto definito dall'art.43, 5° comma della L.R. 20/2000, che definisce al riguardo che i comuni dotati di P.R.G. approvato dopo il primo gennaio 1997 possono stabilire quali previsioni del piano vigente costituiscono il PSC, il POC e quali assumere nella disciplina del RUE, provvedendo alla definizione dei contenuti cartografici e normativi dei medesimi strumenti urbanistici senza apportare modifiche sostanziali alle previsioni già contenute nel P.R.G. vigente.

In relazione a quanto sopra si è pertanto provveduto alla trasposizione degli elementi cartografici del P.R.G. vigente nel PSC, nel RUE e nel POC, senza apportare alcuna modifica alla zonizzazione di Piano ed alle sue Norme di Attuazione.

Gli elaborati relativi alle analisi urbanistiche, geomorfologiche e socio-economiche sviluppate per la formazione del P.R.G. vigente costituiscono la valutazione e la rappresentazione organica dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituiscono il Quadro Conoscitivo del PSC.

In particolare riguardano il territorio in rapporto agli aspetti fisici e morfologici, ai valori paesaggistici, culturali e naturalistici, ai sistemi insediativo, infrastrutturale e ambientale, alle dinamiche dei processi di sviluppo, alla utilizzazione dei suoli ed allo stato della pianificazione e più precisamente si sono articolati nelle seguenti analisi:

- Analisi dei tessuti urbani: cartografia
- Analisi del modello organizzativo della struttura urbana
- Analisi dei tessuti edificati
- Analisi dei tessuti produttivi e singolarità tipologico-funzionali
- Analisi dei vuoti urbani
- Analisi degli elementi del paesaggio urbano
- Analisi del paesaggio urbano: schede
- Insediamenti urbani
- Percorsi urbani
- Analisi dell'insediamento sparso: cartografia
- Analisi dell'insediamento sparso: schede
- Analisi degli edifici di interesse storico tipologico ambientale: schede
- Analisi del verde urbano
- Analisi dei servizi
- Analisi del tessuto relazionale
- Analisi delle domande di variante
- Analisi dei valori storico culturali percettivi
- Analisi idromorfologica: cartografia
- Relazione geologica
- Analisi vegetazionale: cartografia
- Analisi vegetazionale: schede
- Analisi vegetazionale: relazione
- Analisi delle reti: sistema idrico
- Analisi delle reti: rete del gas
- Analisi delle reti: rete fognaria
- Analisi delle reti: illuminazione pubblica e telefonica.

Per quanto riguarda il P.S.C. si è proceduto alla definizione cartografica nelle Tavv. PSC 1.1÷1.3 - Macro classificazione del territorio - nel rapporto 1:10.000 degli elementi che identificano il:

- Territorio urbanizzato
- Territorio urbanizzabile
- Territorio rurale.

... *omissis* ...

Per quanto riguarda il **sistema urbano residenziale** si sono definiti in rapporto alla zonizzazione del P.R.G. approvato previgente e senza introdurre modifiche alla zonizzazione ed al dispositivo normativo del Piano approvato:

1. gli ambiti residenziali consolidati di impianto recente che classificano in un'unica zona il territorio totalmente o parzialmente edificato a destinazione residenziale che presenta un adeguato livello di qualità insediativa, tale da non richiedere interventi di riqualificazione;
2. gli ambiti residenziali da riqualificare che classificano le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione urbanistica al fine di favorire il miglioramento della qualità ambientale e/o architettonica;
3. gli ambiti residenziali da urbanizzare che classificano le aree per le quali il P.R.G. approvato ha definito politiche trasformatrici in relazione alla loro collocazione in rapporto ai tessuti residenziali contigui, che concorrono alla ridefinizione dei margini urbani, al soddisfacimento della domanda residenziale, alla formazione di un patrimonio immobiliare pubblico destinato alla residenza, alla riqualificazione del territorio per quanto attiene alle dotazioni territoriali ed alla razionalizzazione del sistema della mobilità.

Per quanto riguarda il **sistema urbano produttivo** si sono definiti sempre in rapporto alla zonizzazione del P.R.G. approvato previgente e senza introdurre modifiche alla zonizzazione ed al dispositivo normativo del Piano approvato:

1. gli ambiti produttivi consolidati che attengono a parti omogenee del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente funzione produttiva che presentano un adeguato livello di qualità insediativa;
2. gli ambiti da urbanizzare che riguardano parti del territorio comunale oggetto di trasformazione, previsti per l'ampliamento ed il consolidamento degli ambiti produttivi insediati.

... *omissis* ...

Alle pagine successive si evidenziano in sintesi i sistemi territoriali definiti dal PSC ed i relativi ambiti e vincoli rappresentati nelle Tavv. PSC 1.1÷1.3 – Macro classificazione del territorio, nelle Tavv. PSC 2.1÷2.3 – Classificazione del territorio nel rapporto 1:10.000 e nelle cartografie Tavv. RUE 1.1÷1.11 in scala 1:5.000 "Zonizzazione del territorio".

P.S.C. PIANO STRUTTURALE COMUNALE – STRALCIO

MACRO-CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - Tavv. PSC 1.1÷1.3 (1:10.000)

- 1 Territorio urbanizzato
- 2 Territorio urbanizzabile
- 3 Territorio rurale

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - Tavv.PSC 2.1÷2.3 (1:10.000)

SISTEMA AMBIENTALE

... *omissis* ...

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

... *omissis* ...

SISTEMA URBANO RESIDENZIALE

... *omissis* ...

- 3 Ambiti residenziali da urbanizzare

SISTEMA URBANO PRODUTTIVO

... *omissis* ...

R.U.E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO - Tavv. RUE 1.1÷1.11 (1:5.000)

SISTEMA AMBIENTALE

... *omissis*...

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

... *omissis*...

SISTEMA URBANO RESIDENZIALE

Ambiti residenziali consolidati di impianto recente

... *omissis*...

Ambiti residenziali da urbanizzare

... *omissis*...

- 4 Zona residenziale di nuovo impianto / C8

SISTEMA URBANO PRODUTTIVO

Ambiti produttivi consolidati

... *omissis*...

- 3 Piani Particolareggiati in attuazione in zona per attività terziarie / D5

... *omissis*...

5. TABELLE DI CONVERSIONE DEL PRG PREVIGENTE

Le pagine successive evidenziano le tabelle di conversione della Zonizzazione e dei Vincoli definiti dal P.R.G. previgente nella Classificazione del territorio del P.S.C. e nella Zonizzazione del territorio del R.U.E.

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 1.1÷1.3 – MACRO CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		
AMBITI TERRITORIALI		
1	Ambiti territoriali urbanizzati	
2	Ambiti territoriali urbanizzabili	
3	Ambiti territoriali rurali	

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1÷2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		
SISTEMA AMBIENTALE		
1	Omissis ...	1 Omissis ...

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1÷2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO		
1	Omissis ...	1 Omissis ...

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1÷2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		
SISTEMA URBANO RESIDENZIALE		
1	Omissis ...	1 Omissis ...
1	1.1 Ambiti residenziali da urbanizzare	3 Omissis ... 1.4 Zona residenziale di nuovo impianto / C8

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1÷2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		Tavv. RUE 1.1÷1.11 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 5.000
SISTEMA URBANO PRODUTTIVO		SISTEMA URBANO PRODUTTIVO
AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI		AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI
1	1.1 Ambiti produttivi consolidati	Omissis ... 1.3 Piani Particolareggiati in attuazione in zona per attività terziarie / D5 Omissis ...

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1÷2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		Tavv. RUE 1.1÷1.11 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 5.000
SISTEMA URBANO PRODUTTIVO		SISTEMA URBANO PRODUTTIVO
AMBITI PRODUTTIVI DA URBANIZZARE		AMBITI PRODUTTIVI CDA URBANIZZARE
1	Omissis ...	Omissis ...

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1÷2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		Tavv. RUE 1.1÷1.11 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 5.000
SISTEMA TERRITORIALE RURALE		SISTEMA TERRITORIALE RURALE
	Omissis ...	Omissis ...

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1÷2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		Tavv. RUE 1.1÷1.11 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 5.000
DOTAZIONI TERRITORIALI – SISTEMA DELLA MOBILITA'		DOTAZIONI TERRITORIALI – SISTEMA DELLA MOBILITA'
	Omissis ...	Omissis ...

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1÷2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		Tavv. RUE 1.1÷1.11 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 5.000
DOTAZIONI TERRITORIALI – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI		DOTAZIONI TERRITORIALI – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI
	Omissis ...	Omissis ...

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1+2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		Tavv. RUE 1.1+1.11 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 5.000
DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI		DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI
Omissis ...		Omissis ...

P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE		R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Tavv. PSC 2.1+2.3 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 10.000		Tavv. RUE 1.1+1.11 – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO - 1: 5.000
CONFINI E PERIMETRI		CONFINI E PERIMETRI
1	Perimetro del territorio urbanizzato	1 Perimetro del territorio urbanizzato
2	Perimetro del territorio urbanizzabile	2 - Perimetro delle zone sottoposte a Progetto di inquadramento urbanistico edilizio (C.D.) - Perimetro delle zone con intervento unitario - Perimetro dei sub-ambiti - Perimetro degli ambiti candidati ad APEA
3	Perimetro del territorio rurale periurbano	3
4	Perimetro del territorio rurale di rilievo paesaggistico	4 Perimetro del bacino idrominerario
5	Confine provinciale	5 Confine provinciale
6	Confine comunale	6 Confine comunale

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

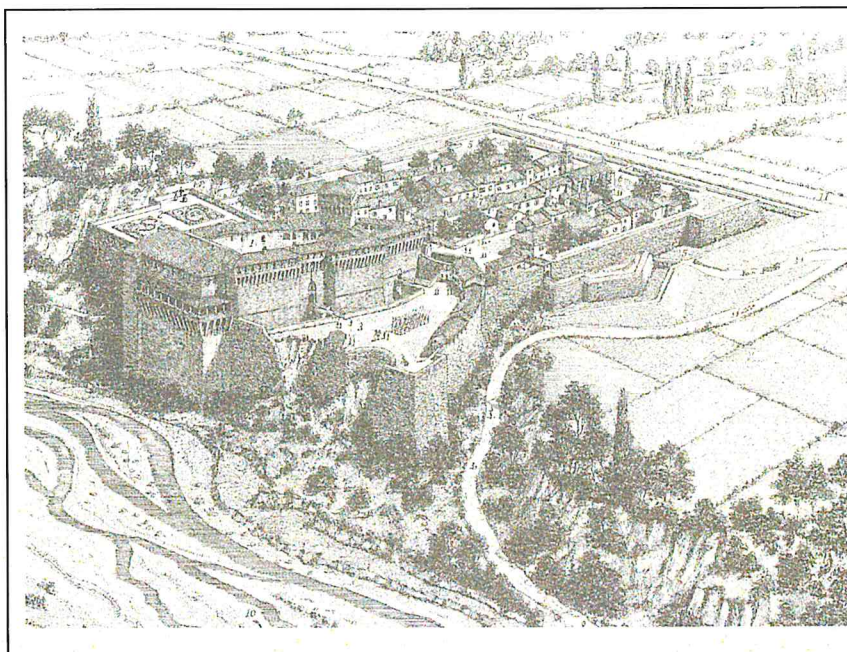
VARIANTE URBANISTICA

P.S.C.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 22 APRILE 2004 E S.M. E I.

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.,
SOTTOSCRITTO IN DATA 19/07/2010



ADOZIONE
Delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE
Delibera di C.C. n.53 del 31/08/2013

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Luigi Buriola

Il Segretario
Dott.ssa Amalia Giannetti

Il Responsabile di Area
Ing. Arch. Tiziana Benassi

I Progettisti
Arch. Caterina Belletti
Ing. Arch. Tiziana Benassi

VARIANTE URBANISTICA
Ambito residenziale da urbanizzare – Ambito residenziale di trasformazione ART16
a Monticelli Terme

B – NORME TECNICHE

TITOLO I°- DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Adeguamento della Legge Regionale 24 marzo 2000 n°20

Art. 2 – Articolazione finalità degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale

Art. 3 - Finalità, contenuti ed efficacia del Piano Strutturale Comunale

Art. 4 – Elaborati costitutivi del PSC

Art. 5 – Attuazione delle previsioni di PSC

Art. 6 – Varianti al Piano Strutturale comunale

Art. 7 – Misure di salvaguardia

TITOLO II°- IL SISTEMA AMBIENTALE

... *omissis* ...

TITOLO III°- IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

... *omissis* ...

TITOLO IV°- IL SISTEMA URBANO RESIDENZIALE

...*omissis*...

1.3. Ambiti residenziali da urbanizzare

...*omissis*...

1.5 - Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali - Obiettivi del PSC

1.6 - Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali - Modalità di attuazione degli interventi

TITOLO V°- IL SISTEMA URBANO PRODUTTIVO

... *omissis* ...

TITOLO VI°- IL SISTEMA TERRITORIALE RURALE

... *omissis* ...

TITOLO VII°- DOTAZIONI TERRITORIALI

... *omissis* ...

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 ADEGUAMENTO ALLA L.R. 24 MARZO 2000, N°20 E S.M. E I.

Le presenti norme costituiscono il riferimento giuridico degli strumenti della pianificazione urbanistica del Comune di Montechiarugolo, elaborati ai sensi della L.R. 20/2000 e delle altre norme legislative vigenti, statali, regionali nonché del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il Comune di Montechiarugolo adegua i propri strumenti di pianificazione urbanistica alle disposizioni della Legge Regionale 24 marzo 2000, n°20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del Territorio" ai sensi del comma 5, art.43, stabilendo quali previsioni del PRG vigente approvato con D.G.P n° 1033 del 4 novembre 1998 e successive varianti approvate costituiscono il PSC, quali assumere nella disciplina del RUE e quali interventi di trasformazione urbana e/o territoriale inserite nel POC.

Rimane fermo l'impegno ad adeguare gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC, POC e RUE) alle disposizioni della L.R. n.20/2000 nei termini previsti al comma 6 dell'art.43.

Art. 2 ARTICOLAZIONE E FINALITA' DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale del Comune di Montechiarugolo sono articolati in: Piano Strutturale Comunale (PSC); Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE); Piano Operativo Comunale (POC); Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi dell'art.28 della L.R. n.20/2000 delinea, con riguardo a tutto il territorio comunale di Montechiarugolo, le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, coerentemente all'obiettivo di tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi dell'art.29 della L.R. n.20/2000 definisce la disciplina generale delle tipologie, delle modalità attuative degli interventi di trasformazione e delle destinazioni d'uso, nonché le norme igieniche di interesse edilizio e la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Inoltre in conformità alle previsioni di PSC, il RUE disciplina gli interventi di recupero, adeguamento e completamento dei tessuti insediativi non soggetti alla disciplina del POC negli ambiti urbani consolidati, nel centro storico, nei tessuti esistenti confermati interni agli ambiti produttivi consolidati, nel territorio rurale, e gli interventi di adeguamento e completamento delle dotazioni territoriali.

Il RUE contiene inoltre: la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo; la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Il RUE ha assunto inoltre il Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.71 del 17 dicembre 2003.

Il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000 e in conformità alle previsioni del PSC, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni; per talune previsioni il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA (comma 4, art.30, L.R. n.20/2000).

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ai sensi dell'art.31 della L.R. n.20/2000 costituiscono gli strumenti per dare concreta attuazione agli interventi di trasformazione urbanistica e di nuova urbanizzazione previsti dal PSC e programmati dal POC con esclusione di quelli per i quali il POC assume il valore e gli effetti del PUA. L'articolazione, le finalità e i contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art.30.

Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n°19 assume il valore e produce gli effetti del PUA.

Art. 3 - FINALITA', CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) delinea, con riguardo a tutto il territorio comunale di Montechiarugolo, le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio, coerentemente all'obiettivo di tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso, in applicazione alle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti in materia, e in adeguamento ai contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunali.

Il presente PSC ha validità su tutto il territorio comunale di Montechiarugolo a tempo indeterminato e ha efficacia nei confronti sia dei privati sia degli Enti pubblici.

In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra le norme tecniche di attuazione e gli elaborati cartografici, prevale la norma scritta. In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra elaborati cartografici, prevale l'elaborato alla scala di maggiore dettaglio.

In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra le disposizioni di PSC e quelle di RUE o POC, prevalgono le disposizioni di PSC.

Art. 4 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PSC

Sono elaborati costitutivi del Piano Strutturale Comunale:

- Quadro Conoscitivo
- Tavola PSC 1.0 - Legenda
- Tavole PSC 1.1÷1.3 - "Macro - classificazione del territorio" nel rapporto 1: 10.000
- Tavole PSC 2.1÷2.3 - "Classificazione del territorio" nel rapporto 1: 10.000
- Tavole PSC 3.1÷3.3 - "Carta dei Vincoli " nel rapporto 1: 10.000
- Tavole PSC 4.1÷4.3 - "Classificazione della viabilità" nel rapporto 1: 10.000
- Tavole PSC 5.1÷5.3 - "Sintesi schematica delle previsioni urbanistiche" nel rapporto 1: 10.000
- Tavole PSC 6.1÷6.3 - "Carta di zonizzazione ambientale " nel rapporto 1: 10.000

- Relazione e Norme Tecniche di Attuazione

Il Quadro Conoscitivo è elemento costitutivo del PSC e nella fase di conversione di cui al 5° comma dell'art.43 della L.R. 20/2000 è costituito dalle analisi sviluppate per la formazione del P.R.G. che rappresentano il riferimento per le successive varianti e sono di seguito evidenziate:

- Analisi dei tessuti urbani: cartografia
 - Analisi del modello organizzativo della struttura urbana
 - Analisi dei tessuti edificati
 - Analisi dei tessuti produttivi e singolarità tipologico-funzionali
 - Analisi dei vuoti urbani
 - Analisi degli elementi del paesaggio urbano
- Analisi del paesaggio urbano: schede
 - Insediamenti urbani
 - Percorsi urbani
- Analisi dell'insediamento sparso: cartografia
- Analisi dell'insediamento sparso: schede
- Analisi degli edifici di interesse storico tipologico ambientale: schede
- Analisi del verde urbano
- Analisi dei servizi
- Analisi del tessuto relazionale
- Analisi delle domande di variante
- Analisi dei valori storico culturali percettivi
- Analisi idromorfologica: cartografia
- Relazione geologica
- Analisi vegetazionale: cartografia
- Analisi vegetazionale: schede
- Analisi vegetazionale: relazione
- Analisi delle reti: sistema idrico
- Analisi delle reti: rete del gas
- Analisi delle reti: rete fognaria
- Analisi delle reti: illuminazione pubblica e telefonica.

Ai sensi della procedura di trasposizione (comma 5°, art.43 della L.R. 20/00), gli elaborati del presente PSC non comprendono la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT).

La VALSAT (art.5 della L.R. n.20/2000) sarà predisposta contestualmente a varianti - in questo caso limitatamente a temi e/o ambiti di variante - o in forma sistematica nell'adeguamento alla L.R.20/2002 di cui al comma 6° dell'art. n.43.

Art. 5 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PSC

Le previsioni del PSC non sono immediatamente realizzabili, ma devono trovare attuazione nelle previsioni del POC o nella disciplina del RUE.

Gli interventi di rinnovo e riqualificazione urbana, di riordino e di nuova urbanizzazione, sono realizzabili previa programmazione del POC e successiva approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA); non sono soggetti a PUA gli interventi per i quali il POC assume il valore e gli effetti del PUA.

Gli interventi di nuovo impianto, ampliamento e ristrutturazione delle dotazioni territoriali sono realizzabili se previsti nel POC e/o se ammessi nella disciplina di RUE.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale sono ammessi nel rispetto della disciplina di RUE.

Sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti di trasformazione, nelle more di approvazione dei PUA, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatte salve eventuali diverse disposizioni dettate dal POC e/o dal RUE.

Art. 6 - VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Varianti al presente PSC sono ammesse ai sensi dell'art.32 della L.R. n.20/2000, coerentemente ai contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

Opere pubbliche in variante al presente PSC sono subordinate alle disposizioni di cui all'art.40 della L.R. n.20/2000.

Art. 7 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti urbanistici e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art.12 della L.R. n.20/2000.

TITOLO II°

IL SISTEMA AMBIENTALE

... omissis ...

TITOLO III°

IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

... omissis ...

TITOLO IV°

IL SISTEMA URBANO RESIDENZIALE

...omissis...

1.3 - Ambiti residenziali da urbanizzare

Nel Sistema Urbano Residenziale esternamente al perimetro del territorio urbanizzato il PSC recepisce la zonizzazione del P.R.G. previgente ed individua gli Ambiti residenziali da urbanizzare.

Il PSC individua le parti di territorio soggette a trasformazione urbanistica localizzandole nelle parti più prossime ai tessuti urbani consolidati e nelle zone ritenute più idonee per caratteristiche di localizzazione. In particolare per quanto riguarda gli ambiti individuati nei centri di Monticelli Terme, di Basilicanova e di Basilicagoiano si sono definite zone urbanistiche e proposti interventi che concorrono alla costituzione di un patrimonio immobiliare comunale destinato all'edilizia residenziale secondo le prescrizioni normative, i parametri urbanistici ed edilizi di cui all'elaborato RUE 2 - Norme Tecniche.

Per questi ambiti gli obiettivi e le politiche urbanistiche da perseguire sono.

1. Contribuire alla riqualificazione dei tessuti urbani ed alla rigenerazione e miglioramento della qualità ambientale.
2. Concorrere alla formazione di un patrimonio pubblico di aree destinate a nuovi insediamenti residenziali.
3. Concorrere alla riorganizzazione ed alla riqualificazione del Sistema della Mobilità relativo ai centri di Monticelli Terme, di Basilicanova e di Basilicagoiano.
4. Attuare un mix di funzioni che preveda la coesistenza oltre che della primaria funzione residenziale dei tessuti edilizi di nuova costruzione con funzioni compatibili con la residenza quali attività di vendita al dettaglio (C1), di esercizio pubblico (C2), di artigianato di servizio (C3), funzioni finanziarie (D1), attività pro-

fessionali (D2), funzioni di servizio (S) compatibili con il contesto urbano, evitando attività ad alto concorso di pubblico e/o movimentazione merci e persone.

5. Garantire un livello di standard superiore a quello previsto dalla legislazione vigente.
6. Dare attuazione a processi di edilizia convenzionata o sovvenzionata.
7. Formare una continuità fisica delle aree a verde pubblico di nuovo reperimento in modo da creare un sistema di percorrenze ciclabili e pedonali protette.
8. Porre a carico dei soggetti attuatori gli interventi di adeguamento delle dotazioni territoriali funzionali alle nuove espansioni.
9. Conservare una buona permeabilità delle aree oggetto degli interventi di nuova costruzione.
10. Creare occasioni di riqualificazione architettonica che abbiano riflessi positivi sul contesto residenziale.

Il PSC definisce per gli ambiti residenziali da urbanizzare le relative capacità insediative evidenziate nella tabella di cui al successivo punto 1.4 del presente articolo.

...omissis...

1.5 - Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali - Obiettivi e politiche del PSC

Il PSC individua le parti di territorio ora a funzione agricola periurbana soggette a trasformazione urbanistica localizzandole nelle parti prossime ai tessuti urbani consolidati e/o nelle zone più idonee per caratteristiche di localizzazione, infrastrutturazione, raccordo ai servizi esistenti, sostenibilità ambientale.

Per queste aree gli obiettivi e le politiche urbanistiche da perseguire saranno:

- sfruttare al meglio la risorsa territoriale messa a disposizione per processi di nuova edificazione, che consentano un positivo riscontro sul contesto esistente, sia in termini di qualità urbana e sia in termini d'aumento delle dotazioni territoriali;
- attuare un mix di funzioni che preveda la coesistenza oltre che della primaria funzione residenziale del tessuto edilizio di nuova costruzione, anche d'altre funzioni assolutamente compatibili con la residenza, quali attività di piccolo commercio, servizi alla persona, modesti uffici ecc. evitando attività ad alto
- concorso di pubblico e/o movimentazione merci e persone;
- garantire un livello di standard superiore a quello previsto dalla L.R. 20/2000, mediante l'incremento degli spazi di sosta e parcheggio in relazione alla tipologia degli interventi edilizi e all'uso dei fabbricati;
- dare attuazione a processi d'edilizia convenzionata per far fronte alla crescente domanda d'abitazione;
- garantire una qualità ambientale e tipologica;
- creare una continuità fisica delle aree a verde pubblico di nuovo reperimento con quelle già esistenti in modo da creare un sistema di percorrenze ciclabili e pedonali protette;

- favorire processi di costruzione che tengano conto delle problematiche inerenti alla qualità dell'abitare in relazione ai rumori fra gli ambienti confinanti e a quelli provenienti dall'esterno, nonché del microclima interno alla residenza, alla potenziale tossicità dei materiali da costruzione impiegati ecc.
- creare occasioni di riqualificazione architettonica che abbiano positivi riflessi sul contesto residenziale circostante;
- incrementare le dotazioni territoriali urbane regolando i processi di trasformazione urbanistica tramite il meccanismo della perequazione urbanistica;
- concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal Piano Strutturale mediante la cessione delle aree a standard previste nel PSC e di quelle conseguenti all'attuazione dell'intervento;
- porre a carico dei proprietari delle aree o degli aventi causa tutti quegli interventi d'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti funzionali alla nuova espansione e che concorreranno ad un oggettivo miglioramento di queste dotazioni anche per gli ambiti residenziali consolidati;
- conservare una buona permeabilità delle aree e prevedere il convogliamento delle acque meteoriche nella rete superficiale di scolo con fognature separate d'acque bianche e nere;
- favorire i processi edilizi che prevedono l'uso di materiali biocompatibili e fonti energetiche passive o rinnovabili.

1.6 - Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali-Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi ammessi negli ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziali (ART) si attuano tramite Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

L'attuazione dei PUA è subordinata all'inserimento delle aree nel Piano Operativo Comunale, qualora il POC stesso non assuma i contenuti di Piano Urbanistico Attuativo.

Il PSC definisce per ciascun ambito, attraverso una specifica Scheda Normativa d'Ambito, gli elementi prescrittivi per la redazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Nella medesima scheda sono evidenziati graficamente o con modalità descrittiva altri elementi metaprogettuali, di orientamento per la buona riuscita del piano e per il conseguimento degli obiettivi prefissati, detti elementi hanno valore prescrittivo, tuttavia possono essere confermati o modificati in sede di formazione del POC.

Le aree comprese negli ambiti di trasformazione sono sottoposte di norma a progettazione unitaria; il POC, anche attraverso forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art.30 della L.R. 20/2000, può individuare all'interno degli ambiti, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione urbana da attuarsi nel proprio arco temporale di efficacia, anche 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, da approvare contestualmente al POC.

Il POC può inoltre modificare, per specifiche esigenze attuative, i perimetri degli ambiti di trasformazione.

Le modifiche al perimetro degli ambiti di trasformazione non costituiranno variante del PSC qualora:

- a. la loro riduzione o l'incremento non sia superiore al 10% della Superficie Territoriale dell'Ambito;
- b. trattasi di modifiche al perimetro dell'ambito, dovute a adeguamenti cartografici con le mappe catastali o con i reali confini di proprietà riscontrati sul posto.

Le riduzioni o gli ampliamenti dei comparti, nei limiti stabiliti dal comma precedente, non possono modificare la capacità insediativa complessiva prevista dal PSC per gli ambiti in oggetto.

... *omissis* ...

AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE ART16

SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO

CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

Localizzazione

L'ambito è localizzato a sud-est di Monticelli Terme in zona contigua all'ambito di trasformazione residenziale P.I.I. C5-6, già definito nella pianificazione comunale, posto a sud della via Ponticelle, in prossimità della zona urbanistica B4 "Ex Tennis"; l'ambito ART16 classifica le aree come Zona urbanistica C8, zona residenziale di nuovo impianto.

L'ambito trae origine dall'accordo con i privati, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 s.m. e i., in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n°19 del 21/04/2010, che prevede in primo luogo la delocalizzazione di una quota della potenzialità edificatoria residua del comparto B3.D, nella Zona urbanistica C8 ed in secondo luogo la delocalizzazione nel comparto D5 denominato "Edilmontanari", parzialmente realizzato, comparti della medesima proprietà.

Nell'accordo sono definiti inoltre i parametri urbanistico-edilizi dei comparti edificatori, oltre che i reciproci impegni e le tempistiche di attuazione.

Superficie territoriale

L'ambito di nuova edificazione, definito nell'elaborato grafico della Scheda Normativa, come da accordo con i privati, ha una superficie pari a circa 1,32 Ha e sarà catastalmente definita in sede di formazione del POC (si rimanda alla variante POC allegata di seguito), da attuare con PUA, come definito dal POC stesso, in conformità con quanto previsto dal RUE.

DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

L'area si configura come ampliamento della frazione di Monticelli Terme.

L'Accordo con i privati riguarda la definizione di un nuovo ambito di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali con una capacità edificatoria di Superficie Utile pari a 1.469,62 mq e regola un'iniziativa di palese inte-

resse per la comunità in relazione alla riqualificazione del nucleo centrale di Monticelli Terme (sub-ambito B3.D), con sistemazione di Piazza Fornia e delle aree pubbliche limitrofe.

In relazione all'attuazione del nuovo ambito ART16, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, secondo normativa vigente, e comunque indipendentemente dalle tempistiche di attuazione dell'adiacente comparto P.I.I. C5-6; la viabilità interna dovrà connettersi con la viabilità esistente (via Ponticelle) e/o con la viabilità in previsione denominata dorsale viabilistica C5.

Le aree destinate a verde pubblico di pertinenza del nuova ambito residenziale dovranno essere preliminarmente concordate con l'Amministrazione per quanto concerne l'ubicazione all'interno del comparto, dovranno essere attuate a cura dai soggetti attuatori e cedute senza oneri all'Amministrazione Comunale.

Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che, oltre a quanto stabilito dall'Accordo con i privati stipulato, preveda:

- la definizione della viabilità di accesso e distribuzione interna, di spazi a verde e di parcheggio pubblico di connessione e integrazione dei nuovi interventi nelle aree contigue;
- di garantire la massima permeabilità superficiale possibile;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia;
 - b) acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo;
- soluzioni impiantistiche centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile;
- l'utilizzazione della dotazione di aree verdi e di ambientazione con la piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO₂;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il confort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificato;

Funzioni ammesse

Residenza e funzioni compatibili con la residenza.

Potenzialità edificatoria SU massima non superiore a 1.469,62 mq, come definito dall'Accordo con i privati stipulato e nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi definiti dal POC.

Dotazioni territoriali

Dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e al verde di arredo alla viabilità, come da previsioni del RUE per le diverse funzioni.

Modalità di attuazione

Inserimento dell'ambito ART16 nel POC.

L'Accordo con i privati citato costituisce parte integrante della scheda normativa d'ambito e pertanto l'inserimento nel POC sarà redatto in coerenza con quanto stabilito da detto accordo, dando piena e completa attuazione ai parametri urbanistico edilizi stabiliti.

TITOLO V°

IL SISTEMA URBANO PRODUTTIVO

... omissis ...

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

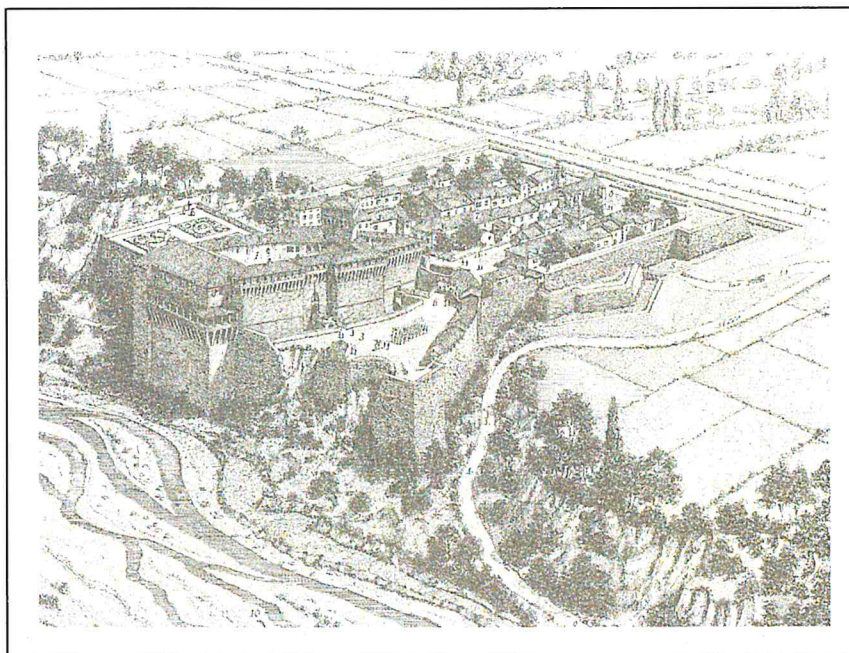
VARIANTE URBANISTICA

P.S.C.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 22 APRILE 2004 E S.M. E I.

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.,
SOTTOSCRITTO IN DATA 19/07/2010



ADOZIONE
Delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE
Delibera di C.C. n.53 del 31/08/2013

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Luigi Buriola

Il Segretario
Dott.ssa Amalia Giannetti

Il Responsabile di Area
Ing. Arch. Tiziana Benassi

I Progettisti
Arch. Caterina Belletti
Ing. Arch. Tiziana Benassi

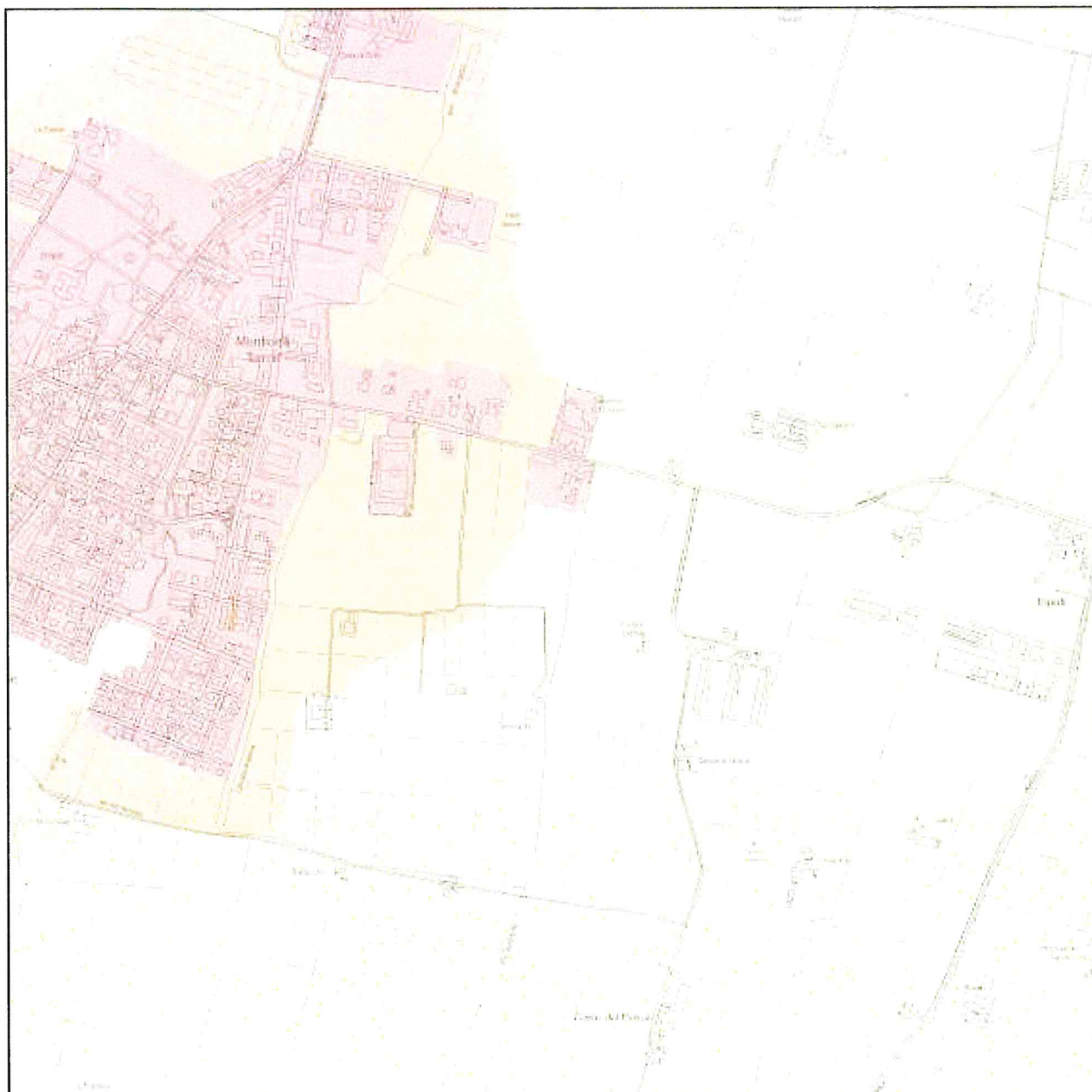
VARIANTE URBANISTICA
Ambito Residenziale da urbanizzare – Ambito di trasformazione ART16
a Monticelli Terme

C – CARTOGRAFIA

PSC - SCHEDA 1

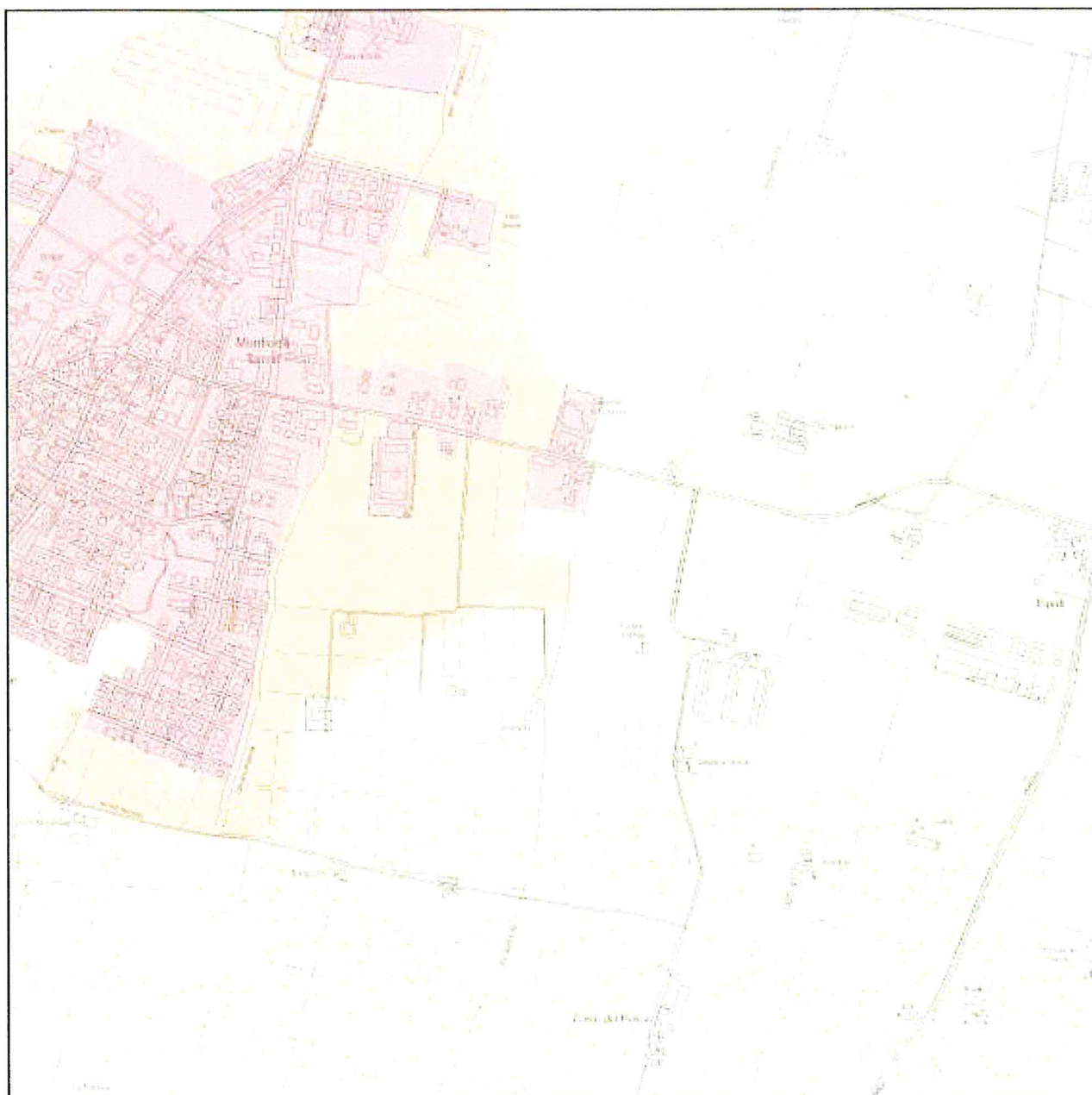
PSC – ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

PSC – TAV. 1.1



PSC - SCHEDA 1

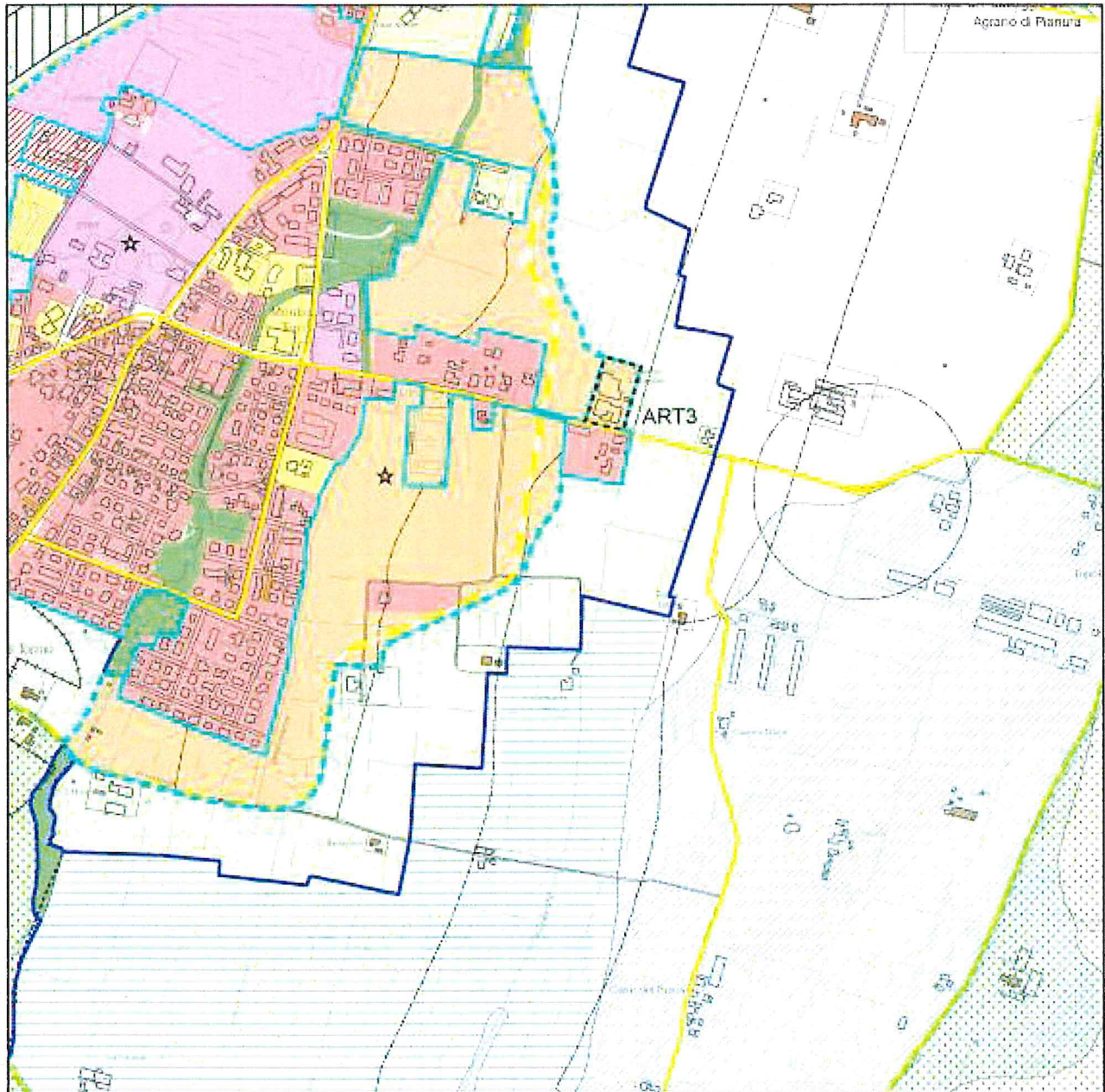
PSC – PROPOSTA DI VARIANTE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE PSC – TAV. 1.1



PSC - SCHEDA 2

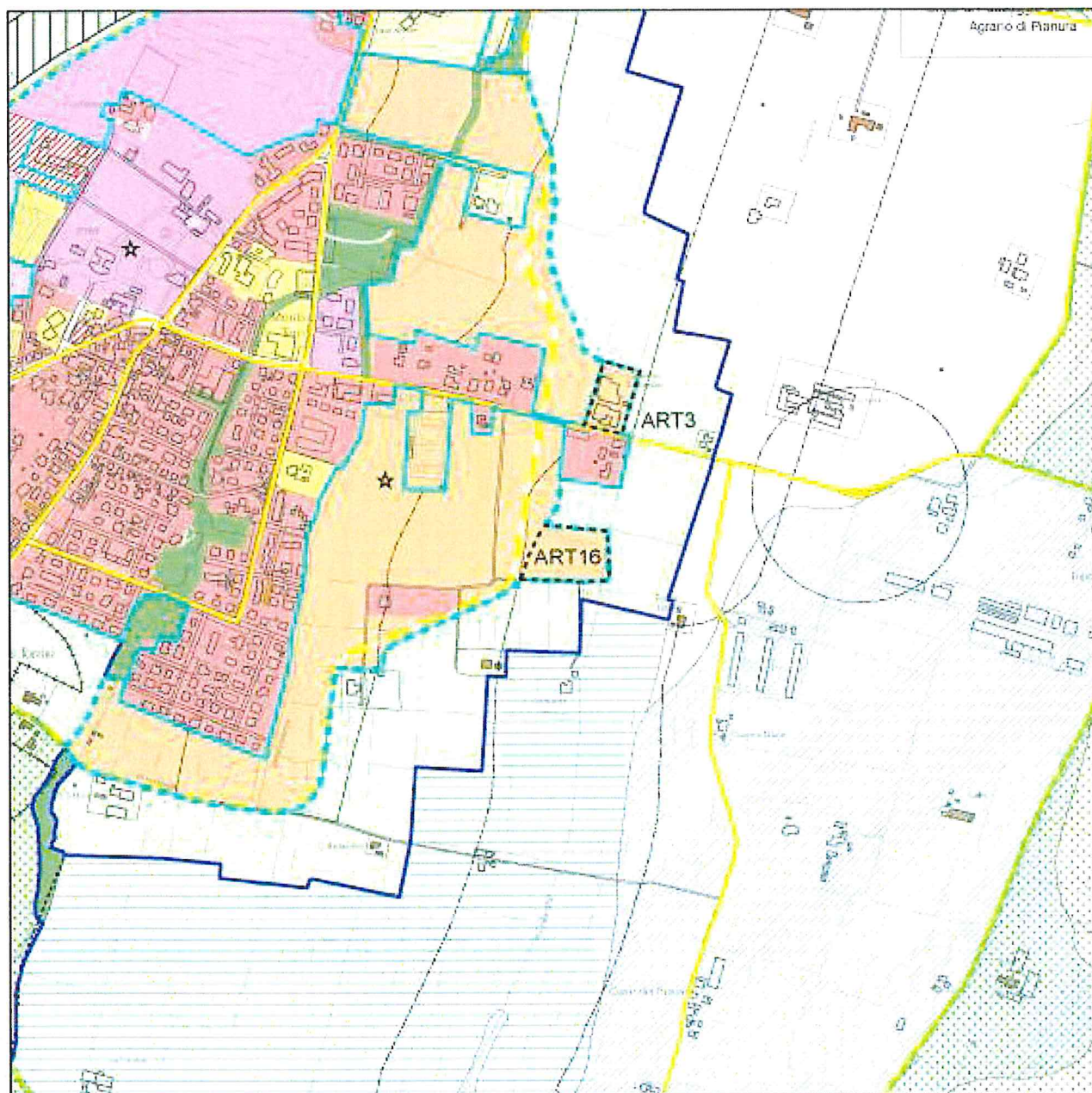
PSC – ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

PSC – TAV. 2.1



PSC - SCHEDA 2

PSC – PROPOSTA DI VARIANTE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE PSC – TAV. 2.1



PSC - SCHEDA 3

PSC – ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

PSC – TAV. 5.1



PSC - SCHEDA 3

PSC – PROPOSTA DI VARIANTE DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE PSC – TAV. 5.1



**REGIONE EMILIA ROMAGNA
DI PARMA**

PROVINCIA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

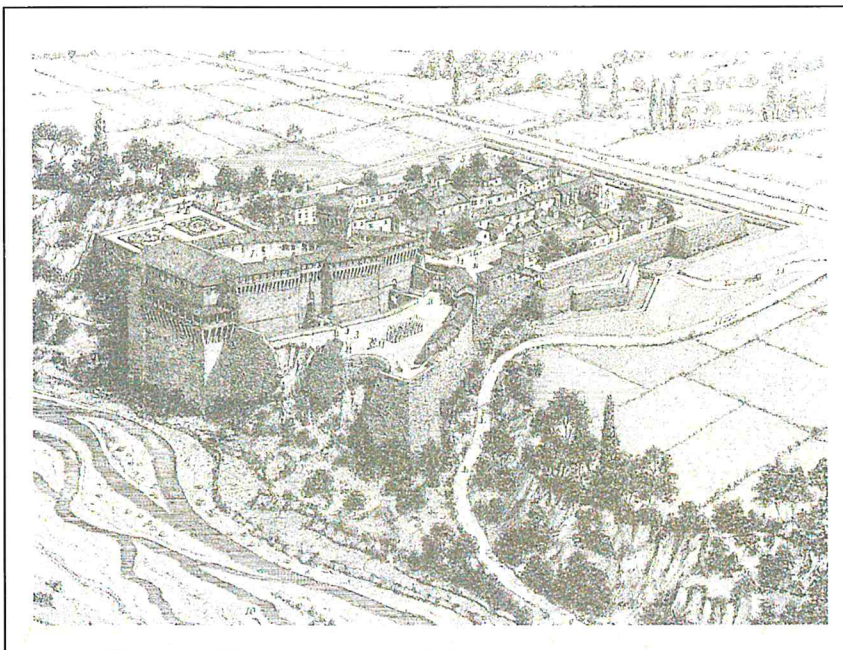
VARIANTE URBANISTICA

P.O.C.

PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 22 APRILE 2004 E S.M. E I.

**IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.,
SOTTOSCRITTO IN DATA 19/07/2010**



ADOZIONE
Delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE
Delibera di C.C. n.53 del 31/08/2013

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Luigi Buriola

Il Segretario
Dott.ssa Amalia Giannetti

Il Responsabile di Area
Ing. Arch. Tiziana Benassi

I Progettisti
Arch. Caterina Belletti
Ing. Arch. Tiziana Benassi

VARIANTE URBANISTICA

Ambito residenziale di trasformazione ART16 a Monticelli Terme

[Zona urbanistica C – Zona residenziale di nuovo impianto/C8]

A - RELAZIONE

1. PREMESSA

Il Comune di Montechiarugolo è attualmente dotato di strumenti urbanistici comunali adeguati alla normativa regionale in materia. Con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 22 aprile 2004, l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla trasposizione degli elementi cartografici del P.R.G. (approvato con delibera di Giunta Provinciale n.1033 del 4 novembre 1998 e successive varianti) nel Piano Strutturale Comunale (PSC), nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e nel Piano Operativo Comunale (POC), senza apportare alcuna modifica alla zonizzazione di Piano ed alle sue Norme di Attuazione, ai sensi dell'art.43, comma 5 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n°20.

In ragione della conversione del P.R.G. previgente ed alla necessità di procedere all'attuazione di specifici interventi volti al potenziamento e riqualificazione di attività produttive insediate che si sono evidenziate in questi anni, il PSC vigente è stato modificato con cinque varianti parziali, il RUE vigente è stato modificato con sette varianti parziali ed il POC è stato interessato da sette varianti parziali, oltre all'approvazione del POC 2011 generale (delibera di C.C. n.67 del 22/10/2012).

Tutte le varianti parziali ai diversi strumenti urbanistici comunali menzionate sono state sottoposte alle procedure di cui agli artt. 33, 34, 35 della L.R. n.20/2000 e sono state approvate.

Il POC 2011 vigente prende atto di tutte le previsioni urbanistiche contenute nel precedente POC, che ha perso validità, e delle dotazioni territoriali di tutti gli ambiti sia nei nuovi insediamenti residenziali e produttivi previsti dal P.S.C sia in quelli esistenti.

La presente variante urbanistica recepisce nelle norme tecniche di attuazione e nella cartografia del POC i contenuti della variante urbanistica al PSC riguardante il nuovo ambito residenziale da urbanizzare (Ambito di trasformazione ART16) a Monticelli Terme, per dare attuazione alle previsioni in essa contenute. Inoltre recepisce quanto indicato nell'Accordo con i privati sottoscritto in data 19/07/2010, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n°19 del 21/04/2009, per quanto riguarda la delocalizzazione di parte della potenzialità edificatoria del sub-ambito B3.D, in parte nell'ambito terziario/commerciale e residenziale consolidato D5 a Monticelli Terme ed in parte nella nuova zona di espansione residenziale C.

La presente Variante al POC, in conformità a quanto previsto nel PSC, definisce i parametri di delocalizzazione della Superficie Utile prevista nell'accordo con i privati suddetto (ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000), ovvero mq 450,00 nell'Ambito terziario/commerciale e residenziale consolidato D5 e mq 1.469,62 nella nuova zona residenziale C da urbanizzare.

La zona residenziale di nuovo impianto C è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art.31 della L.R. n.20/2000.

2. CONTENUTI E FINALITA' DEL POC

Il Piano Operativo Comunale definito dalla Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20 è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Riguardo agli ambiti di riqualificazione e per i nuovi insediamenti il POC definisce la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici, le modalità di attuazione.

Definisce inoltre l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare, nonché gli interventi di mitigazione paesaggistica.

Infine definisce i contenuti fisico – morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento, la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

E' predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti, si coordina con il Bilancio Pluriennale Comunale ed ha il valore e gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n.10.

Costituisce lo strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma Triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

Per quanto riguarda il procedimento dell'approvazione del POC e delle sue varianti il Comune lo adotta, decide sulle osservazioni e sulle eventuali riserve della Giunta Provinciale relative alle previsioni di POC che contrastano con i contenuti del PSC, approva il Piano Operativo Comunale.

3. ELABORATI

La presente variante specifica al Piano Operativo Comunale si compone dei seguenti elaborati costituenti un unico documento:

1. Relazione
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Scheda normativa d'ambito

In generale le schede normative d'ambito si configurano come apparato normativo di supporto nelle quali sono evidenziati:

- a) gli elementi localizzativi e le superfici interessate;
- b) i riferimenti catastali;
- c) la potenzialità edificatoria;
- d) le modalità di attuazione degli interventi;
- e) la disciplina degli interventi;
- f) i criteri per la progettazione;
- g) le dotazioni territoriali;
- h) le mitigazioni derivanti dalla VAS.

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

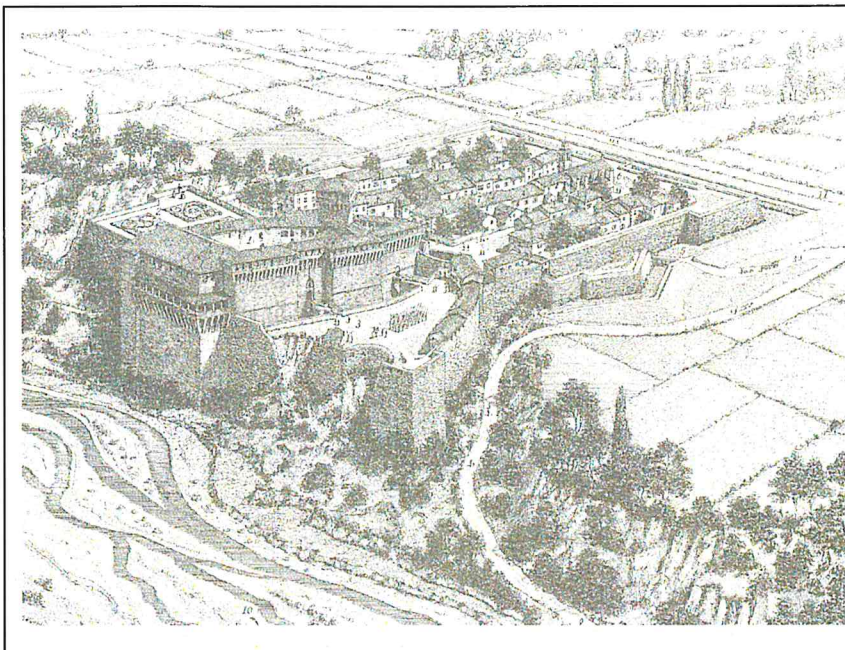
VARIANTE URBANISTICA

P.O.C.

PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 22 APRILE 2004 E S.M. E I.

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.,
SOTTOSCRITTO IN DATA 19/07/2010



ADOZIONE
Delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE
Delibera di C.C. n.53 del 31/08/2013

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Luigi Buriola

Il Segretario
Dott.ssa Amalia Giannetti

Il Responsabile di Area
Ing. Arch. Tiziana Benassi

I Progettisti
Arch. Caterina Belletti
Ing. Arch. Tiziana Benassi

VARIANTE URBANISTICA

Ambito residenziale di trasformazione ART16 a Monticelli Terme

[Zona urbanistica C – Zona residenziale di nuovo impianto/C8]

B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale (POC) è redatto ai sensi della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente, che disciplina gli interventi di tutela e trasformazione del territorio da realizzare nel periodo di cinque anni.
2. Il POC contiene per gli ambiti inclusi:
 - la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici di utilizzazione;
 - le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione;
 - i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - le opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici, D.Lgs 24 marzo 2006 n.156, Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del POC comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e l'indifferibilità dei lavori programmati. Gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità cessano se le opere non hanno inizio entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC.
5. La previsione da parte del POC. dei nuovi insediamenti e degli interventi negli ambiti da riqualificare è subordinata all'esistenza, ovvero alla contemporanea realizzazione e attivazione di un'adeguata dotazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Art. 2 - Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41, comma 1 della L.R. n.20/2000.
2. Ai sensi dell'art.12 della L.R. n.20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato;

- all'approvazione di strumenti urbanistici di pianificazione urbanistica (piani di settore) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato;
- all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA) per gli ambiti interessati dal POC sino all'approvazione dello stesso.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del POC

Il Piano Operativo Comunale si compone dei seguenti elaborati costituenti un unico documento:

- 1 – Relazione
- 2 – Norme Tecniche di Attuazione
- 3 – Schede normative d'ambito

Art.4 – Rapporti con il PSC

1. Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC vigente.
2. Nel POC gli ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare difformità rispetto al PSC (redatto su base cartografica della Carta Tecnica Regionale) sia per quanto riguarda le perimetrazioni degli ambiti o dei sub ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto agli elaborati cartografici e normativi del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC.

Art.5 – Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

1. Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all'art.13 della legge 28.1.1977 n.10.
2. Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

Art.6 – Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), in conformità ai contenuti della L.R. n.20/2000, sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - a) I piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167;
 - c) I piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;

- d) I piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n.457;
 - e) I programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179.
 - f) I programmi di recupero urbano di cui all'art.11 del D.L. 17 febbraio 1993, 398, convertito in Legge 4 dicembre 1009, n.493
3. I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC.
 4. La relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) deve essere conforme ai contenuti della presente variante urbanistica.
 5. I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalle perimetrazioni delle aree sulla base catastale, a dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi definiti dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma solo, eventualmente, la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.
 6. In sede di PUA potranno essere introdotte modifiche non sostanziali di carattere cartografico, senza che questo costituisca variante al POC, per effetto dei rilievi piano altimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non siano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.
 7. Ai sensi del comma 4 dell'art.30 della L.R. n.20/2000, il POC può essere adottato contestualmente all'adozione dei Piani Urbanistici Attuativi relativi ad ambiti specifici.
 8. Il Piano Urbanistico Attuativo nella futura zona di nuova espansione C (Ambito di trasformazione ART16) a Monticelli Terme, deve recepire i contenuti della presente variante urbanistica, per dare attuazione alle previsioni in essa contenute. I soggetti attuatori sono quindi tenuti a presentare il rispettivo strumento urbanistico attuativo come previsto nel RUE (si rimanda alla Variante RUE allegata di seguito) ed a sottoscrivere la convenzione urbanistica, ai sensi dell'art.31 della L.R. n.20/2000.

TITOLO II° - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 – Modalità di attuazione degli interventi

1. Gli interventi inclusi nella presente variante al POC derivano dall'Accordo attuativo preliminare di cui all'art.18 della L.R. n.20/2000, sottoscritto tra Amministrazione comunale e privati proprietari, che prevede la delocalizzazione di parte della potenzialità edificatoria esistente del sub ambito B3.D negli ambiti produttivo consolidato D5 e residenziale di trasformazione ART16 (zona di nuovo impianto C) a Monticelli Terme.

2. Il POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R. n.20 /2000.

Art.8 – Programma di attuazione delle dotazioni territoriali

1. In base all'art.30 della L.R. n.20/2000 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo priorità fissate dal POC stesso.
2. Il programma di attuazione delle dotazioni territoriali costituisce un allegato alla Relazione Illustrativa del POC, che può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse.
L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera consiliare e non determina variante del POC, a meno che non rappresenti una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi del POC stesso.
3. L'aggiornamento del programma è corredato da un bilancio dello stato di attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali inserite nel POC e delle altre opere pubbliche inserite nel programma triennale, e da un quadro delle opere provenienti dagli accordi con i privati, correlate alla localizzazione ed alla descrizione tecnica delle opere da realizzare e in corso di realizzazione.

Art.9 – VALSAT/VAS - Valutazione Ambientale Strategica

1. La VALSAT/VAS del POC deve essere predisposta in sede di formazione del POC, o di sua variante, che preveda l'attuazione degli ambiti di PSC.
2. La VALSAT/VAS è finalizzata ad identificare gli impatti locali di ciascun intervento programmato ed eventualmente a specificare ulteriori misure di mitigazione o compensazione, anche in relazione alle peculiarità del territorio comunale, all'evoluzione delle sue caratteristiche ambientali.
3. La VALSAT/VAS del POC deve comprendere quantomeno:
 - a) la descrizione delle caratteristiche ambientali con riferimento ad un adeguato intorno degli ambiti interessati al fine di verificarne gli impatti diretti e indiretti;
 - b) il riscontro delle coerenza delle azioni introdotte nel POC con le previsioni del PSC;
 - c) la valutazione degli impatti locali delle azioni introdotte nel POC in rapporto alle matrici ambientali e territoriali;
 - d) la determinazione di ulteriori eventuali misure di mitigazione o compensazione (dotazioni ecologiche e ambientali) in rapporto agli interventi programmati con riferimento particolare alle caratteristiche ambientali locali.
4. La VALSAT/VAS del POC è parte integrante e sostanziale del piano urbanistico operativo. Le misure di mitigazione e compensazione in esso contenute sono prescrittive per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

5. Qualora il POC assuma il valore e gli effetti di PUA, ai sensi della L.R. n.20/2000, oppure nel caso il PUA rappresenti modifica al POC, ai sensi dell'art.22 della L.R. n.20/2000, e l'intervento sia sottoposto alla procedura di VIA ovvero di verifica ai sensi della L.R. n.9/1999, lo Studio Ambientale previsto dalle procedure citate sostituisce la VALSAT/VAS del POC.
6. Per quanto riguarda le previsioni della VAS si fa riferimento al documento allegato alla presente variante urbanistica, denominato "*Valutazione Ambientale strategica relativa alle aree interessate alla variante al PSC-POC-RUE per la delocalizzazione della superficie utile comparto B3.D (ex PP1) in Monticelli Terme*".

Art.10 – Ambiti di progetto

1. Gli ambiti di progetto interessano parti del territorio urbanizzato e urbanizzabile dove sono programmati i nuovi interventi di espansione e di riqualificazione urbanistica. Ogni ambito di progetto è identificato negli elaborati cartografici di PSC con apposita simbologia lineare e sigla identificativa.
2. Nelle Schede normative d'ambito sono definite le funzioni e le potenzialità di trasformazione.
3. Gli ambiti di progetto si attuano attraverso il POC, che ne specifica i contenuti progettuali e di mitigazione ambientale e/o paesaggistica.
4. Gli ambiti di progetto possono essere attuati per stralci funzionali.
Qualora si proceda alla loro attuazione parziale diritti edificatori e le dotazioni territoriali di cessione dovranno essere ripartiti se non già definiti nelle schede normative d'ambito, in rapporto all'estensione dell'area di intervento.

Art.11 - Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

1. L'accordo attuativo del POC contiene almeno i seguenti elementi:
 - termine entro il quale il soggetto attuatore si impegna a presentare il PUA;
 - parametri qualitativi e quantitativi principali dell'intervento (la scheda normativa d'ambito è allegata e controfirmata per accettazione);
 - obblighi assunti dal soggetto attuatore (realizzazione di dotazioni di interesse generale, cessione di aree, convenzioni per usi specifici) ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
 - eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
 - eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
 - eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

Art.12 - Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE, secondo le procedure ivi contenute.
2. Il Comune di Montechiarugolo procede, dopo l'adozione del PUA, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.
3. Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

Art.13 – Schede normative d'ambito

1. Le Schede Normative d'Ambito riguardano parti del territorio urbanizzato e urbanizzabile interne agli Ambiti Territoriali, dove sono programmati nuovi interventi urbanistici di espansione e riqualificazione previsti nel PSC vigente.
2. Le schede normative d'ambito costituiscono parte integrante del POC, riguardano ambiti residenziali di trasformazione ART e ambiti produttivi di trasformazione APT; definiscono la potenzialità edificatoria, le modalità di attuazione degli interventi, la disciplina degli interventi, i criteri per la progettazione, le indicazioni relative alle dotazioni territoriali, le prescrizioni di sostenibilità degli interventi.

Art.14 – Aree di mitigazione

1. Le Aree di mitigazione sono spazi prevalentemente non edificati destinati a contenere e ridurre l'impatto ambientale e che le principali opere viabilistiche esercitano sugli insediamenti.
2. Sono altresì spazi prevalentemente non edificati destinati a contenere e ridurre l'impatto ambientale fra funzioni fra loro non compatibili.

Art. 15 – Modifiche al POC

1. Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente POC, i PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione saranno reinseriti in un successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie saranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.
2. Durante il periodo di vigenza del presente POC il Comune di Montechiarugolo potrà procedere, con le stesse modalità di formazione del POC, all'approvazione di Varianti, nel rispetto del PSC.

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

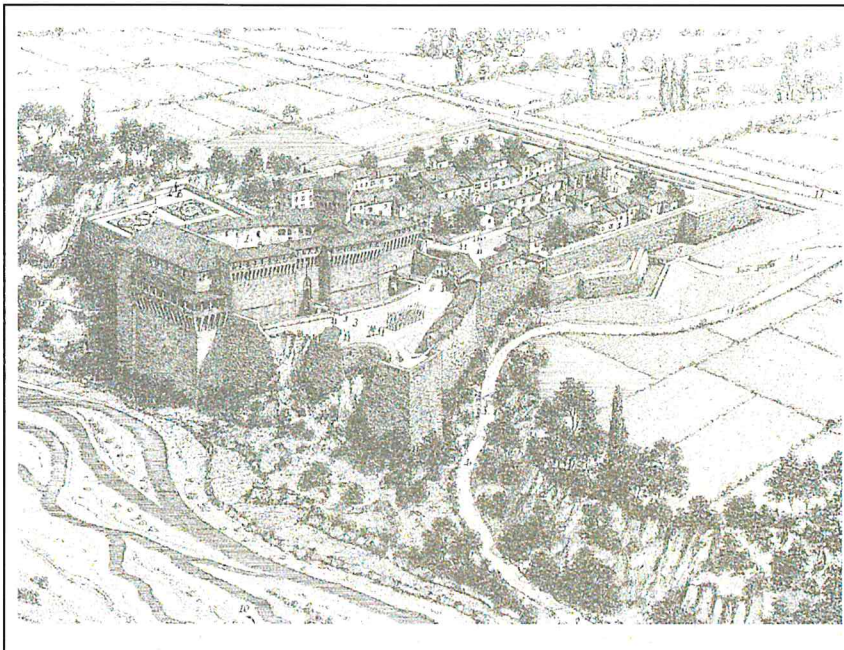
VARIANTE URBANISTICA

P.O.C.

PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 22 APRILE 2004 E S.M. E I.

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.,
SOTTOSCRITTO IN DATA 19/07/2010



ADOZIONE
Delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE
Delibera di C.C. n.53 del 31/08/2013

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Luigi Buriola

Il Segretario
Dott.ssa Amalia Giannetti

Il Responsabile di Area
Ing. Arch. Tiziana Benassi

I Progettisti
Arch. Caterina Belletti
Ing. Arch. Tiziana Benassi

VARIANTE URBANISTICA

Ambito residenziale di trasformazione ART16 a Monticelli Terme

[Zona urbanistica C – Zona residenziale di nuovo impianto/C8]

C – SCHEDA D'AMBITO E CARTOGRAFIA

POC – PROPOSTA DI VARIANTE AL TESTO NORMATIVO

AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE		ART16
		VIA PONTICELLE
<p><i>Ambito localizzato a sud-est del centro abitato di Monticelli Terme, a sud di via Ponticelle, in adiacenza al Programma Integrato di Intervento C5-6.</i></p> <p><i>La localizzazione dell'ambito deriva dall'Accordo con i privati, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, sottoscritto il 19/07/2010, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n°19 del 21/04/2010.</i></p>		
Superficie Territoriale	S.T. complessiva: ha. 1.32.53	
RIFERIMENTI CATASTALI		
Foglio 12 mappale 673 con una estensione di ha. 1.32.53		
POTENZIALITÀ EDIFICATORIA		
<p><i>La potenzialità edificatoria complessiva è definita in ragione di una SU max di 1.469,62 mq destinata a funzioni residenziali (R1 e R2) o compatibili con la residenza: commerciali (C1,C2,C3), direzionali (D).</i></p> <p><i>Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: H max: m. 11,80; VL: 0,50 ml/ml; Q: 0,35 mq/mq di SF.</i></p>		
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI		
<p><i>Predisposizione di PUA di iniziativa privata e relativa convenzione che costituisce parte integrante del PUA stesso.</i></p> <p><i>L'attuazione degli interventi può essere ammessa in ragione di stralci funzionali definiti dal PUA in relazione ad eventuali sub comparti.</i></p> <p><i>In sede di formazione del PUA e di stipula della convenzione si dovranno stabilire, fra l'altro, le modalità di realizzazione, monetizzazione e cessione gratuita al Comune delle aree destinate a dotazioni territoriali e le modalità di realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione fuori comparto necessarie, viabilità di collegamento a quella esistente, reti dei servizi obbligatori per rendere il comparto autonomo e funzionale.</i></p>		

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di formazione di PUA si dovrà convenzionare:

- *la massima permeabilità superficiale possibile, garantendo aree a verde pubblico e privato nella misura minima del 60% della ST.*
- *la previsione di aree di pertinenza degli edifici impermeabilizzate in misura non superiore al 50% della SF di ogni singolo lotto edificabile considerando le pavimentazioni filtranti/drenanti permeabili nella misura del 40%.*
- *l'allacciamento alla rete fognaria esistente ed alla rete pubblica di adduzione delle acque;*
- *la realizzazione di reti fognarie separate per:*
 1. *acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia;*
 2. *acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo.*
- *soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile;*
- *l'utilizzazione della dotazione di aree verdi e di ambientazione con la piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO₂;*
- *la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;*
- *il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia;*
- *la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;*
- *la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico in conformità a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale n.673/2004, da predisporre in sede di PUA;*
- *l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;*
- *per quanto attiene agli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati quantomeno i requisiti della classe energetica C, come definiti dalla L.R. 156/2008;*
- *La realizzazione di sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area e la qualità delle acque meteoriche;*
- *la realizzazione di vasche di laminazione delle acque meteoriche integrate dal punto di vista paesaggistico o di sistemi alternativi adeguati;*
- *la realizzazione delle eventuali opere fuori comparto, finalizzate alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, a cura e spesa dei soggetti attuatori, contestualmente all'attuazione dell'ambito o del primo eventuale sub ambito: collegamento della viabilità interna e delle reti dei servizi con via Ponticelle e/o con la dorsale C5 in previsione.*

INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modalità per la realizzazione, l'eventuale monetizzazione o cessione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature e spazi collettivi, l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi previsti, in sede di PUA, nel rispetto di quanto stabilito nell'Accordo con i privati stipulato fra il Comune e gli aventi causa.

E' richiesta la realizzazione e l'attivazione di un'adeguata dotazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione del nuovo insediamento, ai sensi dell'art. A-23 della L.R. 20/2000: infrastrutture di pertinenza all'insediamento, collegamento con la rete generale e potenzialità complessiva della rete stessa.

MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS

Le opere da attuarsi a carico dei soggetti attuatori finalizzate a garantire la sostenibilità degli interventi sono evidenziate nel precedente punto "CRITERI PER LA PROGETTAZIONE". Sono da rispettare inoltre le ulteriori indicazioni operative attinenti all'ambito di cui alla presente scheda normativa per quanto riguarda l'assetto urbanistico, l'assetto ambientale, l'assetto delle reti e degli impianti tecnologici per i quali si rimanda alle rispettive Schede d'ambito di Valutazione di Sostenibilità che costituiscono parte integrante del POC.


POC - SCHEDA 2

POC – PROPOSTA DI VARIANTE ALLA CARTOGRAFIA

POC - PROPOSTA DI MODIFICA AL POC VIGENTE

Scheda ART16

LEGENDA

 **Ambiti di intervento oggetto di PUA
per funzioni prevalentemente residenziali**

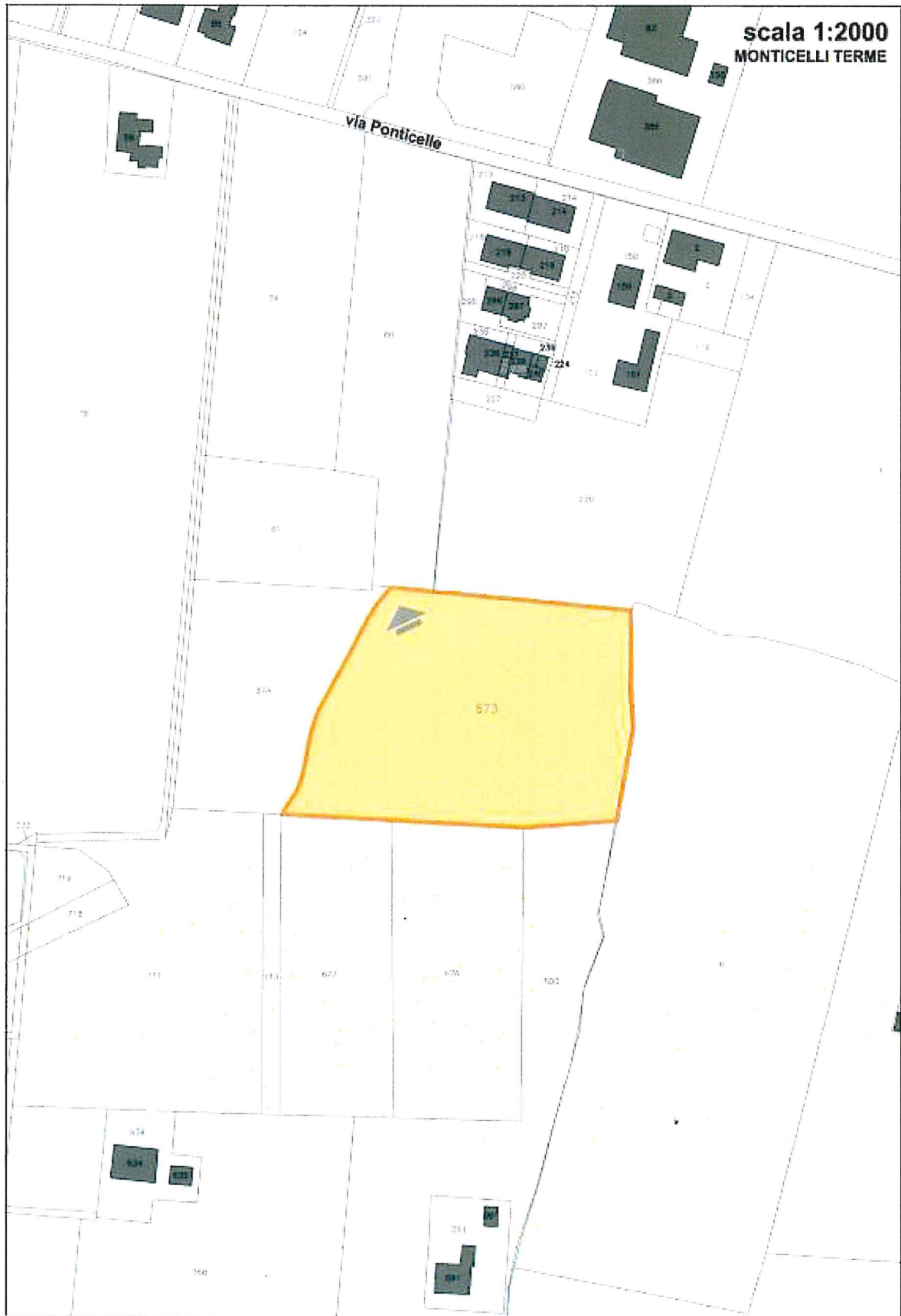
 **particelle catastali**

 **numero di mappale**

 **edifici esistenti**

INDIVIDUAZIONI A CARATTERE INDICATIVO

 **accessi all'Ambito**



REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

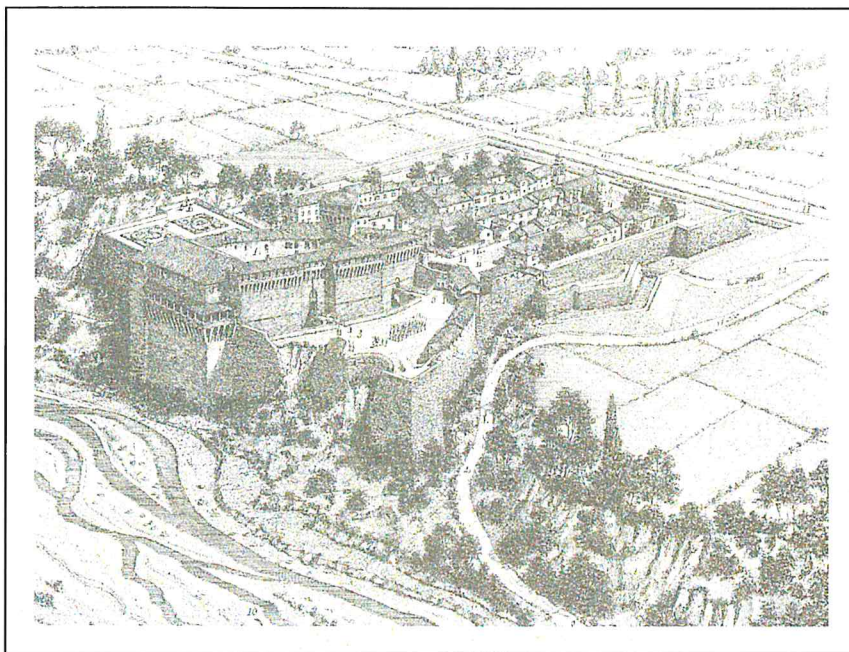
VARIANTE URBANISTICA

R.U.E

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 22 APRILE 2004 E S.M. E I.

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.,
SOTTOSCRITTO IN DATA 19/07/2010



ADOZIONE Delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE Delibera di C.C. n.53 del 31/08/2013
APPROVAZIONE

Il Sindaco Luigi Buriola	Il Segretario Dott.ssa Amalia Giannetti	Il Responsabile di Area Ing. Arch. Tiziana Benassi	I Progettisti Arch. Caterina Belletti Ing. Arch. Tiziana Benassi
-----------------------------	--	---	--

VARIANTE URBANISTICA
Zona urbanistica C8 – Zona residenziale di nuovo impianto/C8
Zona urbanistica D5 – Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zone per attività terziarie/D5
a Monticelli Terme

A - RELAZIONE

Il Comune di Montechiarugolo, con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 22 aprile 2004, ha provveduto alla trasposizione degli elementi cartografici del P.R.G. (approvato con delibera di Giunta Provinciale n.1033 del 4 novembre 1998 e successive varianti) nel Piano Strutturale Comunale (PSC), nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e nel Piano Operativo Comunale (POC), senza apportare alcuna modifica alla zonizzazione di Piano ed alle sue Norme di Attuazione, ai sensi dell'art.43, comma 5 della L.R. n.20/2000.

Con la presente variante urbanistica si propone di recepire nelle norme tecniche di attuazione e nella cartografia del RUE i contenuti della variante urbanistica al PSC e al POC riguardante il nuovo ambito residenziale da urbanizzare (Ambito di trasformazione ART16) a Monticelli Terme, per dare attuazione alle previsioni in essa contenute.

Si propone inoltre di recepire quanto indicato nell'Accordo con i privati sottoscritto in data 19/07/2010, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n°19 del 21/04/2010, per quanto riguarda la delocalizzazione di parte della potenzialità edificatoria del sub-ambito B3.D nell'ambito produttivo consolidato D5 e nel nuovo ambito di espansione C a Monticelli Terme.

1. CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il Comune di Montechiarugolo è attualmente dotato di strumenti urbanistici comunali adeguati alla normativa regionale in materia. A tale proposito il PRG previgente è stato articolato ai sensi dell'art.43, comma 5, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20 nei diversi livelli di pianificazione ovvero nel Piano Strutturale Comunale (PSC), nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel Piano Operativo Comunale (POC), approvati con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 22 aprile 2004.

Tutte le varianti parziali ai diversi strumenti urbanistici comunali menzionate sono state sottoposte alle procedure di cui agli artt. 33, 34, 35 della L.R. n.20/2000 e sono state approvate.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) definito della Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20 è lo strumento urbanistico che contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

In conformità alle previsioni del PSC stabilisce la disciplina generale relativa alle trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare, gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive e in accordo con il PSC la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili dettandone indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Inoltre il RUE disciplina gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione e le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Il RUE è valido a tempo indeterminato.

Per quanto riguarda il procedimento dell'approvazione del RUE e delle sue modifiche il Comune lo adotta, decide sulle osservazioni e sulle eventuali riserve della Giunta Provinciale relative alle previsioni di RUE che contrastano con i contenuti del PSC, approva il Regolamento Urbanistico Edilizio.

La presente variante specifica al Regolamento urbanistico Edilizio si compone dei seguenti elaborati costituenti un unico documento:

1. Relazione
2. Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione
3. Stralcio della cartografia.

Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del RUE vigente sono predisposte in conformità alla presente variante al PSC e recepiscono quanto indicato nell'Accordo con i privati stipulato per quanto riguarda:

- la zona urbanistica D5 - Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zone per attività terziarie/D5, all'angolo tra via Ponticelle e via Nenni;
- la zona urbanistica C - Zona residenziale di nuovo impianto/C8, accessibile da via Ponticelle.

2. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi inclusi nella presente variante al RUE sono relativi all'Accordo (ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000 s.m.i.) sottoscritto da privati proprietari del sub-ambito B3.D e Amministrazione Comunale in data 19/07/2010, con atto dott. Giorgio Chiari del 19/07/2010 rep.n. 63508 racc.n. 21689 (che si allega come parte integrante della presente variante urbanistica), in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n°19 del 21/04/2010. Nel suddetto Accordo si prevede la riedificazione di una quota della potenzialità edificatoria nello stesso comparto B3.D e la delocalizzazione della parte residua, nel comparto D5 denominato "Edilmontanari", in attuazione e parzialmente realizzato, ed in un nuovo comparto C di espansione residenziale, a sud della via Ponticelle, a confine con il comparto P.I.I. C5-6, per i quali i soggetti richiedenti, a conclusione della procedura di variante urbanistica ed in sede di attuazione dei rispettivi piani, stipulano con l'Amministrazione Comunale un atto di convenzionamento, con il quale si impegnano all'attuazione degli interventi, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree secondo le specifiche individuate nella Scheda normativa del POC.

Nello specifico, per il nuovo comparto C di espansione residenziale, in sede di convenzionamento, si dovranno definire anche le modalità di realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere esterne al comparto, facenti parte delle opere di urbanizzazione primaria, strettamente connesse alla sostenibilità urbanistica del comparto stesso, quali il collegamento della nuova viabilità e la connessione delle reti con le infrastrutture esistenti.

Il RUE è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art. 34 della L.R. n.20 /2000.

3. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

In base all'art. 30 della L.R.20/2000 gli interventi inseriti nel RUE concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo priorità fissate dal POC a cui accede.

Il programma di attuazione delle dotazioni territoriali costituisce un allegato alla Relazione Illustrativa del POC, che può essere aggiornato e modificato a seguito di esigenze intervenute nell'attuazione degli interventi e di conseguenza nella programmazione delle risorse. L'aggiornamento del programma avviene attraverso delibera consiliare e non determina variante del RUE, a meno che non rappresenti una modificazione significativa degli obiettivi qualitativi e quantitativi del RUE stesso.

4. VALSAT – VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

La VAS del RUE deve essere predisposta in sede di formazione del RUE, o di sua variante, che preveda l'attuazione degli ambiti di PSC.

La VAS è finalizzata ad identificare gli impatti locali di ciascun intervento programmato ed eventualmente a specificare ulteriori misure di mitigazione o compensazione, anche in relazione alle peculiarità del territorio comunale, all'evoluzione delle sue caratteristiche ambientali.

La VAS del RUE comprendere:

- 1) la descrizione delle caratteristiche ambientali con riferimento ad un adeguato intorno degli ambiti interessati al fine di verificarne gli impatti diretti e indiretti;
- 2) il riscontro delle coerenza delle azioni introdotte nel POC a cui accede con le previsioni del PSC;
- 3) la valutazione degli impatti locali delle azioni introdotte nel POC a cui accede in rapporto alle matrici ambientali e territoriali;
- 4) la determinazione di ulteriori eventuali misure di mitigazione o compensazione (dotazioni ecologiche e ambientali) in rapporto agli interventi programmati con riferimento particolare alle caratteristiche ambientali locali.
- 5) le misure di mitigazione e compensazione in esso contenute sono prescrittive per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

La "Valutazione Ambientale Strategica relativa alle aree interessate alla Variante PSC-POC-RUE per la delocalizzazione della Superficie Utile comparto B3.D (ex PP1) in Monticelli Terme" (parte integrante del Documento Preliminare allegato), ha evidenziato alcuni elementi di potenziale attenzione relativi all'aumento della pressione insediativa e delle superfici impermeabilizzate, alla produzione di reflui, di rifiuti e scarti in genere, oltre che all'incremento delle emissioni in atmosfera e al consumo dell'energia elettrica.

Con la finalità di ridurre e di limitare gli impatti generati dalla realizzazione della nuova area residenziale, sono previste specifiche misure di mitigazione.

Per quanto riguarda il clima acustico, tutti gli edifici residenziali dovranno rispettare i limiti di legge, realizzando interventi diretti sulla direzione di propagazione dei fenomeni sonori, così come interventi diretti alla protezione passiva degli edifici.

Dovrà essere prevista la realizzazione degli impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere). Per quanto riguarda i reflui prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento della nuova area residenziale alla rete fognaria esistente, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Allegato 4 alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

5. AMBITI DI PROGETTO

Gli ambiti di progetto interessano parti del territorio urbanizzato e urbanizzabile dove sono programmati i nuovi interventi di espansione e di riqualificazione urbanistica. Ogni ambito di progetto è identificato negli elaborati cartografici di RUE con apposita simbologia lineare e sigla identificativa.

Negli specifici articoli delle norme tecniche del RUE sono definite le funzioni e le potenzialità di trasformazione.

Gli ambiti di progetto si attuano attraverso il RUE in conformità al POC, che ne specifica i contenuti progettuali e di mitigazione ambientale e/o paesaggistica.

Impegni convenzionali con i soggetti attuatori

L'accordo attuativo di ciascun ambito previsto dal POC è da predisporre in conformità alle previsioni contenute nel RUE.

Prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE, secondo le procedure ivi contenute.

Il Comune di Montechiarugolo procede, dopo l'adozione del PUA, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.

Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

Articolato del RUE in conformità alle Schede normative d'ambito del POC

Le Schede Normative d'Ambito definite in sede di POC riguardano parti del territorio urbanizzato e urbanizzabile interne agli Ambiti Territoriali, dove sono programmati nuovi interventi urbanistici di espansione e riqualificazione previsti nel PSC vigente.

Negli articoli costituiti per ogni nuova zona urbanistica dalla presente variante al RUE sono definite la potenzialità edificatoria, le modalità di attuazione degli interventi, la disciplina degli interventi, i criteri per la progettazione, le indicazioni relative alle dotazioni territoriali, le prescrizioni di sostenibilità degli interventi.

Aree di mitigazione

Le Aree di mitigazione sono spazi prevalentemente non edificati destinati a contenere e ridurre l'impatto ambientale e che le principali opere viabilistiche esercitano sugli insediamenti.

Sono altresì spazi prevalentemente non edificati destinati a contenere e ridurre l'impatto ambientale fra funzioni fra loro non compatibili.

Modifiche al RUE

Trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del POC, i PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione potranno essere reinseriti in un successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie saranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

Il Comune di Montechiarugolo potrà procedere, in qualunque momento e con le stesse modalità di formazione del RUE o di sua variante, all'approvazione di nuove varianti, nel rispetto del PSC.

6. OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. n.20/2000 e s.m. e i., è lo strumento urbanistico predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente, che disciplina gli interventi di tutela e trasformazione del territorio comunale ai sensi dell'art. 29 della legge regionale di cui sopra.

La previsione da parte del RUE dei nuovi insediamenti e degli interventi degli ambiti da riqualificare è subordinata all'esistenza, ovvero alla contemporanea realizzazione e attivazione di un'adeguata dotazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

7. ENTRATA IN VIGORE DEL RUE – NORME ABROGATE – MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dall'entrata in vigore del presente RUE sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41, comma 1 della L.R. n.20/2000.

Ai sensi dell'art.12 della L.R. n.20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione in merito:

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato;
- all'approvazione di strumenti urbanistici di pianificazione urbanistica (piani di settore) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato;
- all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA) per gli ambiti interessati dal RUE sino all'approvazione dello stesso.

8. ELABORATI COSTITUTIVI DEL RUE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio si compone dei seguenti elaborati costituenti un unico documento:

1. Relazione
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Stralcio della cartografia.

9. RAPPORTI CON IL PSC

Il RUE è redatto in conformità alle previsioni del PSC vigente.

Nel RUE, gli ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale in scala 1:5.000, pertanto il POC può presentare difformità rispetto al PSC (redatto su base cartografica della Carta Tecnica Regionale) sia per quanto riguarda le perimetrazioni degli ambiti o dei sub ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto agli elaborati cartografici e normativi del PSC.

Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC.

10. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE COMUNALE

Il presente RUE è valido a tempo indeterminato.

11. RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), in conformità ai contenuti della L.R. n.20/2000, sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti e dal RUE.

I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

- a) I piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167;
- c) I piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;
- d) I piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n.457;
- e) I programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179;
- f) I programmi di recupero urbano di cui all'art.11 del D.L. 17 febbraio 1993, 398, convertito in Legge 4 dicembre 1009, n.493;

I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC.

I relativi atti convenzionali (che disciplinano i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA) devono essere conformi ai contenuti dell'Accordo stipulato per l'attuazione degli interventi inclusi nel POC.

I diritti edificatori assegnati dal POC e dal RUE sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiariae risultanti dalle perimetrazioni delle aree sulla base catastale, a dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi definiti dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma solo, eventualmente, la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

In sede di PUA potranno essere introdotte modifiche non sostanziali di carattere cartografico, senza che questo costituisca variante al POC, per effetto dei rilievi plano altimetrici eseguiti e degli approfondimenti progettuali compiuti, a condizione che non siano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.

12. SCHEDE NORMATIVE D'AMBITO DEL POC E RELATIVE ZONE URBANISTICHE DEL RUE

Le schede d'ambito per le zone urbanistiche C8 (Zona residenziale di nuovo impianto/C8) e D5 (Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zone per attività terziarie/D5) a Monticelli Terme, oggetto della presente variante sono contenute nel POC relativo.

Di fatto la presente variante al RUE costituisce un adeguamento cartografico delle tavv. RUE 1.1 – 1.4.

Le modifiche proposte al testo sono evidenziate con le seguenti modalità: nel caso di stralcio, con carattere barrato doppio (~~aaaa~~) e, nel caso di integrazione al testo, con carattere grassetto corsivo (*aaaa*).

REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

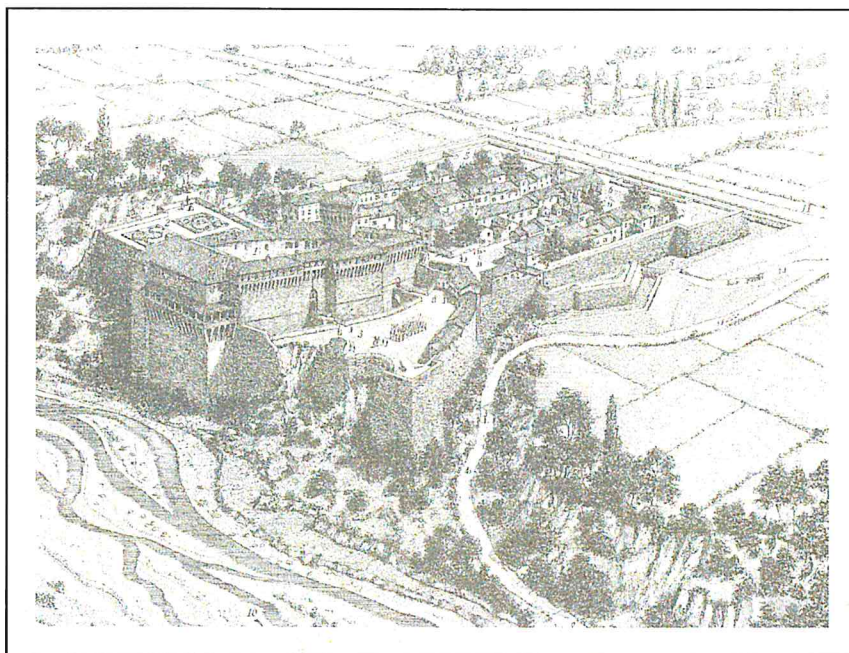
VARIANTE URBANISTICA

R.U.E

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.27 DEL 22 APRILE 2004 E S.M. E I.

IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO CON I PRIVATI, AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.,
SOTTOSCRITTO IN DATA 19/07/2010



ADOZIONE Delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE Delibera di C.C. n.53 del 31/08/2013
APPROVAZIONE

Il Sindaco Luigi Buriola	Il Segretario Dott.ssa Amalia Giannetti	Il Responsabile di Area Ing. Arch. Tiziana Benassi	I Progettisti Arch. Caterina Belletti Ing. Arch. Tiziana Benassi
-----------------------------	--	---	--

<p>VARIANTE URBANISTICA</p> <p>Zona urbanistica C – Zona residenziale di nuovo impianto/C8</p> <p>Zona urbanistica D5 – Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zone per attività terziarie/D5 a Monticelli Terme</p> <p>B – NORME TECNICHE E CARTOGRAFIA</p>

RUE – PROPOSTA DI MODIFICA DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE

Art. 61 bis - ZONA URBANISTICA C8

Zona residenziale di nuovo impianto/C8

ZONA OMOGENEA C

1. GENERALITA'

Corrisponde alla zona residenziale di nuovo impianto che concorre, in ragione della specifica collocazione ai margini del centro di Monticelli Terme ed in rapporto con le zonizzazioni del R.U.E. contigue (comparti C5), alla formazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato e a servizi pubblici, finalizzate al raggiungimento dello standard di progetto.

2. PARAMETRI

S.U. max = mq. 1469,62

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,35

S2 = 1,50 mq./mq. di S.U

La localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto e delle aree da destinare a parcheggi pubblici di pertinenza degli edifici sono da localizzare in sede di formazione del Piano Urbanistico di Attuazione, nella misura stabilita in relazione agli specifici usi ammessi.

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

1. Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla formazione di Piano Urbanistico Attuativo – PUA di iniziativa privata, in relazione alla specifica perimetrazione definita nelle Tavv. R.U.E. 1.1-1.4 in scala 1:5.000

2. In sede di stipulazione della Convenzione fra il Comune e i proprietari o gli aventi titolo dovranno essere definite, oltre all'eventuale ripartizione degli oneri in quote direttamente proporzionali a ciascuna proprietà, le modalità di realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione dell'area e delle opere relative alla nuova viabilità ed alle reti comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, e delle opere esterne al comparto facenti parte delle opere di urbanizzazione primaria, strettamente connesse alla sostenibilità urbanistica del comparto stesso, quali il collegamento della nuova viabilità e la connessione delle reti con le infrastrutture esistenti. Le canalizzazioni e le intersezioni stradali, gli accessi ed i collegamenti saranno definiti, di massima, in sede di formazione del Piano stesso e saranno successivamente oggetto di specifico progetto esecutivo da approvarsi da parte del Comune.

Inoltre a carico dei soggetti attuatori dovranno essere convenzionati gli eventuali percorsi pedonali e ciclabili, la sistemazione del verde di arredo stradale con alberature in ragione di 1 pianta/80 mq. di area destinata a verde, l'attuazione della relativa rete di irrigazione a garanzia di attecchimento delle alberature.

Nella Convenzione urbanistica dovrà essere stabilito, tra l'altro, che i soggetti attuatori dovranno presentare al Comune fideiussione bancaria da rinnovarsi e aggiornarsi periodicamente, a garanzia anche della necessaria e corretta manutenzione delle aree verdi di qualificazione urbana ed ambientale, delle eventuali attrezzature per il tempo libero realizzate, delle alberature.

In sede di stipula della Convenzione fra il Comune e i proprietari, o gli aventi titolo, dovranno essere definite le modalità di cessione gratuita al Comune di tutte le aree e di tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi precedenti.

Le aree destinate a verde pubblico, a parcheggi pubblici, a servizi urbani, alla viabilità di connessione e di distribuzione ai lotti comprese nel perimetro del comparto ed esterne, necessarie per la sostenibilità del comparto stesso,, concorrono alla definizione e riqualificazione delle aree del margine urbano e sono da cedersi, senza oneri, all'Amministrazione Comunale.

3. La zona residenziale di nuovo impianto C8 dovrà essere ripartita nelle seguenti zone funzionali:

➤ **Le zone destinate alla edificazione**, in cui è ammessa l'attuazione degli interventi edilizi; oltre alle Superfici Fondiarie S.F., sono comprese le aree destinate alla viabilità di distribuzione agli insediamenti, le aree a verde privato di riqualificazione e rigenerazione ambientale, le aree per parcheggi pubblici prescritti in relazione agli usi previsti. Le distribuzioni planimetriche degli elementi sopra menzionati sono definite in sede di formazione del Piano Urbanistico di Attuazione.

Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere impermeabilizzate in misura non superiore al 50% della SF di ogni singolo lotto edificabile; le pavimentazioni filtranti/drenanti si intendono permeabili nella misura del 40%.

➤ **Le zone destinate a verde pubblico e privato** che concorrono alla formazione di un patrimonio di aree verdi finalizzato alla riqualificazione dei tessuti urbani ed alla rigenerazione degli elementi ambientali. La cessione, non onerosa, al Comune delle aree destinate a verde pubblico dovrà essere convenzionata in misura non inferiore a 1,50 mq./mq. di S.U.

Le **aree destinate a verde pubblico** dovranno essere attrezzate, a cura dei soggetti attuatori e senza alcun onere da parte del Comune, con manto vegetale di nuova semina, piantumate con alberature di alto fusto autoctone di cui alla successiva Scheda Guida all'attuazione n.2, di altezza non inferiore a m 3 all'impianto, nella misura minima di un'unità arborea ogni 100 mq. di superficie a verde.

Dovranno altresì essere attrezzate con percorsi per la mobilità pedonale e/o ciclabile, con spazi per la sosta delle biciclette, con elementi per la sosta e il riposo degli utenti, con la rete di illuminazione a LED e di irrigazione a garanzia di attecchimento delle alberature.

Le aree destinate a verde pubblico del nuovo ambito residenziale dovranno avere contiguità prevalente con le aree a verde pubblico previste in attuazione dell'adiacente comparto P.I.I. C5/6.

Possono essere attrezzate, a carico dei soggetti attuatori, con impianti ed attrezzature per il tempo libero e lo sport quali campi da tennis, pallavolo, pallacanestro, bocce, piste di pattinaggio, percorsi della salute, ecc. nella misura massima del 30% della loro superficie complessiva.

Nel caso dell'attuazione di impianti ed attrezzature per il tempo libero di cui sopra che necessitino di strutture di servizio, potrà essere prevista la loro realizzazione nella misura minima sufficiente allo svolgimento delle funzioni ritenute necessarie senza che questo comporti diminuzione della Superficie Utile (S.U.) realizzabile. Le strutture di servizio potranno essere realizzate interrate, totalmente o parzialmente, e se fuori terra non potranno essere previste di altezza superiore a m 3,00, né in prefabbricato e/o in lamiera, ma in muratura e/o in legno naturale, prevedendo le opportune opere di mitigazione di impatto visivo mediante cortine vegetali, cespugliature, ecc. e prevedendo, se necessario in relazione agli usi previsti, l'allacciamento alle reti di servizio (fognatura, acqua, energia elettrica).

Le aree a verde pubblico potranno essere perimetrare esclusivamente con siepi di altezza non superiore a m 1,40. Inoltre, costituendo patrimonio storico e elemento di qualificazione urbana, ambientale e paesaggistica, e ad integrazione del quale sono previsti, non possono mai essere realizzati su singoli lotti edificabili.

Le aree a verde privato concorrono anch'esse alla formazione di un tessuto urbano qualificato alla riqualificazione dei tessuti urbani ed alla rigenerazione degli elementi ambientali.

Le aree destinate a verde privato di qualificazione urbana e rigenerazione ambientale debbono essere attrezzate, a cura dei soggetti attuatori, con manto vegetale calpestabile, con alberature di essenze autoctone di cui alla successiva Scheda Guida all'attuazione n.2 di alto fusto di altezza, al momento dell'impianto, non inferiore a m 3 e nella misura di 1 albero ogni 100 mq. di superficie a verde.

4. In sede di stipula della Convenzione del Piano Attuativo dovranno inoltre essere stabilite le modalità attuative relative alle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate a cura dei soggetti attuatori, anche esternamente al perimetro del comparto, in relazione a quanto definito preliminarmente dall'U.T.C., se saranno ritenute necessarie e funzionali all'insediamento residenziale di nuovo impianto. Tali oneri saranno ripartiti in relazione alla Superficie Utile pro-quota parte dei singoli proprietari.

5. In sede di formazione del Piano Urbanistico di attuazione potrà essere modificata, in relazione a comprovate esigenze, la localizzazione degli accessi agli Ambiti di Edificazione.

4. AREE NORMATIVE

RUE - SCHEDA 2

RUE – PROPOSTA DI MODIFICA DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE

Art. 67bis - AREA NORMATIVA 57

(zona urbanistica C8)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

<i>usi attinenti la funzione abitativa</i>	<i>R</i>
<i>vendita al dettaglio</i>	<i>C1</i>
<i>esercizio pubblico</i>	<i>C2</i>
<i>artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita</i>	<i>C3</i>
<i>usi attinenti la funzione direzionale, finanziaria, assicurativa</i>	<i>D</i>

2. condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti, sia se di nuovo insediamento, sia con mutamenti d'uso da qualsiasi uso esistente.

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Il rapporto tra superficie utile di residenza e superficie utile totale deve essere superiore o uguale a 0,70.

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

/

5. modo di attuazione richiesto

Piano di iniziativa privata.

6. tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi.

RUE – TESTO NORMATIVO VIGENTE

Art. 70 - ZONA URBANISTICA D5

Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zone per attività terziarie/D5

ZONA OMOGENEA D

1. GENERALITA'

Corrisponde alla zona in cui è operante uno strumento urbanistico approvato da sottoporre a variante e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

2. PARAMETRI

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,30

U.T. = mq./mq. 0,25

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

4. AREE NORMATIVE

48

RUE - SCHEDA 3

RUE – PROPOSTA DI MODIFICA DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE

Art. 70 - ZONA URBANISTICA D5

Piani Particolareggiati in corso di attuazione in zone per attività terziarie/D5

ZONA OMOGENEA D

1. GENERALITA'

Corrisponde alla zona in cui è operante uno strumento urbanistico approvato da sottoporre a variante e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

2. PARAMETRI

H max = ml. 11,80

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,30

U.T. = mq./mq. 0,25

In seguito a specifico Accordo con i privati, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data 19/07/2010, una quota di SU, pari a mq 450, è da delocalizzare nell'ambito D5 in oggetto.

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

Sono prescritte la tutela, l'incremento e la valorizzazione della dotazione di verde arboreo di consistenza significativa esistente alla data di adozione del presente R.U.E.

4. AREE NORMATIVE

48

RUE – TESTO NORMATIVO VIGENTE

Art. 89 - AREA NORMATIVA 48

(zona urbanistica D5)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa	R
vendita al dettaglio	C1
esercizio pubblico	C2
artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita	C3
tutti gli usi attinenti alla funzione direzionale, finanziaria, assicurativa	D
funzioni ricettive	T1

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

le destinazioni d'uso ammesse R non possono essere previste nella misura superiore al 92% della S.U. complessiva; gli usi C1, C2, C3, D sono ammessi nella misura massima del 35% della S.U. complessiva

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

la superficie territoriale dell'intervento è definita in 18.745 mq., la superficie utile complessiva è definita in mq. 4.600 e le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono definite in mq. 4.765. Le aree di parcheggio pubblico da prevedersi in relazione alle destinazioni d'uso di progetto non potranno essere definite, in ogni caso, in misura inferiore a mq. 1.400.

5. modo di attuazione richiesto

piano particolareggiato di iniziativa privata

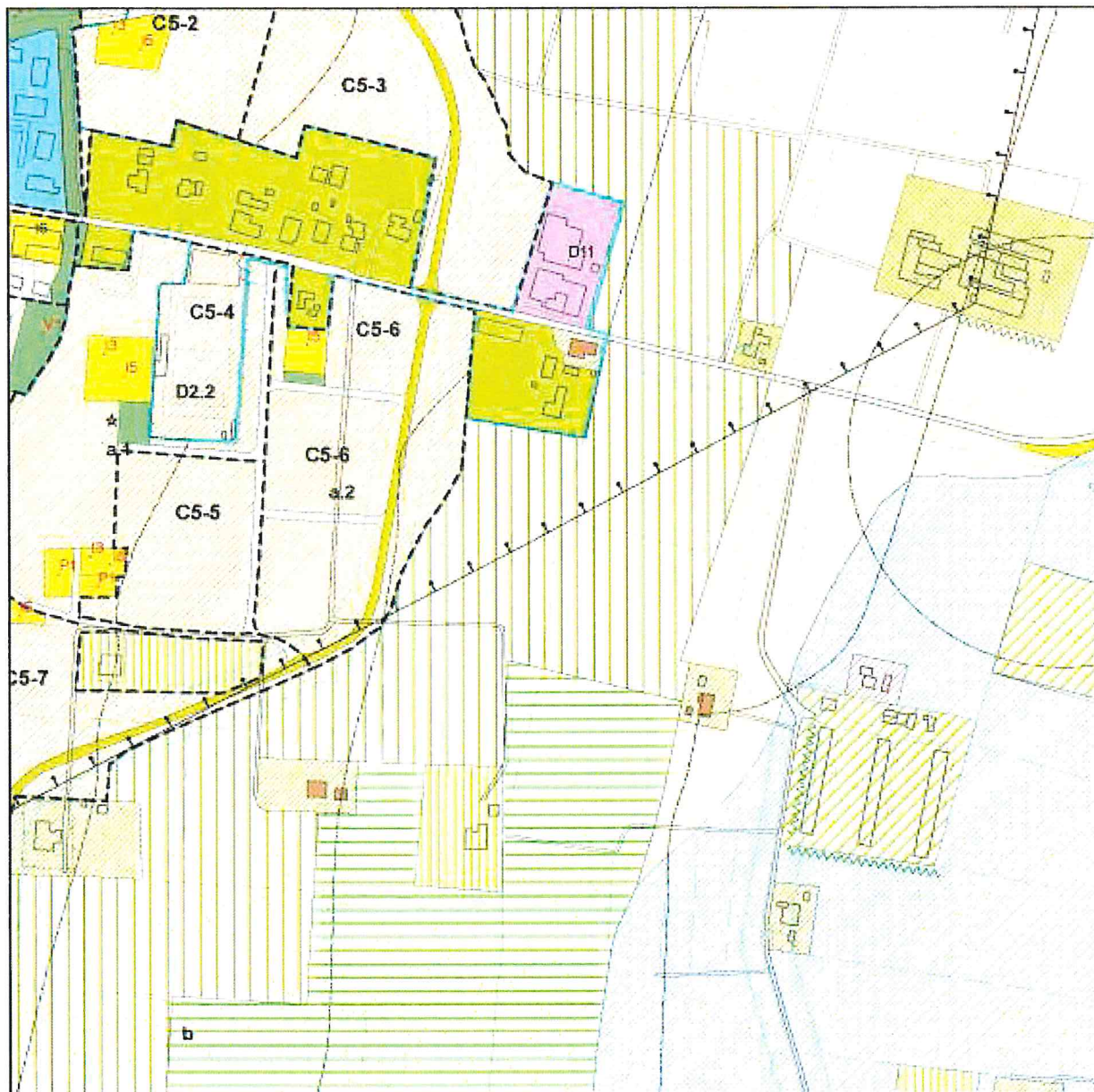
6. tipi di intervento consentiti

tutti gli interventi

RUE - SCHEDA 5

RUE – ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA VIGENTE

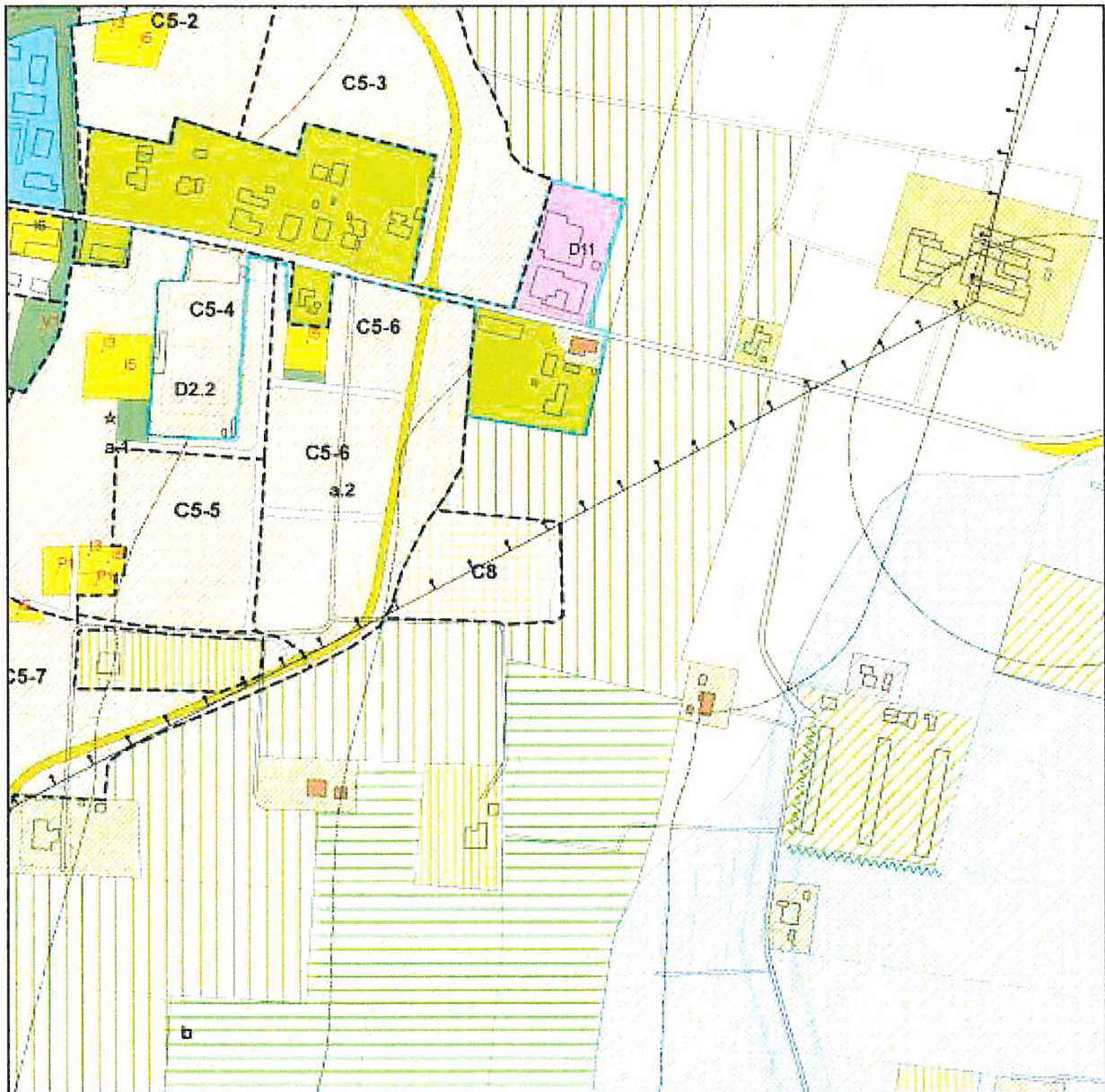
RUE TAVV. 1.1 -1.4



RUE - SCHEDA 5











RUE – PROPOSTA DI MODIFICA DELLA CARTOGRAFIA

RUE TAVV. 1.0-1.1-1.4







SISTEMA URBANO RESIDENZIALE (TITOLO IV° N.T.A. - R.U.E.)










Ambiti residenziali consolidati di impianto recente

-  Zona residenziale urbanizzata/B1 (Art. 29)
-  Zona residenziale urbanizzata/B2 (Art. 30)
-  Zona residenziale urbanizzata/B3 (Art. 31)
-  Zona residenziale urbanizzata/B3A, B3B, B3C (Art. 31)
B3D, B3E, B3F (Art. 31 bis)
-  Zona residenziale urbanizzata/B3.1 (Art. 32)
-  Zona residenziale urbanizzata/B3.2 (Art. 32)
-  B3.3 Zona residenziale urbanizzata/B3.3 (Art. 31 bis)
-  B3.4 Zona residenziale urbanizzata/B3.4 (Art. 31 ter)
-  Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato urbano/B4 (Art. 34)
-  Piani particolareggiati in corso di attuazione in zona residenziale urbanizzata/B5 (Art. 35)

Ambiti residenziali da riqualificare

-  Zona edificata di ristrutturazione/B6 (Art. 43)
-  Zona edificata di ristrutturazione urbanistica/B7 (Art. 44)
-  Zona edificata di riqualificazione urbana/B8 (Art. 45)
-  Perimetro della zona /B9 edificata sottoposta a Progetto di riqualificazione urbanistico-architettonica (Art. 46)

Ambiti residenziali da urbanizzare

-  Piani particolareggiati in attuazione in zone residenziali di nuovo impianto/C1 (Art. 54)
-  Zona residenziale di nuovo impianto/C2 (Art. 55)
-  C2.2 Zona residenziale di nuovo impianto/C2.2 (Art. 56)
-  Zona residenziale di nuovo impianto/C3 (Art. 57)
-  Zona residenziale di nuovo impianto/C4 (Art. 58)
-  Zona residenziale di nuovo impianto/C5 (Art. 59)
-  Zona residenziale di nuovo impianto sottoposta a Progetto di inquadramento urbanistico edilizio (C.D.)/C6 (Art. 60)
-  Zona residenziale di nuovo impianto C7 (Art. 61)
-  Zona residenziale di nuovo impianto C8 (Art. 61) ???