

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

P.S.C.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N.4

APPROVAZIONE A SEGUITO DELL'INTESA ESPRESSA DALLA
GIUNTA PROVINCIALE CON ATTO N. DEL 12. 2008

C.A.I.R.E. - URBANISTICA

29 Dicembre 2008

PREMESSA

La Variante n.4 al PSC vigente del Comune di Montechiarugolo è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n.36 del 18 giugno 2008 ed in seguito all'avvenuto deposito della Variante adottata per il periodo compreso fra il 16 luglio ed il 14 settembre 2008 sono pervenute nei termini otto osservazioni, una fuori termine, mentre la Provincia di Parma ha formulato Riserve.

Il Comune di Montechiarugolo con atto del Consiglio Comunale n.80 del 15 dicembre 2008 ha deliberato in merito alle osservazioni e riserve sulla Variante n.4 al PSC vigente pervenute. Il presente elaborato evidenzia sia le modifiche ed integrazioni conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni e riserve, sia gli elementi cartografici e normativi che sono stati oggetto della Variante n.4 al PSC vigente e che non sono state interessate né da osservazioni né da riserve.

In particolare il testo successivo costituisce il compendio delle varianti normative e cartografiche adottate che non sono state oggetto di osservazioni e di quelle modificate in seguito alle controdeduzioni alle osservazioni e riserve, predisposto per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Montechiarugolo e che dovranno essere recepite nel PSC vigente.

In particolare nel successivo Capitolo I° sono evidenziate le integrazioni normative da apportare alle Norme Tecniche del PSC -Titolo IV° - Sistema urbano residenziale- ovvero:

- art.IV.1.5 - Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali – Obiettivi e politiche del PSC;
- art.IV.1. - Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali – Modalità

di attuazione degli interventi;

- le integrazioni e modifiche da apportare al Titolo IV° delle Norme di PSC e le relative modifiche cartografiche da apportare alle tavole del PSC
 - Scheda normativa d'ambito ART 1 residenziale di trasformazione;
 - Scheda normativa d'ambito ART 2 residenziale di trasformazione;

- le integrazioni e modifiche da apportare alle Norme Tecniche del PSC - Titolo V°
 - Sistema urbano produttivo - ovvero:
 - art.V.1- Ambiti di trasformazione per l'espansione di attività produttive – Obiettivi e politiche del PSC;
 - art.V.2 - Ambiti di trasformazione per l'espansione di attività produttive – Modalità di attuazione degli interventi;

le integrazioni e modifiche da apportare al Titolo V° delle Norme di PSC e le relative modifiche cartografiche da apportare alle tavole del PSC

- Scheda normativa d'ambito APT 1 produttivo di trasformazione;
- Scheda normativa d'ambito APT 2 produttivo di trasformazione;
- Scheda normativa d'ambito APT 3 produttivo di trasformazione;
- Scheda normativa d'ambito APT 4 produttivo di trasformazione;
- Scheda normativa d'ambito APT 5 produttivo di trasformazione;

Nel successivo Capitolo II° sono evidenziate le modifiche da apportare agli elaborati cartografici di Piano in seguito all'approvazione della Variante n. 4 al PSC vigente, ovvero:

- le modifiche cartografiche al PSC vigente (Tav. PSC 2.1 nel rapporto 1/10.000) e normative al RUE (art.158) per quanto attiene allo stralcio dell'ambito che il PSC vigente ha classificato come "F6 destinato alla realizzazione di attrezzature sportive e ludiche di carattere privato" ubicato in località San Geminiano (Capitolo II°);
- le modifiche da apportare negli elaborati cartografici di PSC in relazione agli ambiti destinati ad attrezzature cimiteriali di Montechiarugolo, Monticelli Terme, Basilicanova, Basilicogioiano, Tortiano e relative fasce di rispetto in adeguamento al Piano Regolatore dei Cimiteri di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 28 novembre 2006 (Capitolo II°).

CAPITOLO I°

MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE

TITOLO IV°

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

TITOLO V°

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art.IV.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 la 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 obiettivo 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.

Integrazioni da apportare al TITOLO IV° delle Norme Tecniche del PSC vigente

Art. IV.1.6 - Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali
Modalita' 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.

TITOLO IV°

SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO ART 1 AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

Localizzazione

L'ambito è localizzato nel centro di Monticelli Terme in zona prospiciente Viale Marconi, contigua all'ambito di trasformazione residenziale P.I.I. C5/9, già definito nella pianificazione comunale; le aree dell'ambito ART 1 sono classificate dal PSC vigente come Zona urbanistica B4 destinata a verde privato, Zona urbanistica G1 destinata a verde pubblico e attrezzato (V1) e Zona urbanistica H1 destinata alla mobilità.

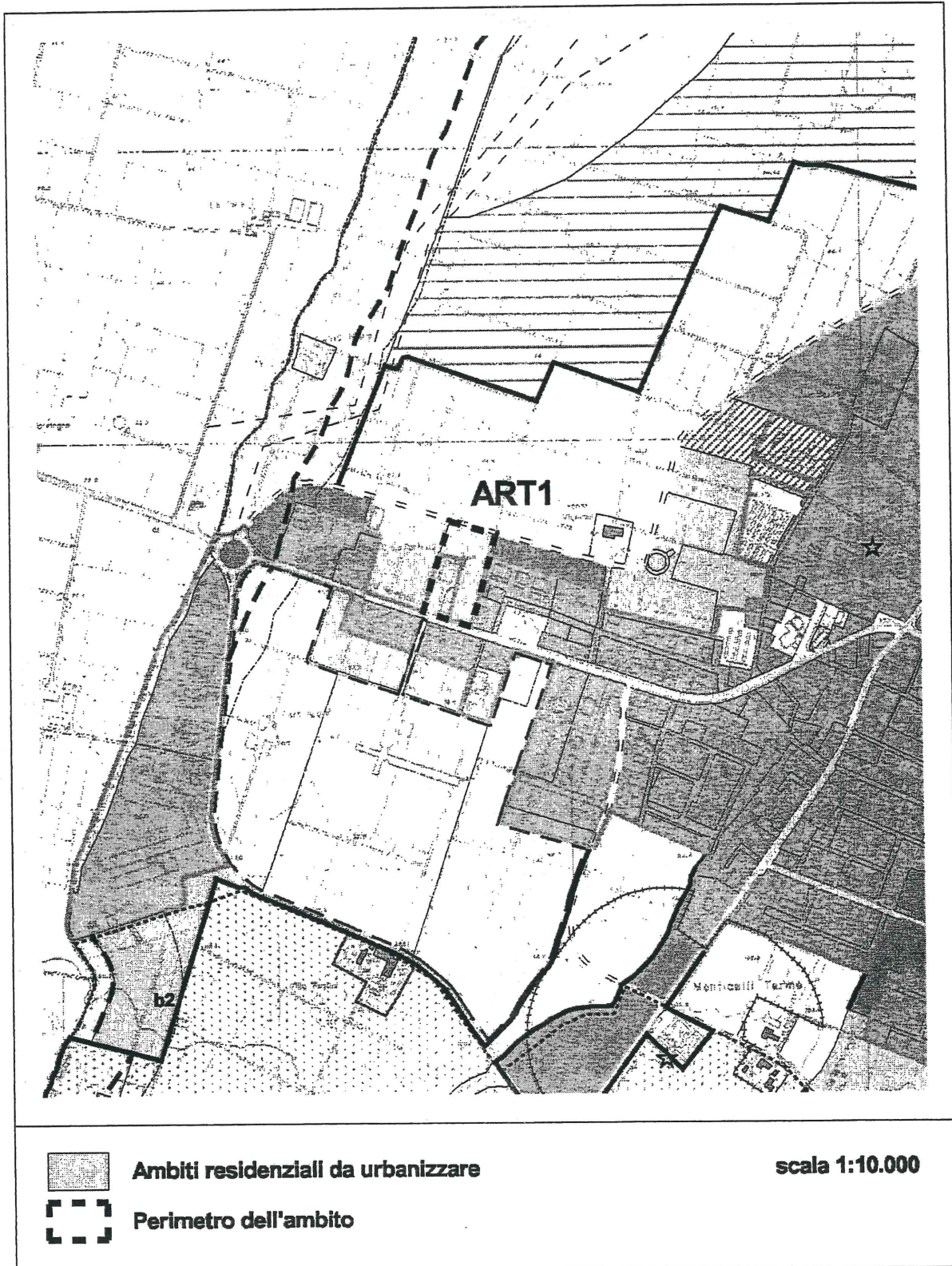
Superficie territoriale

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie, come da accordo con i privati, è di circa 1,40 Ha e sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

L'area si configura come ampliamento ed integrazione dei contigui insediamenti residenziali di nuovo impianto secondo quanto stabilito dall'Accordo con i privati stipulato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n.45 del 29 marzo 2006.

L'Accordo con i privati riguarda la definizione di un nuovo ambito di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali con una capacità edificatoria di una Superficie Utile pari a 1.250 mq e regola un'iniziativa di palese interesse per la comunità in relazione alla monetizzazione, a favore del Comune, dell'onere attinente all'attuazione della tratta di strada posta sul margine nord dell'area di intervento ed alla realizzazione, a carico dei soggetti attuatori del collegamento stradale fra la viabilità di scorrimento già definita dal PSC vigente e Via Marconi.



Inoltre in relazione alla attuazione del contiguo comparto residenziale P.I.I.-C5/9 nel nuovo ambito ATR1, con l'Accordo citato si è convenuto che con l'attuazione della viabilità interna in prosecuzione dal comparto P.I.I.-C5/9 dovrà connettere Via Marconi con la viabilità di scorrimento posta a nord dell'ambito ART 1 e sarà ad esclusivo carico dei soggetti attuatori.

L'Accordo stipulato prevede inoltre che le aree destinate a verde pubblico di pertinenza del nuovo ambito residenziale dovranno avere contiguità prevalente con le aree a verde pubblico previste in attuazione dell'adiacente comparto P.I.I.-C5/9 dovranno essere attuate a cura dai soggetti attuatori e cedute senza oneri all'Amministrazione Comunale.

Criteri 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:

- 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;
- l'attuazione di coperture per interventi volti al risparmio energetico .

Funzioni ammesse

Sono quelle residenziali e compatibili con la residenza definite nell'Accordo con i privati stipulato.

Potenzialità edificatoria massima

SU con destinazione residenziale non superiore a 1.250 mq come definito dall'Accordo con i privati stipulato e nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi definiti dal POC.

Dotazioni territoriali

Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e di ambientazione stradale, come stabilito dall'Accordo con i privati stipulato.

Standard di qualità e dotazioni ecologiche

Come stabilito dall'Accordo con i privati stipulato.

Modalità di attuazione

Inserimento dell'ambito ART 1 nel POC in relazione a quanto stabilito dall'Accordo con i privati sottoscritto e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).

TITOLO IV°

SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO ART 2 AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

Localizzazione

Ambito localizzato nel centro di Monticelli Terme, prospiciente Viale Marconi, è classificato dal PSC vigente come ambito residenziale consolidato di impianto recente e come ambito produttivo consolidato in cui è attualmente insediata un'azienda (Litostampa) che svolge attività ad elevato valore aggiunto e che presenta buoni livelli occupazionali. L'ambito trae origine dall'accordo con i privati approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 18 giugno 2008 che prevede la delocalizzazione dell'azienda Litostampa srl dalla sede attuale, ubicata nell'ambito ART 2 sub "a", al nuovo ambito produttivo di Basilicogiano APT 2 con conseguente riqualificazione residenziale delle aree in proprietà nell'ambito ART 2. Nell'accordo sono definiti inoltre i parametri urbanistico-edilizi dei comparti edificatori, oltre che i reciproci impegni e le tempistiche di attuazione.

La delocalizzazione è proposta nel territorio comunale di Montechiarugolo ed in particolare nell'ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi APT 2 proposto con la presente variante al PSC vigente (si veda al riguardo alla Scheda Normativa d'Ambito APT 2).

Superficie territoriale

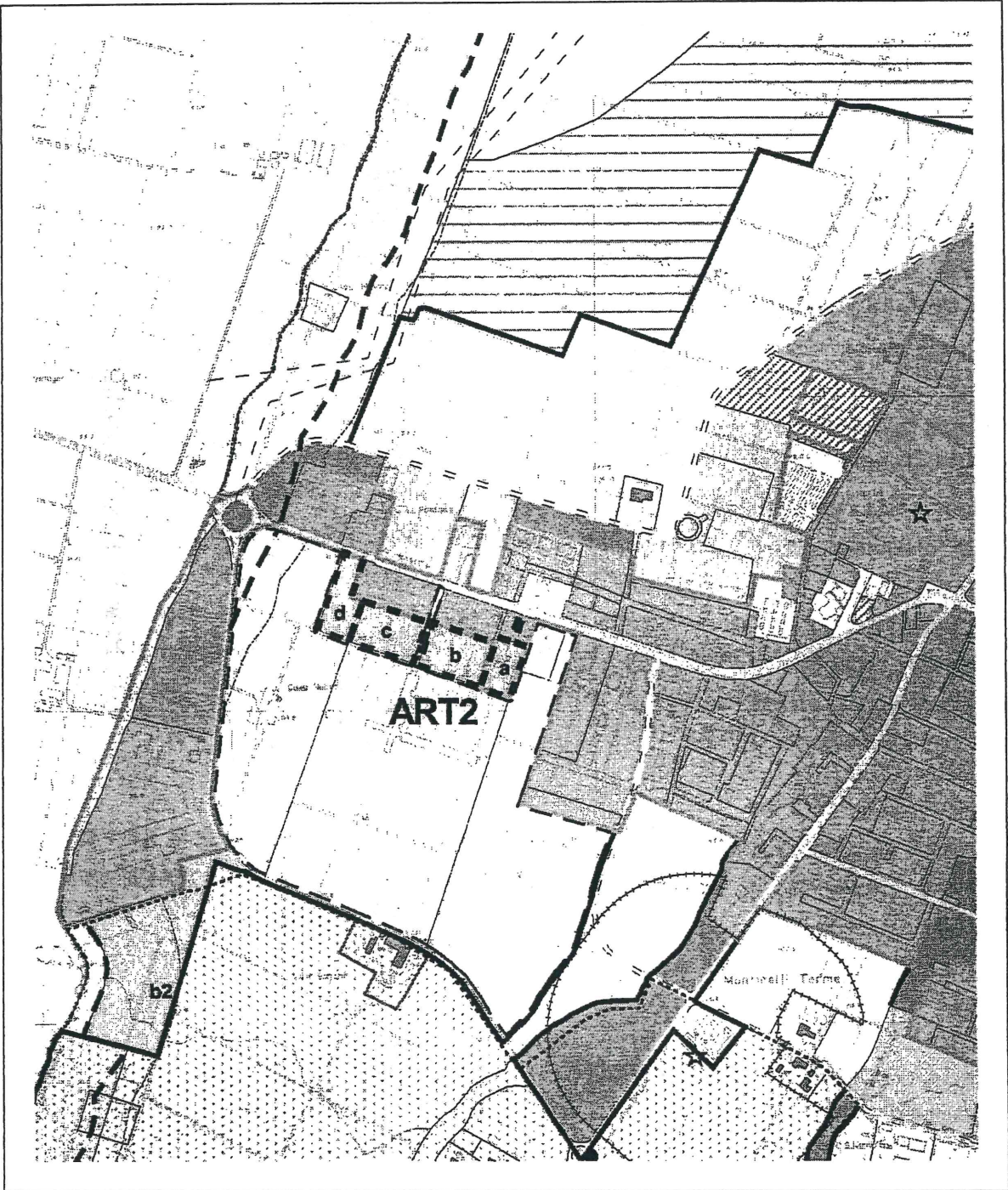
L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie è di circa 2,6 Ha e sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito ART 2 nel POC. L'ambito ART 2 è ripartito nei sub ambiti "a", "b", "c" e "d".

DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

La Variante al PSC prevede la integrazione funzionale degli insediamenti esistenti e programmati promuovendo:

- la riqualificazione delle aree comprese nel sub ambito "a" mediante la delocalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti;



Ambiti residenziali da urbanizzare



Perimetro dei sub-ambiti

scala 1:10.000

la dotazione di attrezzature pubbliche (parcheggi, aree verdi in continuità con le aree destinate a dotazioni territoriali contigue esistenti;

- l'integrazione della rete stradale con particolare riferimento all'accessibilità su Via Marconi;
- l'integrazione dell'offerta abitativa.

L'ambito ha lo scopo di definire un margine del territorio urbanizzato a sud ovest del centro di Monticelli Terme, ricucendo insediamenti in parte esistenti assegnando dotazioni comuni (spazi verdi di vicinato, parcheggi pubblici) necessari a migliorare le dotazioni della zona. Il completamento del disegno urbano è inoltre finalizzato a concorrere alla dotazione infrastrutturale del sito.

Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Disegno urbano da definire in sede di POC attraverso un progetto unitario esteso all'intero ambito.

Definizione della viabilità di accesso e distribuzione, di uno spazio verde e di parcheggio pubblico di connessione e integrazione dei nuovi interventi con le strutture per servizi urbani esistenti nelle aree contigue.

Dovranno essere garantite:

- 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 eventualmente previste per il loro utilizzo;
- 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 complementari alla residenza.

Potenzialità edificatoria massima

Per il sub ambito "a" è definita una SU_{max} di 3.400 mq destinata a funzioni residenziali o compatibili con la residenza; in sede di formazione del PUA si dovranno convenzionare le modalità di cessione gratuita al Comune di SU realizzate nella misura del 6% della SU complessiva (ovvero 200 mq di SU di cessione).

La potenzialità edificatoria per quanto attiene ai sub ambiti "b", "c", e "d" è definita in 3.600 mq di SU destinata a funzioni residenziali o compatibili con la residenza, In sede di POC o di PUA potranno essere trasferiti diritti edificatori dal sub ambito a) ai sub ambiti "b", "c" e "d".

Dotazioni territoriali

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

Sono inoltre richieste la realizzazione a carico dei soggetti attuatori e la cessione gratuita al Comune di aree a verde pubblico attrezzato per una fascia di profondità non inferiore a 15 m da localizzare in sede di PUA su tutto il fronte sud dei sub ambiti "b", "c" e "d" ; sono richieste inoltre la realizzazione a carico dei soggetti attuatori dei sub ambiti "b", "c", e "d", la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici, da localizzare in sede di PUA, nella misura minima di 20 stalli (m 2,50 x m 5,00) e relativi spazi di manovra.

Le opere di cui al precedente comma sono aggiuntive rispetto alle dotazioni per l'urbanizzazione richieste in relazione agli usi programmati e sono a carico dei soggetti attuatori dell'ambito ART 2 sub "b", "c" e "d".

Modalità di attuazione

Inserimento dell'ambito nel POC, predisposizione di PUA di iniziativa pubblica l'attuazione degli interventi può essere ammessa in ragione di stralci funzionali definiti dal PUA in relazione ai singoli sub comparti indipendenti per quanto attiene all'attuazione e per quanto riguarda la stipulazione delle singole convenzioni urbanistiche.

L'Accordo con i privati citato relativo al sub ambito "a" costituisce parte integrante

della presente scheda normativa d'ambiti e pertanto l'inserimento in POC e la predisposizione del PUA saranno redatti in coerenza con quanto stabilito da detto accordo, dando piena e completa attuazione ai parametri urbanistico edilizi stabiliti.

TITOLO V°

Integrazioni da apportare al TITOLO V° delle Norme Tecniche del PSC vigente

V°.1-Ambiti di trasformazione per l'espansione di attività produttive Obiettivi e politiche del PSC.

Il PSC individua le parti di territorio soggette a trasformazione urbanistica finalizzata all'espansione di attività produttive.

Tali Ambiti, destinati al consolidamento e all'espansione delle zone produttive esistenti nel perimetro del territorio urbano e ritenute compatibili con esso, sono localizzati in continuità con zone produttive consolidate, nelle aree più idonee per caratteristiche di localizzazione, infrastrutturazione, raccordo ai servizi esistenti, sostenibilità ambientale.

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

- incremento delle aree produttive urbane al fine di mantenere e consolidare un mix di funzioni extraresidenziali del territorio urbano;
- consentire alle aziende esistenti contigue possibilità di ampliamento e potenziamento delle attività svolte;
- concorrere alla delocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili con il contesto urbano insediato;
- migliorare le dotazioni territoriali delle aree produttive esistenti tramite l'attuazione delle nuove aree in espansione;
- concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste mediante la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a servizi, e di quelle conseguenti all'attuazione dell'intervento;
- porre a carico dei proprietari delle aree tutti quegli interventi di adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti funzionali alla nuova espansione e che concorreranno ad un oggettivo miglioramento di queste dotazioni anche per gli ambiti produttivi esistenti;
- particolare attenzione sarà richiesta sul controllo degli elementi di impatto ambientale quali: rumore, emissioni in atmosfera, movimentazione del personale e delle merci, rischio di incendio ed ogni altro fattore che la specifica attività svolta possa individuare come elemento di criticità;

- reperire aree di sosta e parcheggio anche per autotreni che possa essere utilizzata anche dalle attività già insediate nei contermini ambiti produttivi;
- reperire aree a verde di mitigazione e compensazione ambientale.

Integrazioni da apportare al TITOLO V° delle Norme Tecniche del PSC vigente

V°.2-Ambiti di trasformazione per l'espansione di attività produttive - Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi ammessi negli ambiti urbani di trasformazione prevalentemente produttiva (APT) 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 riportati 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, 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 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:

- la loro riduzione o l'incremento non sia superiore al 10% della Superficie Territoriale dell'Ambito;
- 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.

TITOLO V°

SCHEMA NORMATIVA D'AMBITO APT 1 AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE

CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

Localizzazione

Ambito localizzato a ovest del centro abitato di Basilicogioiano, adiacente ad altre aree urbanizzate a destinazione produttiva, accessibile dalla viabilità esistente.

Superficie territoriale

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa ovvero: sub ambito "a", destinato a nuovi insediamenti produttivi, la cui superficie territoriale ST è di circa 15,9 Ha; sub ambito "c" riguardante le contigue aree produttive insediate che presenta una superficie di circa 9,8 Ha. L'ambito produttivo APT 1 presenta una superficie complessiva di circa 25,7 Ha tuttavia al riguardo si rileva che le superfici saranno catastalmente definite in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC. Il sub ambito "b" riguarda i tessuti insediati prevalentemente destinati a dotazioni territoriali e presenta una ST di circa 5,3 Ha.

Caratteri morfologici e funzionali

L'area si configura come ampliamento ed integrazione dei contigui insediamenti produttivi consolidati in un contesto di naturale espansione

In relazione a quanto sopra per l'ambito produttivo APT 1 si ravvisa la necessità dell'attuazione come area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA).

Condizioni per l'ammissibilità delle trasformazioni

L'ambito è suddiviso nel sub ambito "a" che riguarda le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi, nel sub ambito "b" che riguarda i tessuti urbani insediati, nel sub ambito "c" che riguarda aree produttive di recente insediamento

Per quanto riguarda la trasformazione dell'area produttiva esistente (sub ambito "c") in area ecologicamente attrezzata si dovrà intervenire migliorando progressivamente le dotazioni e le prestazioni ambientali attuali in relazione ad un condiviso Programma Ambientale finalizzato alla riqualificazione del sito.

Il sub ambito "c", già insediato, è di recente attuazione e appare adeguato per quanto riguarda le dotazioni territoriali e le prestazioni ambientali.

Tuttavia si evidenzia che il Programma Ambientale d'Area, al quale le imprese già insediate potranno aderire su base volontaria, anche in ragione delle agevolazioni e dei benefici economici previsti dalla L.R. 9/99, art.4, comma 7 e dalla legislazione nazionale in materia, dovrà definire i requisiti per le nuove realizzazioni e le caratteristiche dell'area produttiva esistente. Tali requisiti dovranno essere considerati in modo integrato in relazione alle esigenze ed opportunità che le aree insediate possano trovare significativi miglioramenti derivanti dalle infrastrutture, dalle dotazioni territoriali realizzate nell'ambito di nuovo insediamento, dalla gestione energetica, dal ciclo dei rifiuti, dalla razionalizzazione dei sistemi logistici, ecc.

L'intervento è connesso alla realizzazione del tracciato viabilistico del tratto di circonvallazione ovest del centro di Basilicogioiano, in prosecuzione della viabilità realizzata con intersezione canalizzata su via Parma conseguente alla attuazione dell'insediamento produttivo adiacente, fino alla connessione canalizzata con la Via XXV Aprile, la cui realizzazione a carico dei soggetti attuatori o aventi causa ne deve costituire condizione per l'avvio delle attività insediabili.

E' altresì necessario che all'avvio delle progettazioni per l'area sia prevista la sistemazione idonea per la rete irrigua e più in generale con il sistema di drenaggio delle acque dei suoli agricoli che presentano continuità con l'ambito di intervento produttivo.

DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

La Variante al PSC prevede la realizzazione di un nuovo comparto industriale, dotato di elevata accessibilità non gravante sui flussi di attraversamento all'interno del territorio urbanizzato del centro di Basilicogioiano, e nel rispetto dei caratteri della morfologia urbana consolidata.

Prevede inoltre il miglioramento della accessibilità alle attrezzature scolastiche insediate della frazione ed alle aree per attrezzature comuni stabilite dal PSC vigente a margine del complesso scolastico stesso, la loro ridefinizione

eventualmente connessa all'ampliamento del contiguo tessuto residenziale insediato.

In rapporto al miglioramento delle condizioni di sicurezza e qualità l'intervento deve prevedere la realizzazione degli insediamenti contestualmente al completamento del tracciato stradale ovest di circonvallazione di connessione fra Via Parma e Via XXV Aprile.

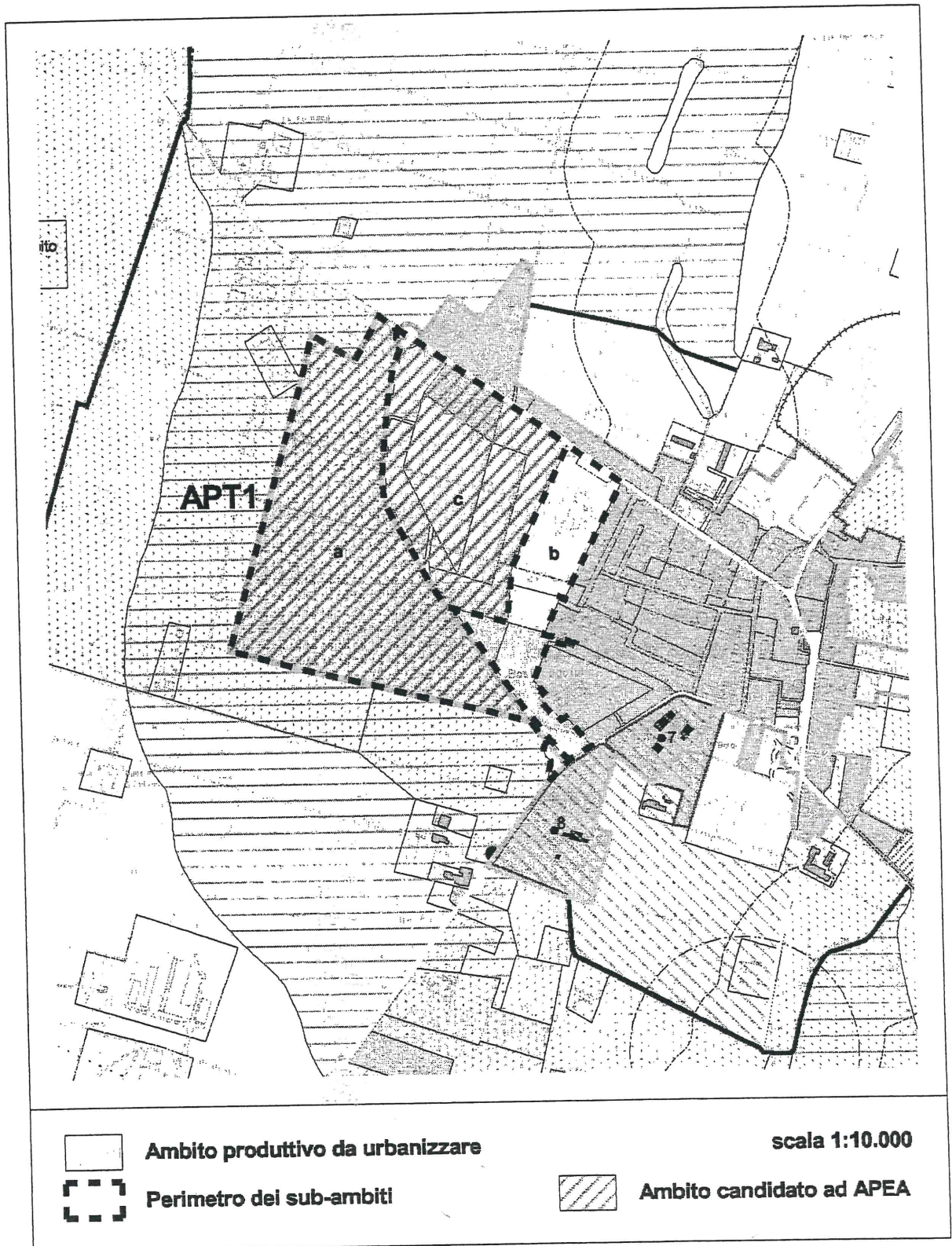
Deve inoltre prevedere la realizzazione e cessione al Comune della bretella stradale di connessione, fra i sub ambiti "a" e "b", della nuova viabilità programmata con le strutture scolastiche della frazione, con le aree di parcheggio pubblico e con la viabilità propria dei tessuti residenziali edificati.

Per quanto riguarda il Programma Ambientale d'Area finalizzato alla riqualificazione delle aree produttive già insediate gli interventi di riqualificazione dovranno essere completati entro dieci anni dalla sottoscrizione del Programma Ambientale d'Area condiviso. Nel caso che gli interventi previsti dal Programma Ambientale d'Area non siano completati nei termini temporali previsti nella misura minima del 80% degli interventi stessi, l'ambito di cui alla presente Scheda Normativa non potrà essere oggetto di procedure di ampliamento.

Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area ripartito nei sub ambiti "a", "b" e "c" che preveda:

- la distribuzione stradale all'interno dell'ambito accessibile da un innesto canalizzato dalla Via XXV Aprile e dalla viabilità esistente di collegamento con Via Parma;
- la realizzazione della connessione stradale con le aree per attrezzature scolastiche e le attrezzature comuni;
- la realizzazione di cortine arboree con la profondità di almeno m 10 lungo il tracciato della nuova viabilità costituente la circonvallazione ovest del centro di Basilicogiano;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta per mezzi pesanti adeguatamente piantumati.
- la realizzazione di opere di compensazione ambientale;



- la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica;
- di garantire la massima permeabilità superficiale possibile;
- realizzare 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;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui industriali 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'edificio;
- la predisposizione di aree comuni per lo stoccaggio dei rifiuti assimilati agli urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
- prevedere idonee opere di mitigazione acustica;
- prevedere l'attuazione di coperture per interventi volti al risparmio energetico.
- poiché l'ambito in oggetto è classificato dal PSC vigente come "Zona agricola E4 di protezione idrogeologica" ed è sottoposto a "Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale", risulta necessario prevedere un'apposita progettazione attenta ai caratteri ambientali e paesaggistici del luogo nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 9 e 20 delle Norme di Attuazione del PSC vigente.

Funzioni ammesse

Per quanto attiene al sub ambito a) sono ammesse attività produttive di cui agli

Usi P1, P2, P3, attività commerciali (Usi C1, C2, C3, C4, C5, C6), terziarie (USI D1, D2), servizi tecnici e tecnologici (Uso S9) e spazi ed attrezzature di interesse pubblico.

Per quanto attiene al sub ambito b) sono ammesse funzioni destinate a servizi scolastici (Uso S2), a verde attrezzato e parcheggi pubblici, a funzioni residenziali (Usi R1 e R2).

Potenzialità edificatoria massima

Sub ambito "a" = SU massima = 62.000 mq da attuare nelle aree di concentrazione volumetrica e nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi definiti dal POC.

Sub ambito "b" = SU da definire in ragione degli obiettivi della programmazione scolastica comunale per eventuali interventi di riqualificazione e/o ampliamento delle attrezzature scolastiche di base insediate. SU con destinazione residenziale per usi privati in misura non superiore a 800 mq da attuare, in continuità con i tessuti esistenti, nelle aree di concentrazione volumetrica e nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi definiti dal POC.

Sub ambito "c" = gli interventi previsti sono quelli definiti dal PUA vigente e dall' "Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia Romagna di aree ecologicamente attrezzate" di cui alla Deliberazione n.118 del 13 giugno 2007 dell'Assemblea Legislativa Regionale.

Dotazioni territoriali

Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e di ambientazione stradale, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente in relazione agli usi programmati.

Standard di qualità e dotazioni ecologiche

Opere di compensazione ambientale, relative al sub ambito "a", nella misura non inferiore a mq 10.000 mq;

Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati all'inserimento anche disgiunto dei sub ambiti "a", "b" e "c" nel POC e alla approvazione del relativo PUA.

Possibilità di suddivisione in ulteriori sub ambiti e comparti attuativi da definire in sede di formazione del PUA.

TITOLO V°

SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO APT 2 AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE

CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

Localizzazione

Ambito localizzato a sud del centro abitato di Basilicogiano, adiacente ad altre aree urbanizzate a destinazione produttiva, accessibile dalla viabilità esistente (Via XXV Aprile). L'ambito trae origine dall'Accordo con i privati approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 18 giugno 2008 che prevede la delocalizzazione dell'azienda Litostampa srl dalla sede attuale, ubicata nell'ambito ART 2, al nuovo ambito produttivo di Basilicogiano APT 2 con conseguente riqualificazione residenziale delle aree in proprietà comprese nell'ambito ART 2 sub "a". 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 trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie, come da accordo con i privati, è di circa 2,5 Ha e sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC. Le aree produttive contigue già insediate presentano una superficie di circa 3,35 Ha e il complesso delle aree produttive di nuovo impianto e di quelle esistenti è definito in circa 5,85 Ha.

Caratteri morfologici e funzionali

L'area si configura come integrazione e completamento dei contigui insediamenti produttivi consolidati.

Condizioni per l'ammissibilità delle trasformazioni

L'intervento è connesso alla delocalizzazione dell'attuale insediamento produttivo ubicato nel centro di Monticelli Terme per il quale, in seguito alla necessità di potenziamento e riqualificazione delle attività svolte ed alle criticità emerse riguardo al contesto residenziale insediato, è necessario procedere alla rilocalizzazione nel territorio comunale. E' altresì necessario che all'avvio delle

progettazioni per l'area sia prevista la sistemazione idonea per la rete irrigua e più in generale con il sistema di drenaggio delle acque dei suoli agricoli che presentano continuità con l'ambito di intervento produttivo.

DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

LA Variante al PSC prevede la realizzazione di un nuovo ambito produttivo destinato prioritariamente ad attività di packaging ed imballaggio di alta qualità per diversi settori (editoria, profumeria, alimenti, ecc.) integrato con le aree produttive contigue, dotato di buona accessibilità

In relazione al miglioramento delle condizioni di sicurezza e di qualità stradale, la viabilità di accesso dalla Via XXV Aprile dovrà essere coordinata con le opere di urbanizzazione di pubblica viabilità, che saranno acquisite da parte del Comune, relative all'ambito produttivo limitrofo posto a nord.

Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che preveda:

- la distribuzione stradale all'interno dell'ambito accessibile dall'innesto dalla Via XXV Aprile in ragione dell'accesso preesistente alla zona produttiva contigua;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta adeguatamente piantumati.
- la realizzazione di opere di compensazione ambientale;
- la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica, in particolare nei fronti est e sud;
- di garantire la massima permeabilità superficiale possibile;
- realizzare sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area e la qualità delle acque meteoriche;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui domestici, reflui industriali 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 integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile per quanto compatibile con le attività di produzione da insediare.
- 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'edificio;
 - idonee opere di mitigazione acustica;
 - l'attuazione di coperture per interventi volti al risparmio energetico .
 - poiché l'ambito in oggetto è classificato dal PSC vigente come "Zona agricola E4 di protezione idrogeologica" ed è sottoposto a "Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale", risulta necessario prevedere un'apposita progettazione attenta ai caratteri ambientali e paesaggistici del luogo nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 9 e 20 delle Norme di Attuazione del PSC vigente.

Funzioni ammesse

Attività produttive di cui agli Usi P1,P3.

Potenzialità edificatoria massima

SU massima = 60% della ST da attuare nelle aree di concentrazione volumetrica e nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi definiti dal POC.

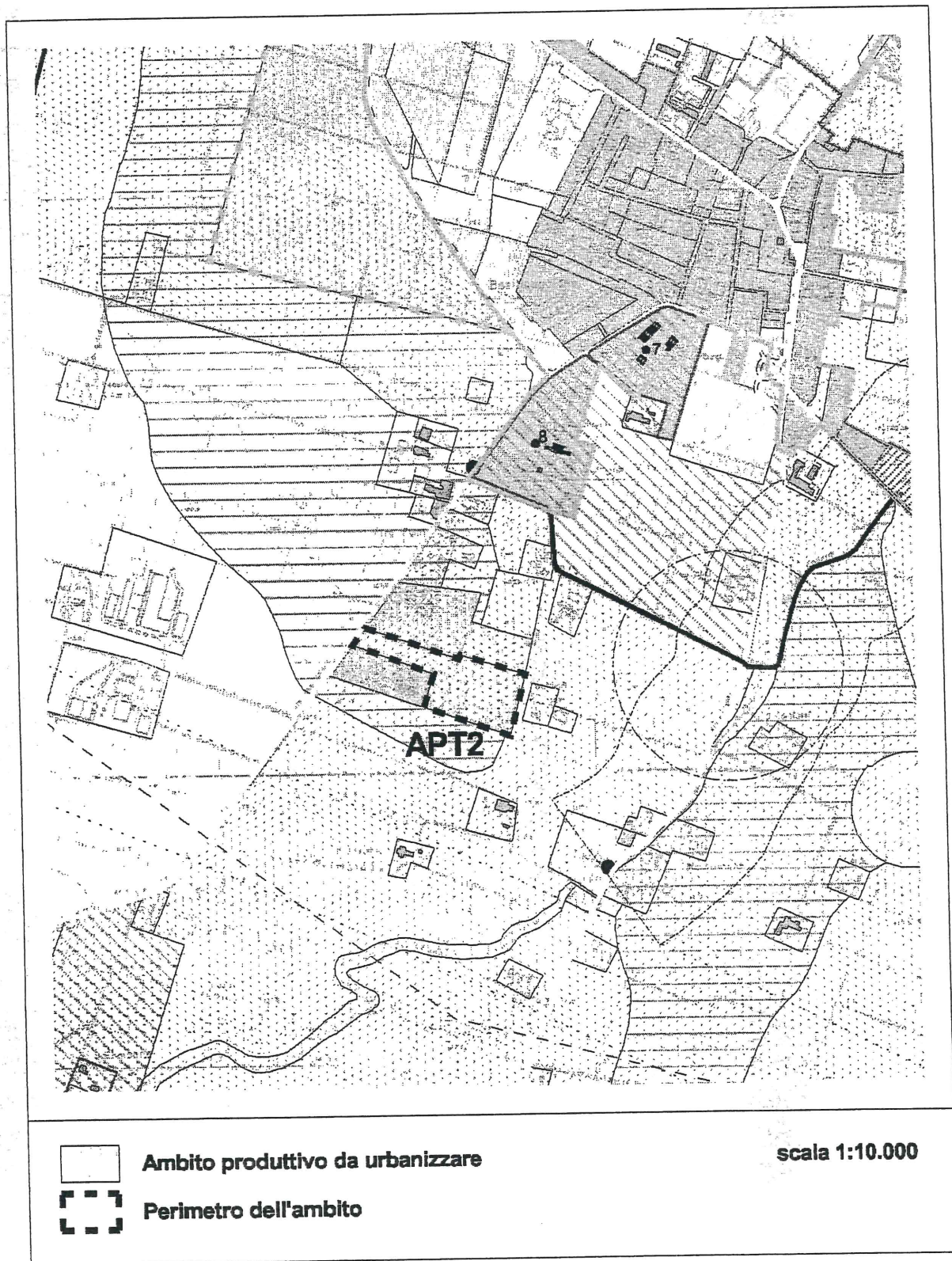
Dotazioni territoriali

Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e di ambientazione stradale, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente in relazione agli usi programmati.

Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati all'inserimento dell'ambito APT 2 nel POC e alla approvazione del relativo PUA unitario di iniziativa privata.

L'accordo con i privati citato costituisce parte integrante della presente Scheda Normativa d'Ambito e pertanto l'inserimento in POC e la predisposizione del PUA saranno redatti in coerenza con quanto stabilito da detto accordo, dando piena e completa attuazione ai parametri urbanistico edilizi stabiliti.



TITOLO V°

SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO APT 3 AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE

CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

Localizzazione

Ambito localizzato a nord dal polo industriale denominato "Il Monte" ubicato in località Piazza, adiacente ad altre aree urbanizzate a destinazione produttiva, accessibile dalla viabilità esistente di distribuzione alle attività produttive insediate.

Superficie territoriale

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa. Per quanto attiene al sub ambito "a" per nuovi insediamenti la sua superficie è di circa 5 Ha e sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

Per quanto riguarda le contigue aree produttive insediate identificate nel sub ambito "a" la superficie territoriale è di 5,7 Ha, mentre le contigue aree produttive (sub "b") presentano una superficie di circa 33,3 Ha. Pertanto la superficie dell'ambito APT 3 complessivamente ammonta a 38,9 Ha.

Caratteri morfologici e funzionali

L'area si configura come ampliamento ed integrazione dei contigui insediamenti produttivi consolidati in un contesto di completamento degli insediamenti esistenti. In relazione a quanto sopra evidenziato per l'ambito produttivo APT 3 si ravvisa la necessità dell'attuazione come area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA).

Condizioni per l'ammissibilità delle trasformazioni

Per quanto riguarda la trasformazione dell'area produttiva esistente (sub "b") in area ecologicamente attrezzata si dovrà intervenire migliorando progressivamente le dotazioni e le prestazioni ambientali attuali in relazione ad un condiviso Programma Ambientale finalizzato alla riqualificazione del sito dell'area con particolare riferimento alle reti tecnologiche, al risparmio energetico, alla razionalizzazione della viabilità dell'insediamento produttivo ubicato sul margine

ovest della S.P. 513.

Al riguardo si evidenzia che il Programma Ambientale d'Area, al quale le imprese già insediate potranno aderire su base volontaria, anche in ragione delle agevolazioni e dei benefici economici previsti dalla L.R. 9/99, art.4, comma 7 e dalla legislazione nazionale in materia, dovrà definire i requisiti per le nuove realizzazioni e le caratteristiche dell'area produttiva esistente. Tali requisiti dovranno essere considerati in modo integrato in relazione alle esigenze ed opportunità che le aree insediate possano trovare significativi miglioramenti derivanti dalle infrastrutture, dalle dotazioni territoriali realizzate nell'ambito di nuovo insediamento, dalla gestione energetica, dal ciclo dei rifiuti, dalla razionalizzazione dei sistemi logistici, ecc.

In particolare l'intervento è connesso alla riqualificazione degli spazi pubblici di pertinenza della zona produttiva contigua, con particolare riferimento alla viabilità, agli spazi di sosta, ai percorsi pedonali e ciclabili che ne devono costituire condizione per l'avvio delle attività insediabili.

Gli interventi programmati nell'ambito di nuova definizione con la variante al PSC vigente sono subordinati alla connessione con la viabilità esistente di distribuzione ai lotti insediati contigui, con l'esclusione della attuazione di nuovi accessi alla S.P. 513.

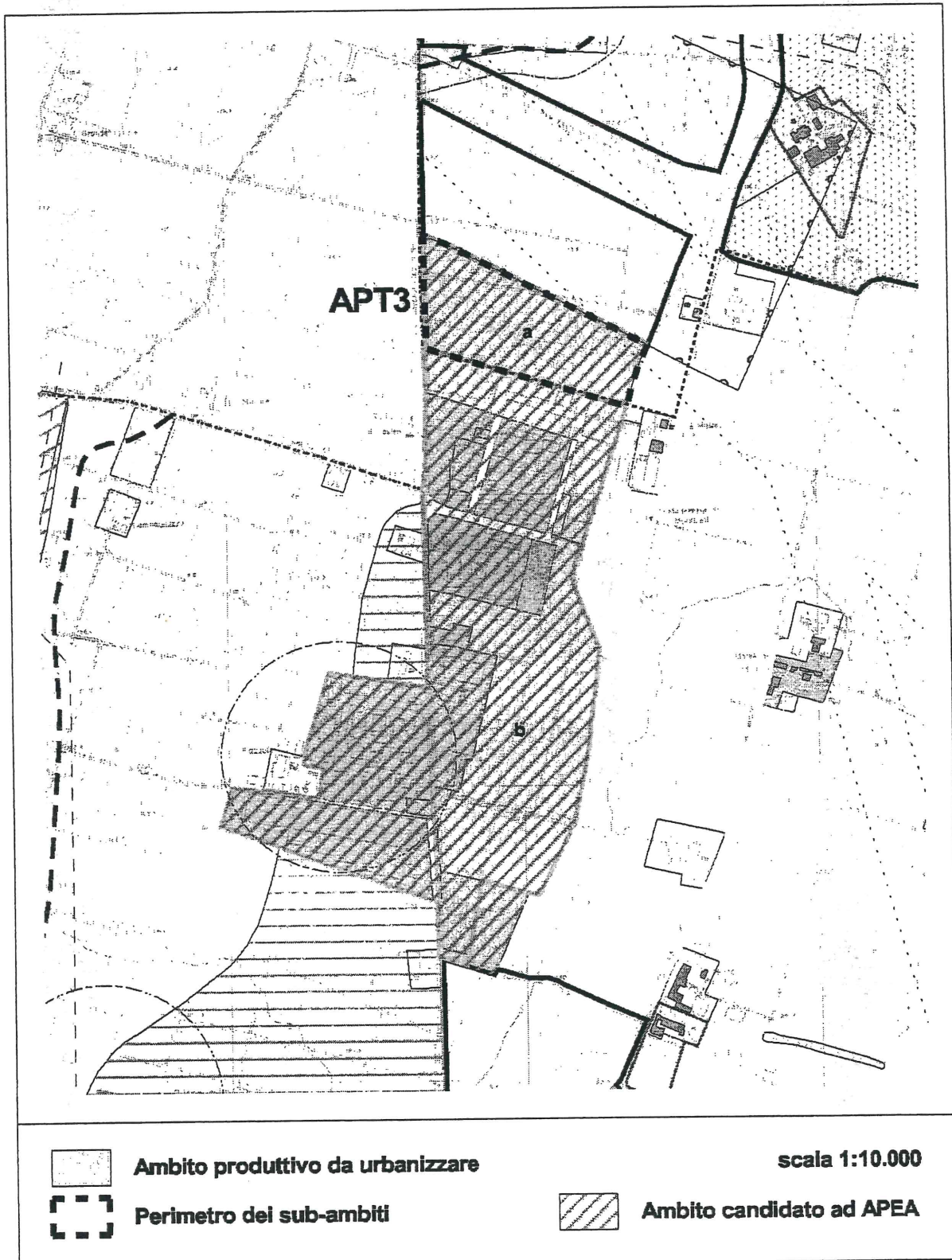
E' altresì necessario che all'avvio delle progettazioni per l'area sia prevista la sistemazione idonea per la rete irrigua e più in generale con il sistema di drenaggio delle acque dei suoli agricoli che presentano continuità con l'ambito di intervento produttivo.

DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

Obiettivi della pianificazione

La Variante al PSC prevede la definizione di un nuovo ambito produttivo adiacente alla zona produttiva insediata compreso nel territorio agricolo classificato dal PSC vigente come periurbano; l'ambito programmato è dotato buona accessibilità e la sua attuazione è prevista nel rispetto dei caratteri della morfologia consolidata.

In connessione al miglioramento delle condizioni di sicurezza e qualità degli insediamenti contestualmente alle opere di riqualificazione e razionalizzazione



degli spazi pubblici presenti nella zona produttiva contigua. L'edificazione deve risultare compatibile con gli usi produttivi e prevedere mitigazioni degli impatti visivi e acustici.

Per quanto riguarda il Programma Ambientale d'Area finalizzato alla riqualificazione delle aree produttive già insediate gli interventi di riqualificazione dovranno essere completati entro dieci anni dalla sottoscrizione del Programma Ambientale d'Area condiviso. Nel caso che gli interventi previsti dal Programma Ambientale d'Area non siano completati nei termini temporali previsti nella misura minima del 80% degli interventi stessi, l'ambito di cui alla presente Scheda Normativa non potrà essere oggetto di procedure di ampliamento.

Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che preveda:

- la distribuzione stradale all'interno dell'ambito accessibile da uno o più innesti sulla viabilità esistente nella adiacente zona produttiva posta a sud;
- la realizzazione di cortine arboree di almeno m 20 in adiacenza della S.P.513;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta per mezzi pesanti adeguatamente piantumati.
- la realizzazione di opere di compensazione ambientale;
- la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica con particolare riferimento ai fronti nord ed est;
- di garantire la massima permeabilità superficiale possibile;
- realizzare 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;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui industriali 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;
- la realizzazione, a cura dei soggetti attuatori o aventi causa, delle opere di riqualificazione degli spazi destinati alla mobilità e delle reti tecnologiche presenti nell'ambito produttivo consolidato contiguo.

- 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'edificio;
- la predisposizione di aree comuni per lo stoccaggio dei rifiuti assimilati agli urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
- idonee opere di mitigazione acustica se necessarie;
- l'attuazione di coperture per interventi volti al risparmio energetico .

Funzioni ammesse

Attività produttive industriali ed artigianali di cui agli USI P1,P2,P3, attività commerciali (USI C1,C2,C3,C4,C5).

Potenzialità edificatoria massima

SU massima = 30.000 mq. da attuare nelle aree di concentrazione volumetrica e nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi definiti dal POC.

Dotazioni territoriali

Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e di ambientazione stradale, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente in relazione agli usi programmati.

Standard di qualità e dotazioni ecologiche

Opere di compensazione ambientale nella misura non inferiore a mq 5.000 mq.

Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati all'inserimento dell'ambito APT 2 nel POC e alla approvazione del relativo PUA unitario di iniziativa privata.

TITOLO V°

SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO APT 4 AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE

L'intestazione della scheda normativa d'ambito APT 4 è evidenziata al fine di non modificare l'ordine progressivo delle schede normativa adottate, tuttavia il testo della scheda normativa proposto in variante al PSC vigente è cassato in seguito alla controdeduzione alla osservazione n. 1F.T.

Pertanto relativamente all'ambito APT 4 si applicano le norme del PSC vigente

TITOLO V°

SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO APT 5 AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE

CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

Localizzazione

Ambito localizzato a nord del centro abitato di Monticelli Terme in prossimità del confine con il comune di Parma, in Via Sant'Anna.

Superficie territoriale

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie è di circa 1,40 Ha e sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

Caratteri morfologici e funzionali

L'area si configura come territorio di pianura ai margini nord del territorio comunale.

Condizioni per l'ammissibilità delle trasformazioni

L'intervento è connesso alla rilocalizzazione e potenziamento di un'azienda già insediata nel territorio comunale che svolge attività di produzione e lavorazione sementi; in caso di dismissione dell'attività produttiva programmata l'ambito sarà riclassificato come ambito rurale.

Gli interventi sono subordinati all'adeguamento di Via Sant'Anna per la tratta fino all'intersezione con Via Monte Pelato Nord.

E' altresì necessario che all'avvio delle progettazioni per l'area sia prevista la sistemazione idonea per la rete irrigua e più in generale con il sistema di drenaggio delle acque dei suoli agricoli che presentano continuità con l'ambito di intervento produttivo.

DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Il PSC sottopone l'ambito a uno schema di assetto dell'area che preveda:

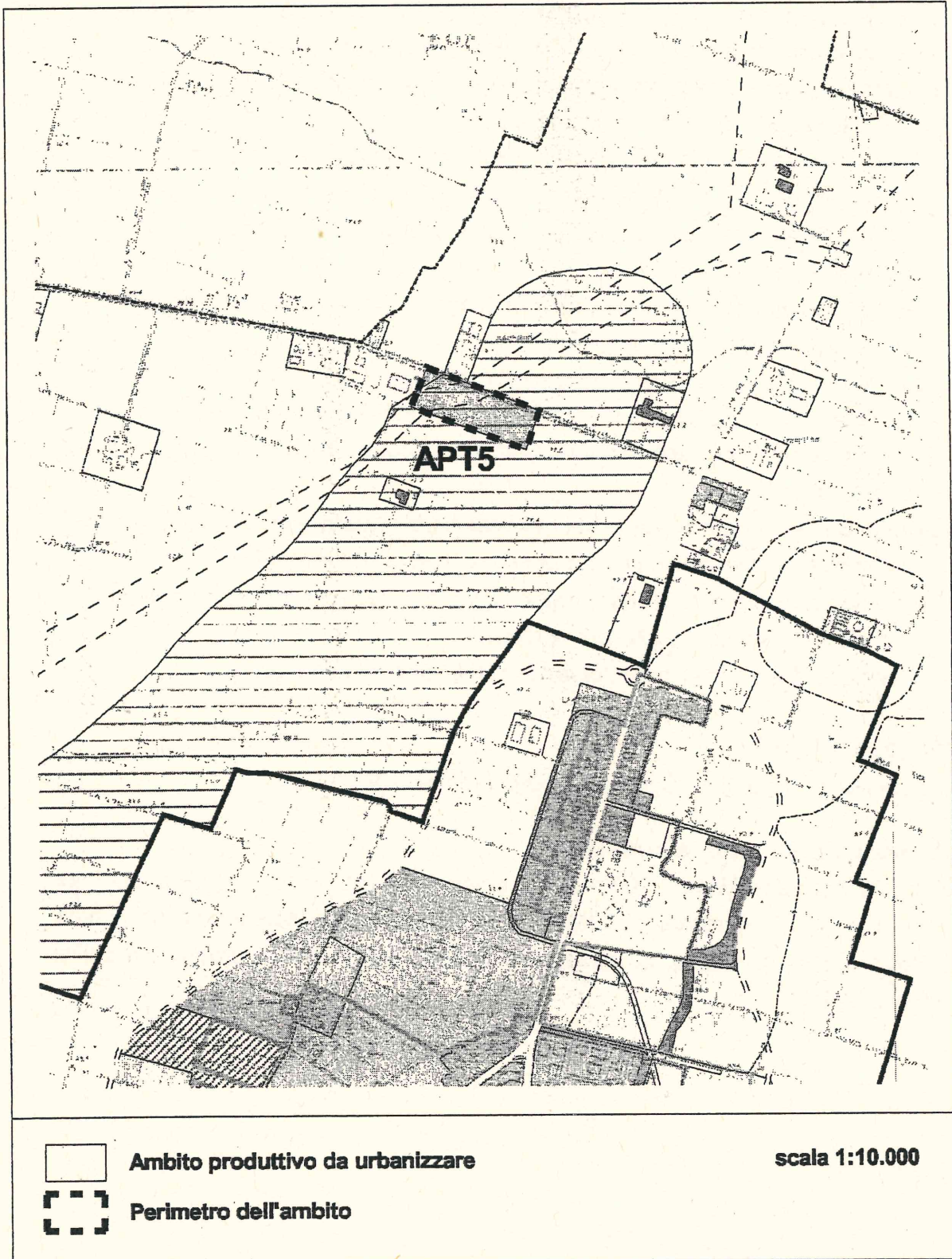
- la distribuzione stradale interna con un unico accesso da via Sant'Anna;
- la localizzazione degli elementi edilizi, delle aree di lavorazione;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta veicolare adeguatamente piantumati;
- la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica;
- di garantire la massima permeabilità superficiale possibile;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui domestici, reflui industriali 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;
- 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;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- la predisposizione di aree per lo stoccaggio dei rifiuti assimilati a quelli urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
- l'attuazione di coperture per interventi volti al risparmio energetico .

Funzioni ammesse

Attività connesse agli usi agricoli e funzioni residenziali.

Potenzialità edificatoria massima

Superficie coperta (Sc)= 2.000 mq; Superficie Utile (SU) = mq 3.000 di cui max 150 mq per funzioni residenziali destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza, da attuare nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi definiti dal POC.



Dotazioni territoriali

Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e di ambientazione stradale, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente in relazione agli usi programmati.

Modalità di attuazione

L'intervento è subordinato all'inserimento dell'ambito APT 5 nel POC mediante intervento edilizio diretto convenzionato.

