

W D R C O O P P C S P

Regione Emilia Romagna
Provincia di Parma
**COMUNE DI
MONTECHIARUGOLO**

**VARIANTE PSC - POC -RUE
AREE DA INTERESSARE
CON NUOVI PROCESSI
INSEDIATIVI PRODUTTIVI**

Sindaco
Dott. **Luigi Buriola**

Il Segretario
Dott.ssa **Emanuela Petrilli**

Assessore Urbanistica
Arch. **Francesca Terzi**

progettista

ing.
gian luigi capra



via g. rossa 12/a, Parma

timbro e firma

Fase

- Documento preliminare
- Adozione
DELIBERAZIONE C.C. n.59
del 19.12.2017
- Approvazione**

data
Giugno 2018

elaborato

- Quadro conoscitivo
- Relazione**
- Norme Tecniche PSC-POC-RUE**
- Cartografia PSC-POC-RUE**
- VALSAT

Ci riserviamo a termini di legge, la proprietà di questo disegno, con divieto di riprodurlo e di renderlo comunque noto a terzi e Ditte concorrenti senza nostra autorizzazione.

SOMMARIO

0. PREMESSA.....	1
1. OGGETTO DELLA VARIANTE.....	3
2. Ambito Area Termale - frazione Monticelli Terme.....	5
3. Ambito Area Prefabbricati - frazione Monticelli Terme.....	6
4. Ambito Produttivo Basilicagoiano.....	7
5. Aree non attuate da Schede Normative - frazione Basilicagoiano e Basilicanova.....	8
6. Ambito Italtack - frazione Tortiano.....	9
7. Ambito Mutti - frazione Piazza.....	10
8. SCHEDE RELATIVE ALLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE.....	12
9. CONCLUSIONI.....	29

0. PREMESSA

Il Comune di Montechiarugolo ha promosso una Variante del proprio Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera C.C. n.27 del 22 Aprile 2004 e di conseguenza gli altri Strumenti Urbanistici POC (Delibera C.C. n.67 del 22 Ottobre 2012) e RUE (Delibera C.C. n.68 del 29 Novembre 2010) dove interessati dalla Variante. Con Deliberazione G.C. n.143 del 22/11/2017 sono stati approvati il Documento Preliminare e la relativa Valsat con conseguente positiva conclusione della Conferenza di Pianificazione in data 11/12/2017.

Ai sensi degli articoli 32-33-34 della L.R. 20/00, la Variante PSC – POC – RUE è stata adottata con Deliberazione C.C. n.59 del 19/12/2017 ed in coerenza ai contenuti del documento approvato in Conferenza di Pianificazione, della Variante è stata inoltre data pubblicazione sul BURER n.19 del 24/01/2018 mediante avviso Albo Pretorio dal 24/01/2018 al 26/03/2018.

Il documento oggetto di approvazione prende quindi in esame , se accolte, le proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate così come da Deliberazione C.C. n.14 del 26/04/2018.

Oggetto della Variante è la revisione di alcune aree da interessare con nuovi processi insediativi legati all'ampliamento di talune attività produttive e la conseguente restituzione al territorio rurale della corrispondente superficie.

Gli ambiti disciplinati sono essenzialmente riconducibili ad un unico gruppo tematico ovvero quello che si inquadra in riferimento alle necessità di ampliamento di alcune delle maggiori realtà produttive esistenti sul territorio, con una specifica connotazione economica e che manifestano l'esigenza di un adeguamento in relazione agli strumenti di pianificazione per garantire la continuità della propria attività; le necessità di adeguamento coinvolgono la trasformazione di aree attualmente inquadrabili nel territorio rurale. Al fine di compensare l'ulteriore consumo di suolo che deriverebbe da detti interventi si è trovato opportuno procedere alla rimodulazione di alcune aree già contenute negli Strumenti Urbanistici Comunali e alla loro classificazione quali ambiti agricoli così come è necessario che la pianificazione si orienti verso un meccanismo atto a preservare il paesaggio circostante delle proprie peculiarità e potenzialità al fine di non compromettere la risorsa agricola. Sviluppo e sostenibilità caratterizzano quindi gli aspetti principali della dinamica di crescita che deve tenere conto dei suoi effetti sugli aspetti economici, ambientali e sociali.

Le proposte di natura cartografica e normativa sono esposte di seguito tramite schedature specifiche.

1. OGGETTO DELLA VARIANTE

Lo scenario attuale delle realtà produttive presenti sul territorio porta in evidenza significativi processi di imprenditorialità che si sono conformati nel corso degli anni e hanno contribuito a conferire una forte identità al territorio e all'economia locale.

La Variante si propone di rivedere alcuni ambiti produttivi di rilievo comunale specificamente individuati in funzione delle esigenze di ampliamento, ammodernamento, razionalizzazione o riassetto organico con conseguente incremento delle aree interessate. Al fine di dare attuazione compiuta al procedimento, tenendo comunque presente che il sistema agricolo e rurale su cui si interviene rappresenta uno dei punti di forza del tessuto socio - economico, la proposta rafforza il sistema delle relazioni territoriali nella convinzione che la dimensione sovra comunale di alcune scelte strategiche, in coerenza con gli strumenti di pianificazione, costituisca un fattore fondamentale di sviluppo.

Ciò nonostante allo stesso tempo il tema della riduzione del consumo di suolo costituisce oggi un forte indirizzo, la stessa Legge Regionale n. 20/2000, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", così come modificata dalla L.R. 6/2009, pone tra i principi generali, le funzioni e gli obiettivi della pianificazione la riduzione del consumo di suolo, prevedendo *"il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione..."*; *"preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo, soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide"*, nonché *"promuovere nelle aree marginali la continuazione delle attività agricole e il mantenimento di una comunità rurale vitale, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari"*. Nel rispetto degli indirizzi normativi in sede di Variante si è quindi ritenuto essenziale dimostrare come gli interventi negli ambiti previsti diano luogo ad un bilancio positivo comunque in favore del territorio rurale.

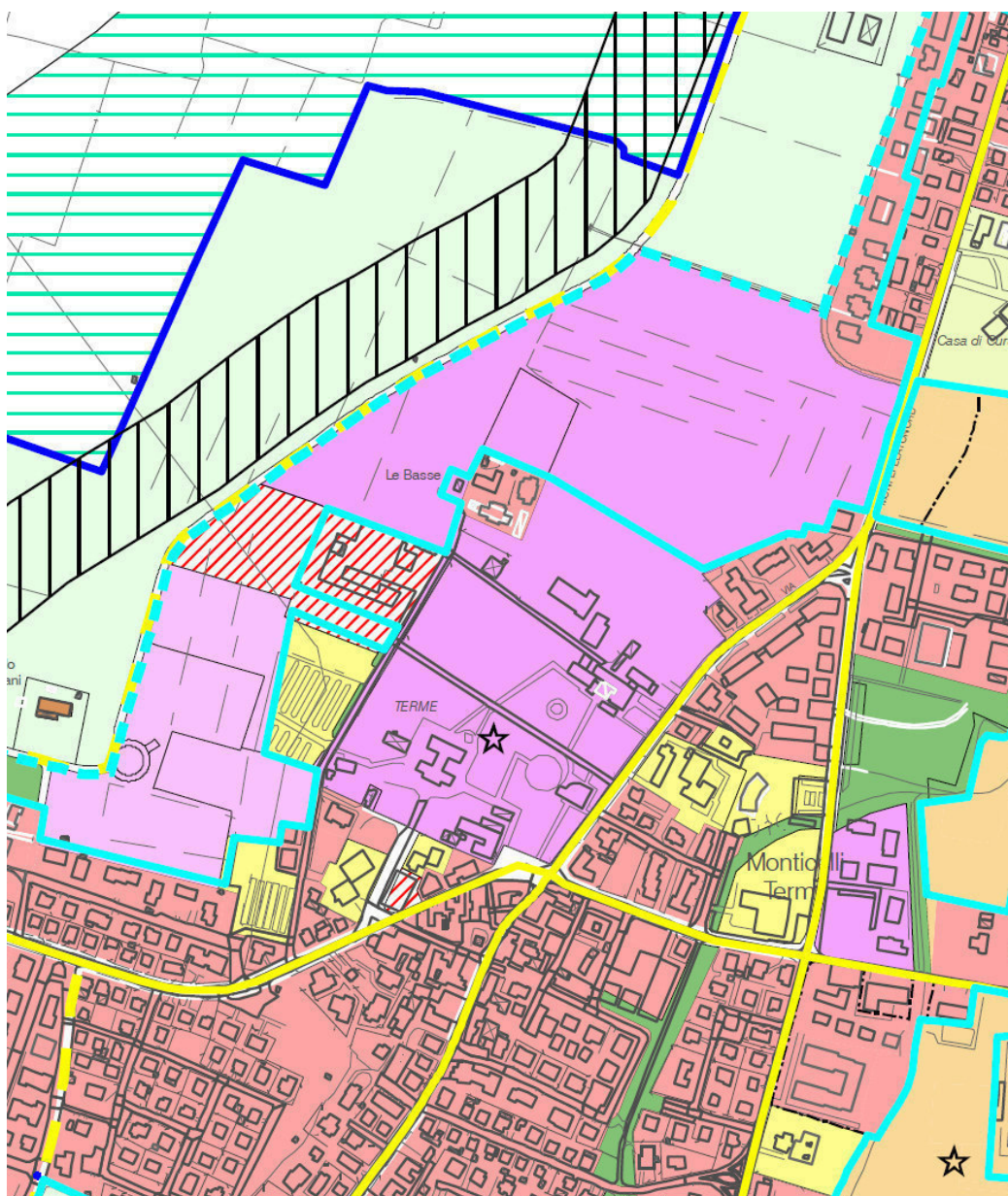
Di seguito si riportano sinteticamente gli argomenti ed i contenuti della presente variante, rimandando ai relativi elementi cartografici e normativi di dettaglio per una completa e precisa comprensione delle varianti proposte.

AMBITO	ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO (PSC - POC - RUE VIGENTE)	DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	St Oggetto di Variazione	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIATA	St come Variata
1 - Area Termale	Tavola PSC 2.1 - Zonizzazione del Territorio "Monticelli Terme - Basilicogoiano" Tavola RUE 1.1 - Zonizzazione del Territorio "Monticelli Terme Nord" Tavola POC 1.1 - Zonizzazione del Territorio "Monticelli Terme Nord"	PSC - Ambiti produttivi consolidati RUE - Zona per attrezzature termali/D8 POC - Comparto n.25 - In Previsione	51.471,00 mq	PSC - Ambiti residenziali da urbanizzare RUE - Zona residenziale di nuovo impianto sottoposta a progetto di inquadramento urbanistico edilizio/C6.2	Territorio urbanizzato = 18.411,00 mq
				PSC - Territorio rurale periurbano RUE - Zone agricole di rispetto dell'abitato	Territorio rurale = 33.060,00 mq
2 - Area Prefabbricati	Tavola PSC 2.1 - Zonizzazione del Territorio "Monticelli Terme - Basilicogoiano" (parte) Tavola RUE 1.1 - Zonizzazione del Territorio "Monticelli Terme Nord" (parte) Tavola RUE 1.4 - Zonizzazione del Territorio "Monticelli Terme Sud - Basilicogoiano" (parte) Tavola POC 1.4 - Zonizzazione del Territorio "Monticelli Terme Sud - Basilicogoiano"	PSC - Ambiti produttivi da urbanizzare RUE - Ambito produttivo di trasformazione/D2	42.700,00 mq	PSC - Ambiti produttivi da urbanizzare RUE - Zona artigianale di nuovo impianto/D2.5	Territorio urbanizzato = 11.500,00 mq
				PSC - Territorio rurale periurbano PSC - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale RUE - Zone agricole di rispetto dell'abitato RUE - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale	Territorio rurale = 31.200,00 mq
3 - Ambito Produttivo Basilicogoiano	Tavola PSC 2.1 - Zonizzazione del Territorio "Monticelli Terme - Basilicogoiano" Tavola RUE 1.4 - Zonizzazione del Territorio "Monticelli Terme Sud - Basilicogoiano"	PSC - Territorio rurale periurbano PSC - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale RUE - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale RUE - Zone di protezione idrogeologica/E4	21.000,00 mq	PSC - Ambiti produttivi da urbanizzare (parte) RUE - Zona artigianale di nuovo impianto/D2.6 (parte) RUE - Zona artigianale di nuovo impianto/D2.6 (parte)	Territorio urbanizzato = 21.000,00 mq
4 - Aree non attuate da Schede Normative	Tavola PSC 2.1 - Scheda Normativa d'Ambito ART5 (parte) Tavola PSC 2.3 - Scheda Normativa d'Ambito ART12 (parte) Tavola PSC 2.3 - Scheda Normativa d'Ambito APT6	Scheda Normativa d'ambito - PSC - Ambito residenziale di trasformazione ART5 (sub - ambito "c" e "c1") Scheda Normativa d'ambito - PSC - Ambito residenziale di trasformazione - ART12 (parte) Scheda Normativa d'ambito - PSC - Ambito produttivo di trasformazione - APT6	37.900,00 mq	PSC - Territorio rurale periurbano PSC - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale	Territorio rurale = 14.900,00 mq
				PSC - Zona di tutela/E3 PSC - Zona di protezione idrogeologica	Sistema ambientale = 23.000,00 mq
5 - Italpact	Tavola PSC 2.2 - Zonizzazione del Territorio "Montechiarugolo - Tortiano" (parte) (parte)Tavola RUE 1.8 - Zonizzazione del Territorio "Tortiano - Piazza Est" (parte)Tavola RUE 1.11 - Zonizzazione del Territorio "Masdone"	PSC - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale RUE - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale	9.730,00 mq	PSC - Ambiti produttivi da urbanizzare RUE - Zona artigianale di nuovo impianto/D2.5	Territorio urbanizzato = 9.730,00 mq
6 - Mutti	Tavola PSC 2.2 - Zonizzazione del Territorio "Montechiarugolo - Tortiano" Tavola RUE 1.8 - Zonizzazione del Territorio "Tortiano - Piazza Est" Piano Particolareggiato C6 - Mutti	PSC - Territorio rurale periurbano PSC - Zona di protezione idrogeologica/E4 PSC - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale RUE - Zone agricole di rispetto dell'abitato RUE - Zona di protezione idrogeologica/E4 RUE - Zona agricola per funzioni connesse alla conduzione del fondo/E1 RUE - Vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale	66.360,00 mq	PSC - Ambiti produttivi da urbanizzare RUE - Zona per l'industria alimentare di espansione/D9.1	Territorio urbanizzato = 66.360,00 mq

2. Ambito Area Termale - frazione Monticelli Terme

L'ambito termale costituisce una realtà fondamentale nell'ambito della frazione di Monticelli Terme, con un'estensione complessiva dell'ambito pari a circa 200.000,00 mq.

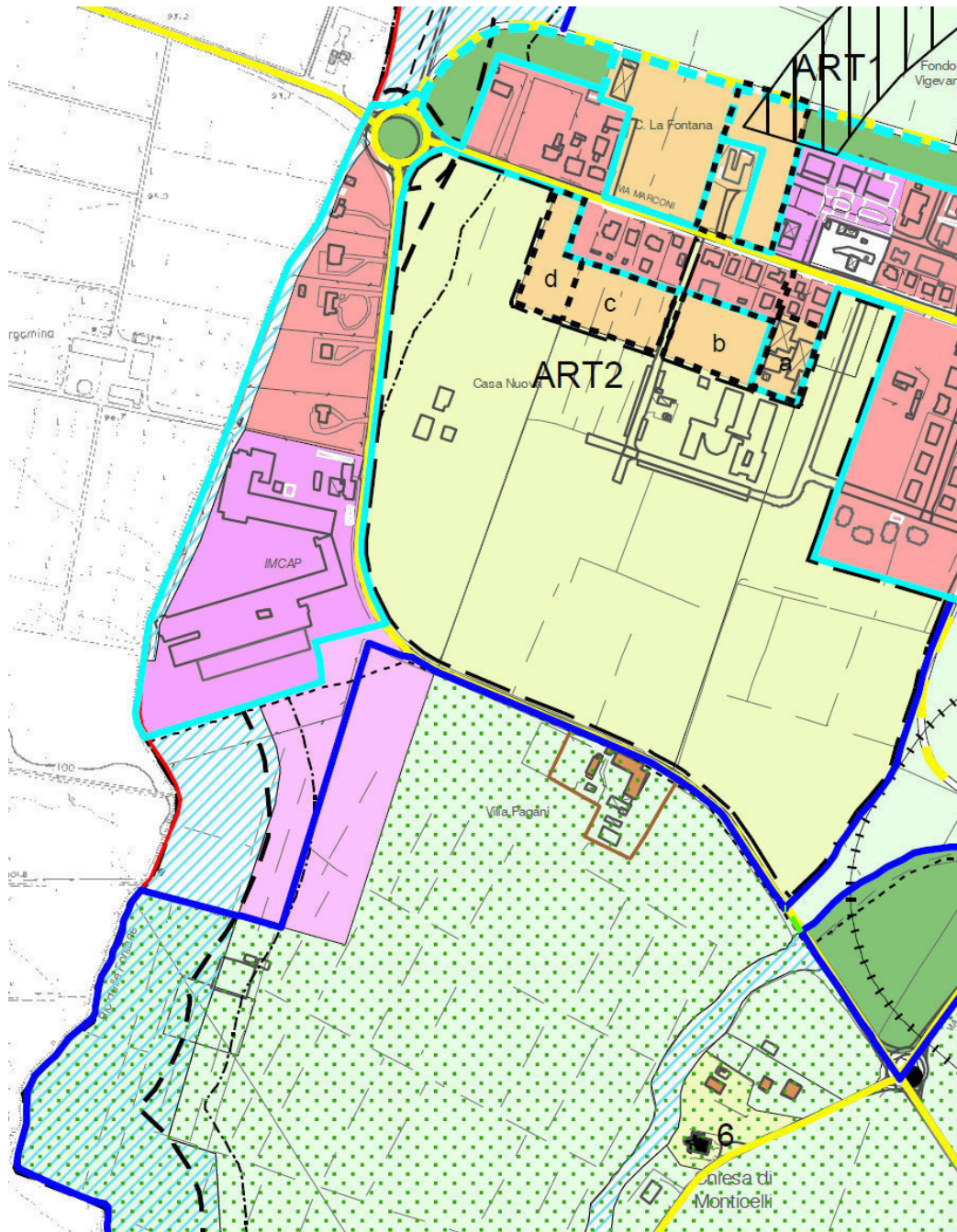
Già ricompreso all'interno del territorio urbanizzato, parte della sua attuazione è di fatto ancora sospesa ed il mercato attuale nella frazione richiede esigenze di nuove soluzioni residenziali. A questo scopo, in continuità con il tessuto residenziale esistente, la Variante prevede che la porzione nord - est di detta area sia riclassificata a zona residenziale di nuovo impianto. Al fine invece di compensare altri interventi di ampliamento di tipo produttivo una consistente porzione sarà restituita al territorio rurale di rispetto dell'abitato.



Lo stato attuazione nella strumentazione urbanistica vigente (stralcio PSC)

3. Ambito Area Prefabbricati - frazione Monticelli Terme

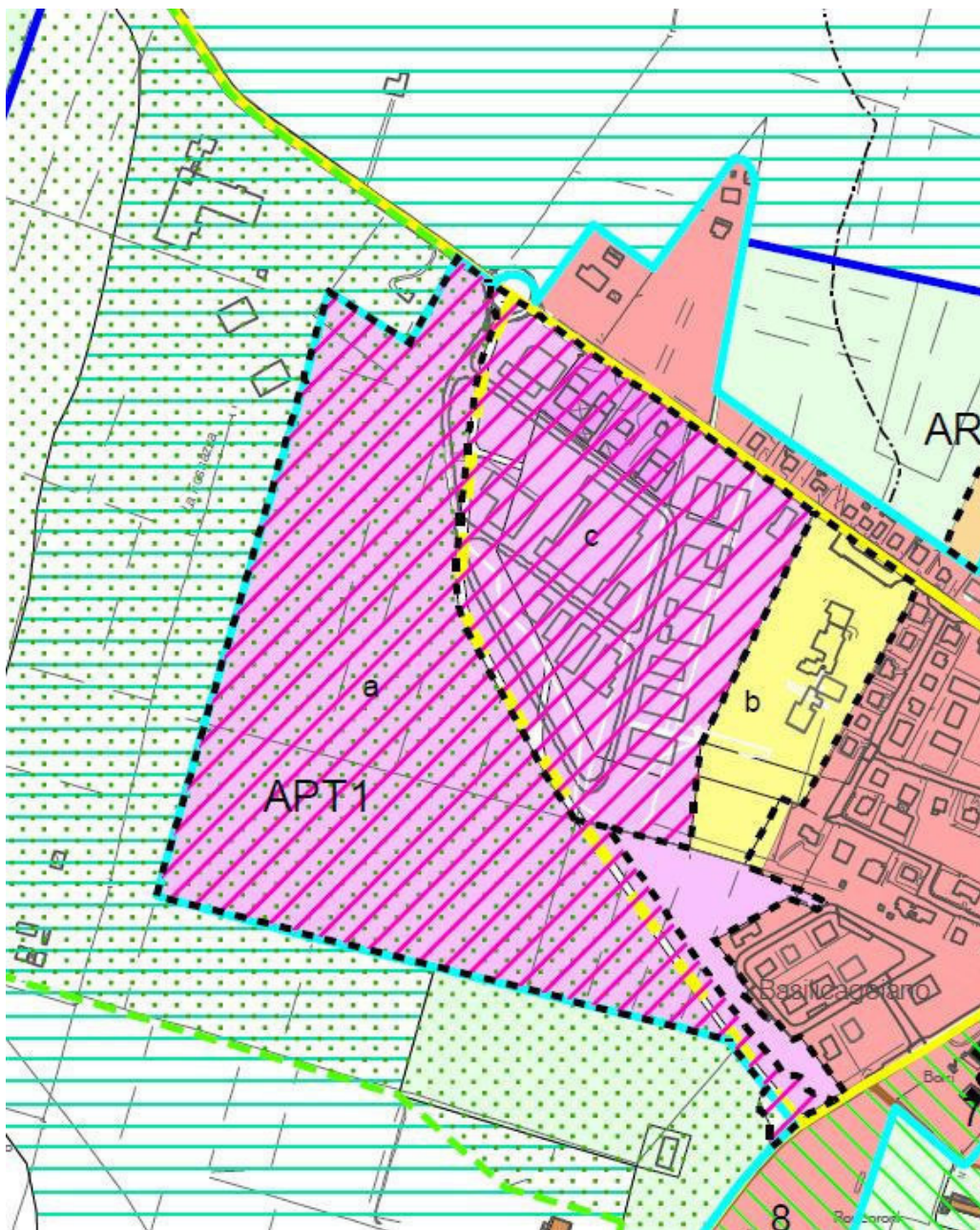
L'ambito costituisce un ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale, l'esigenza di ampliamento di detta realtà è già prevista all'interno degli strumenti urbanistici vigenti seppur sovrastimata. L'intervento di Variante presuppone quindi di mantenere l'attuale destinazione d'uso di una porzione di area così come già classificata in funzione delle esigenze di espansione, restituendo al territorio rurale periurbano quanto allo stato attuale non attuato e comunque non utile alle esigenze dell'ambito.



Lo stato attuazione nella strumentazione urbanistica vigente (stralcio PSC)

4. Ambito Produttivo Basilicaqoiano

L'intervento si trova direttamente legato al precedente considerata la necessità di vedere comunque trasferita, in parte, la potenzialità sottratta. A questo scopo è stata individuata una nuova area, a definizione del limite della porzione urbanizzabile in ingresso alla frazione di Basilicanova, dove collocare detta possibilità. Il nuovo ambito, proprio per esigenze di conformazione del sistema d'insieme, sarà a sua volta suddiviso in due sub-ambiti con modalità di intervento definite in funzione delle reali possibilità attuative. L'ambito APT1, ovvero ad est della porzione di area agricola da destinare allo sviluppo produttivo, si trova in fase di attuazione.

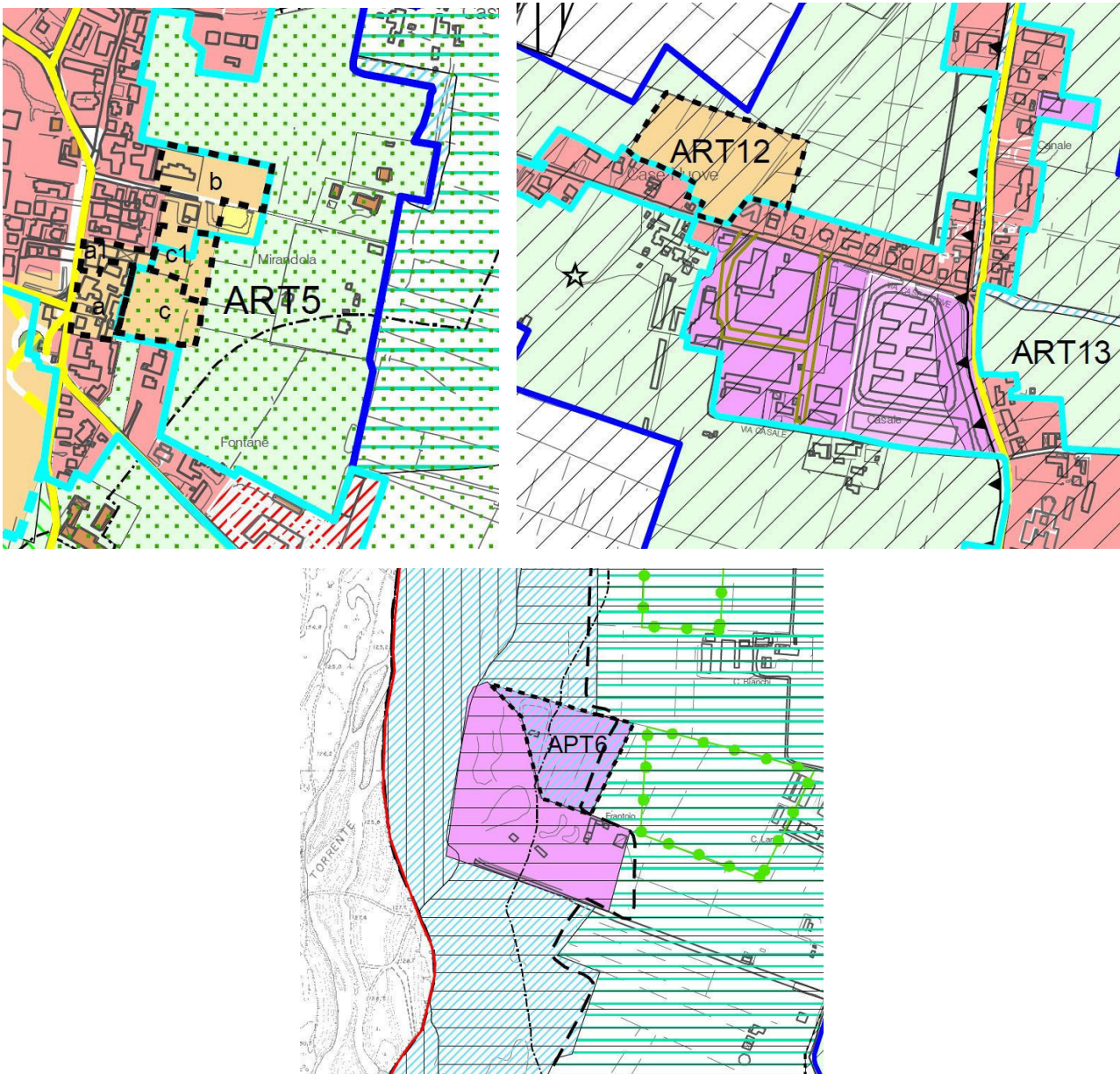


Lo stato attuazione nella strumentazione urbanistica vigente (stralcio PSC)

5. Aree non attuate da Schede Normative - frazione Basilicagoiano e Basilicanova

Al fine di compensare interventi di ampliamento correlati ad esigenze produttive vengono stralciate dagli strumenti urbanistici quelle aree, o porzioni di esse, che allo stato non risultano attuate e comunque senza previsione di attuazione futura alcuna. In particolare ci si riferisce ad una area destinata alla trasformazione residenziale a completamento del limite est della frazione di Basilicagoiano (ART.5), una seconda area con la medesima destinazione urbanistica e sita nella frazione di Basilicanova (ART 12) ed una terza area, anch'essa in frazione Basilicanova, destinata alla trasformazione di ambito produttivo (APT6).

Le aree saranno destinate in funzione del sistema ambientale in cui si collocano.

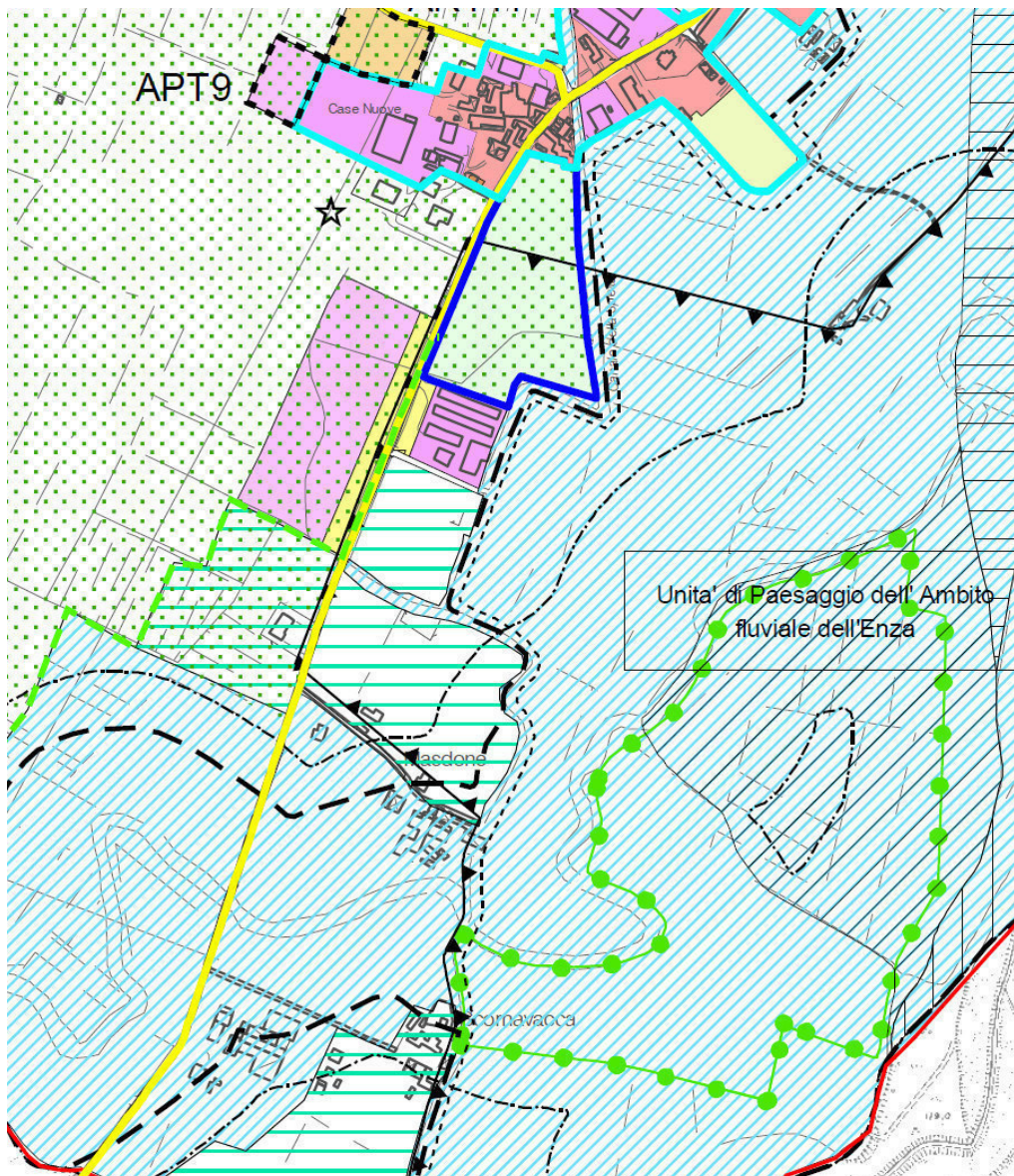


Lo stato attuazione nella strumentazione urbanistica vigente (stralcio PSC)

6. Ambito Italpack - frazione Tortiano

Trattasi di una realtà produttiva di rilievo sovracomunale che richiede una possibilità di ampliamento in funzione delle sopravvenute esigenze di riassetto organico. L'ampliamento prevede una riclassificazione del territorio rurale in funzione di una nuova previsione urbanistica che consenta di realizzare un aumento continuativo e lineare rispetto a quanto già esistente.

Si rinvia alla scheda specifica di ambito in variante per quanto riguarda l'individuazione delle eventuali criticità, degli ambiti in compensazione, dei condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione e delle mitigazioni da prevedere, scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle norme.

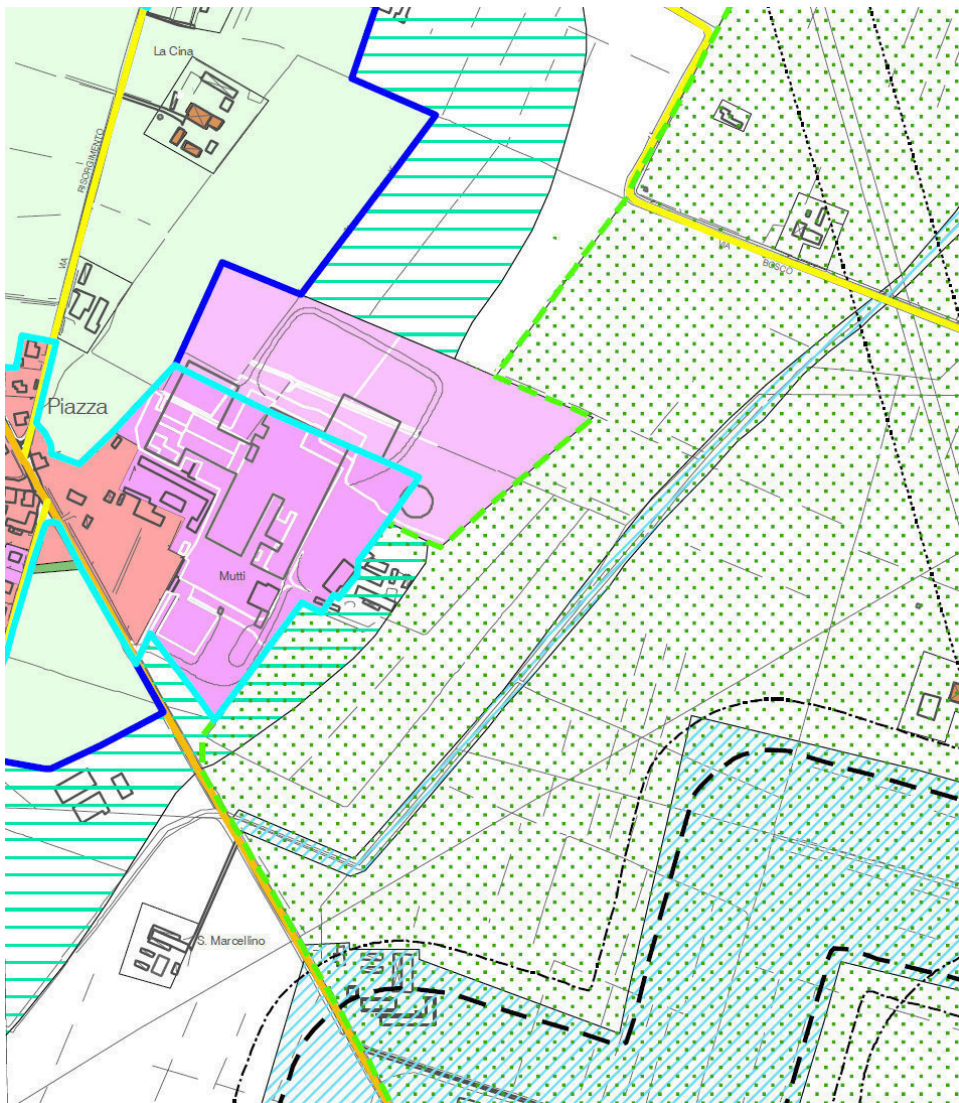


Lo stato attuazione nella strumentazione urbanistica vigente (stralcio PSC)

7. Ambito Mutti - frazione Piazza

Già oggetto di interventi di Variante in passato questa realtà produttiva del settore alimentare, anch'essa di rilievo sovracomunale, richiede ulteriori esigenze di ampliamento e riorganizzazione funzionale compatibilmente con l'adeguamento dell'intero ambito produttivo già insediato. La Variante si propone di soddisfare questa esigenza perseguendo l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo dell'attività e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici che l'insediamento stesso comporta per il paesaggio circostante.

Si rinvia alla scheda specifica di ambito in variante per quanto riguarda l'individuazione delle eventuali criticità, degli ambiti in compensazione, dei condizionamenti da rispettare nel caso di attuazione e delle mitigazioni da prevedere, scheda che per quanto riguarda le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni deve considerarsi parte integrante delle norme.



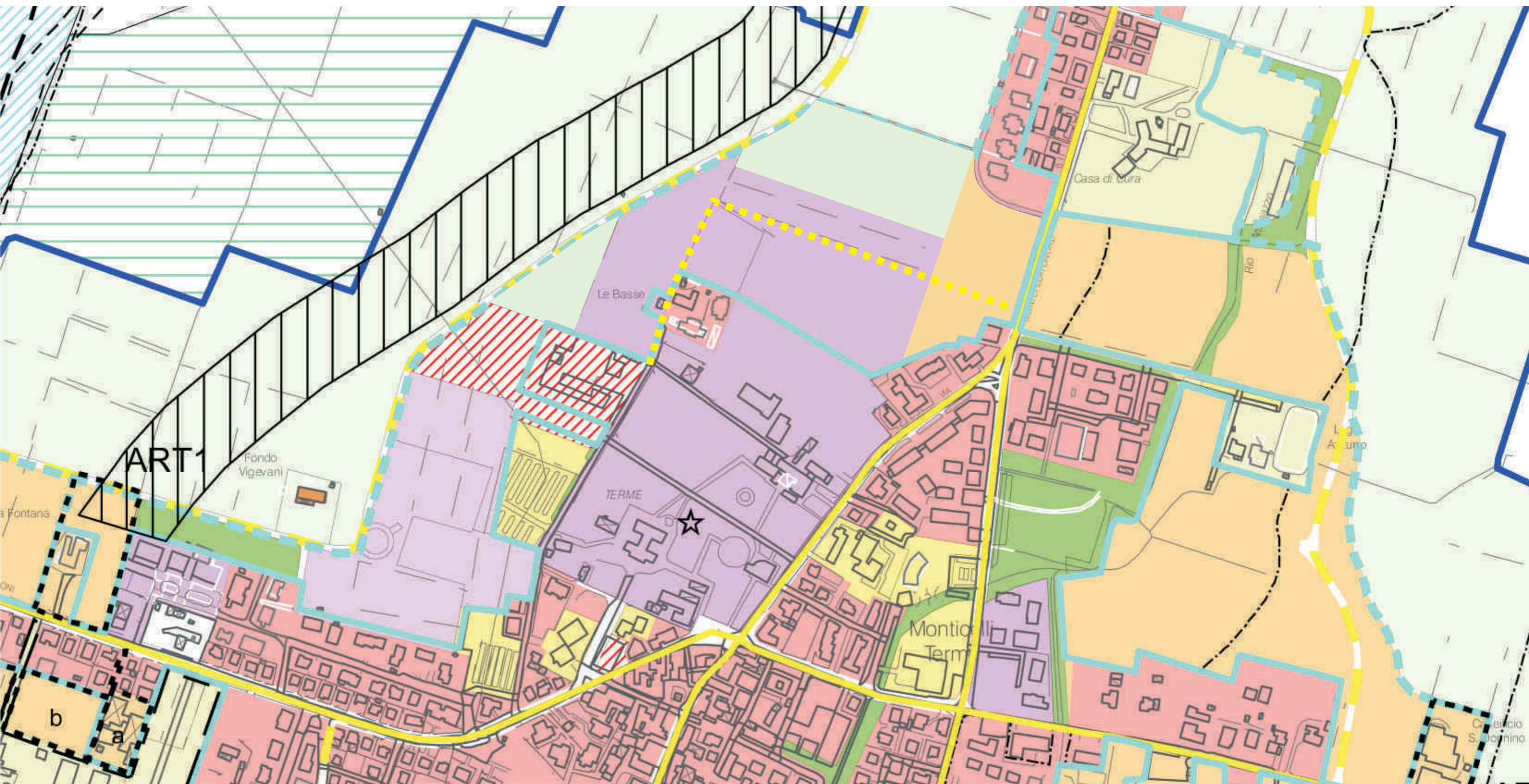
Lo stato attuazione nella strumentazione urbanistica vigente (stralcio PSC)

AMBITO	OGGETTO DELLA VARIANTE	SPECIFICHE SULL'OGGETTO DELLA VARIANTE	MODALITA' DI INTERVENTO	PARAMETRI EDILIZI
1 - Area Termale	Riduzione di area destinata ad Ambito Produttivo Consolidato	1. Restituzione di porzione di area così come destinata negli strumenti urbanistici vigenti a territorio rurale di rispetto dell'abitato, a compensazione di ulteriori interventi previsti dalla Variante di ampliamento del territorio urbanizzato (33.060,00 mq)		Per la rimanente area a destinazione D8 H max = ml. 14,00 VL = ml./ml. 0,50 U.F. = mq./mq 0,25 P.R.G. previgente
		2. Ridestituzione di porzione di area così come destinata negli strumenti urbanistici vigenti a zona residenziale di nuovo impianto soggetta a progetto di inquadramento urbanistico - edilizio al fine di completare il limite nord-ovest del tessuto urbanizzato della frazione di Monticelli Terme (18.411,00 mq)	Intervento edilizio diretto previa sottoscrizione di Atto d'Obbligo	S.U. max = mq. 2.480,00 H max = ml. 10,00 VL = ml./ml. 0,50 Q = mq./mq. 0,35
2 - Area Prefabbricati	Riduzione di area destinata ad Ambito Produttivo da Urbanizzare	1. Restituzione di porzione di area così come destinata negli strumenti urbanistici vigenti a territorio rurale periurbano con vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale in quanto non attuata e non utile all'ampliamento dell'attività produttiva al confine nord dell'area (31.200,00 mq)		
		2. Mantenimento di porzione di area alla destinazione vigente quale ambito produttivo da urbanizzare a completamento dell'esistente conseguente le esigenze di ampliamento dell'ambito produttivo posto immediatamente a nord della stessa (11.500,00 mq)	Intervento edilizio diretto sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato	U.F. = mq./mq 0,60 H max = ml. 12,00 VL = ml./ml. 0,50 Q = mq./mq. 0,50
3 - Ambito Produttivo Basilicogiano	Riduzione di area destinata a Territorio Rurale Periurbano	Nuova destinazione a zona artigianale di nuovo impianto in territorio rurale. L'area si troverà in adiacenza al comparto APT.1 già destinato ad ambito produttivo di trasformazione e definisce compiutamente il limite della porzione urbanizzabile della frazione di Basilicogiano (21.000,00 mq). L'ambito complessivo è suddiviso in due ambiti di trasformazione: il primo immediatamente prospiciente la via Parma ed il secondo in adiacenza al limitrofo comparto APT.1	a. Ambito prospiciente la via Parma Intervento edilizio diretto sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato	St = 7.00,00 mq (circa) Su = 3.000,00 mq H max = ml.12,00
			b. Ambito in adiacenza APT.1 Permesso di Costruire Convenzionato	H max = ml.12,00
4 - Aree non attuate da Schede Normative	Riduzione di aree destinate ad Ambiti residenziali e produttivi di trasformazione non attuati	Al fine di compensare interventi di ampliamento correlati ad esigenze produttive vengono stralciate dagli strumenti urbanistici quelle aree, o porzioni di esse, che allo stato attuale risultano non attuate e comunque senza previsione alcuna di attuazione futura. Una porzione di dette aree sarà restituita al territorio rurale mentre la restante parte diverrà parte di un sistema ambientale connotato dalla presenza di elementi idrogeologici (37.900,00 mq)		
5 - Italpack	Ampliamento di Ambito Produttivo Consolidato per esigenze di ampliamento, ammodernamento, razionalizzazione e riassetto organico	Ampliamento, in territorio rurale, di area destinata a zona artigianale di nuovo impianto per esigenze di ampliamento (9.730,00 mq). Il consumo di suolo derivante dall'intervento previsto dalla Variante è direttamente compensato da altri interventi contenuti nella stessa	Intervento edilizio diretto sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato	U.T. = mq./mq 0,45 H max = ml. 12,00 VL = ml./ml. 0,50 Q = mq./mq. 0,55
6 - Mutti	Ampliamento di Ambito Produttivo Consolidato per esigenze di ampliamento, ammodernamento, razionalizzazione e riassetto organico	Ampliamento, in territorio rurale, di area destinata a zona per l'industria alimentare di espansione (66.360,00 mq). Il consumo di suolo derivante dall'intervento previsto dalla Variante è direttamente compensato da altri interventi contenuti nella stessa	PUA	S.U. = mq 28.820,75 S2 = 0.10 mq/mq ST Q = 0.40 mq/mq VL = 0.50 ml/ml H max = ml. 12,00

8. SCHEDE RELATIVE ALLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Di seguito, attraverso la produzione di una schedatura suddivisa per ambiti specifici identificati e suddivisi in corrispondenza con i paragrafi precedenti, vengono mostrate le modifiche cartografiche e normative in Variante rispetto alla strumentazione urbanistica vigente.

A corredo della cartografia vengono mostrati inoltre una serie di dati numerici che garantiscano una chiara comprensione delle superfici utilizzate e del bilancio derivante dagli interventi.

**PSC VIGENTE**

AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO = 51.471 mq (circa)

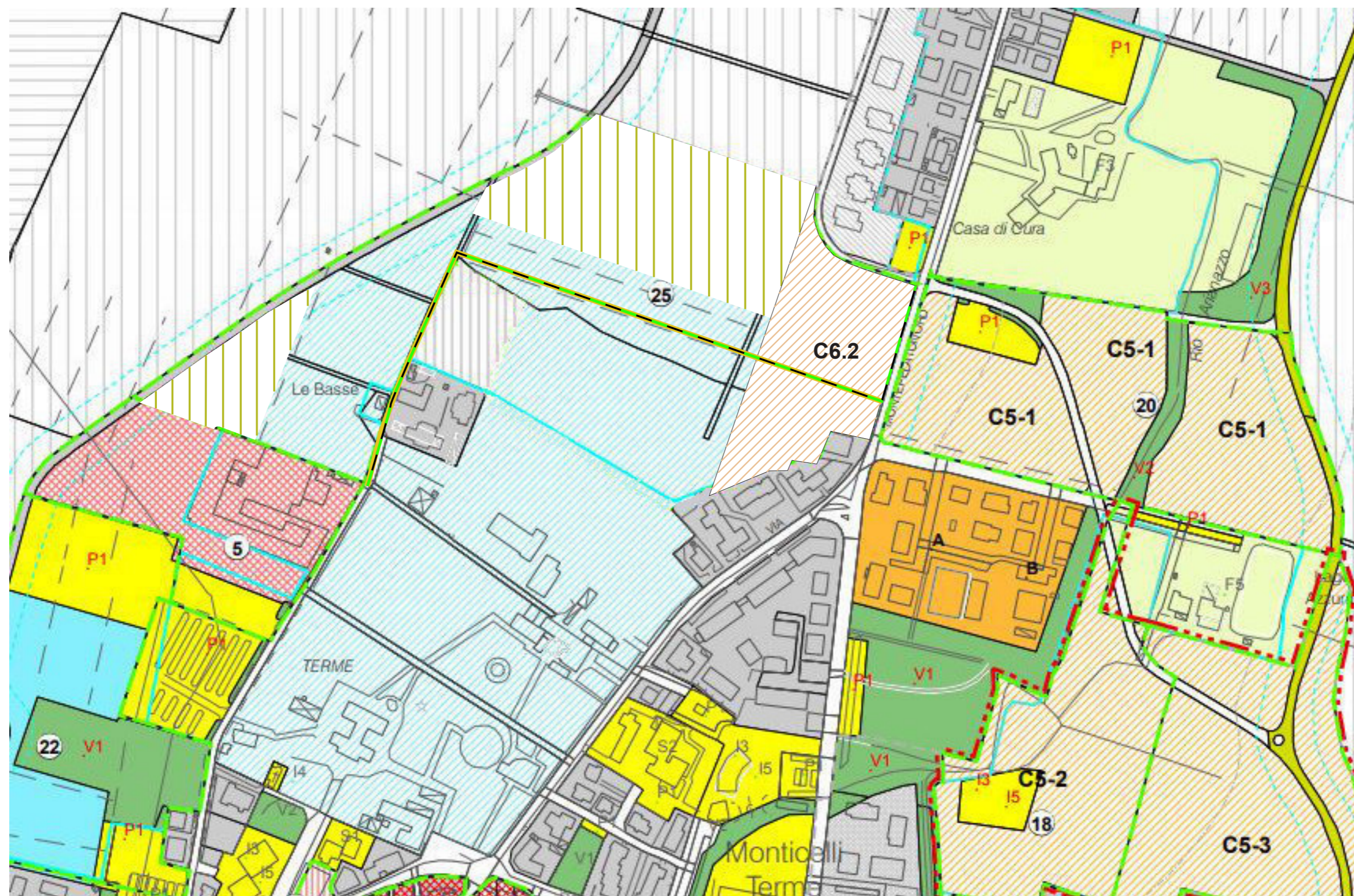
VARIANTE

TERRITORIO RURALE PERIURBANO = 33.060 mq (circa)

AMBITO RESIDENZIALE DA URBANIZZARE (DI ESPANSIONE) = 18.411 mq (circa)

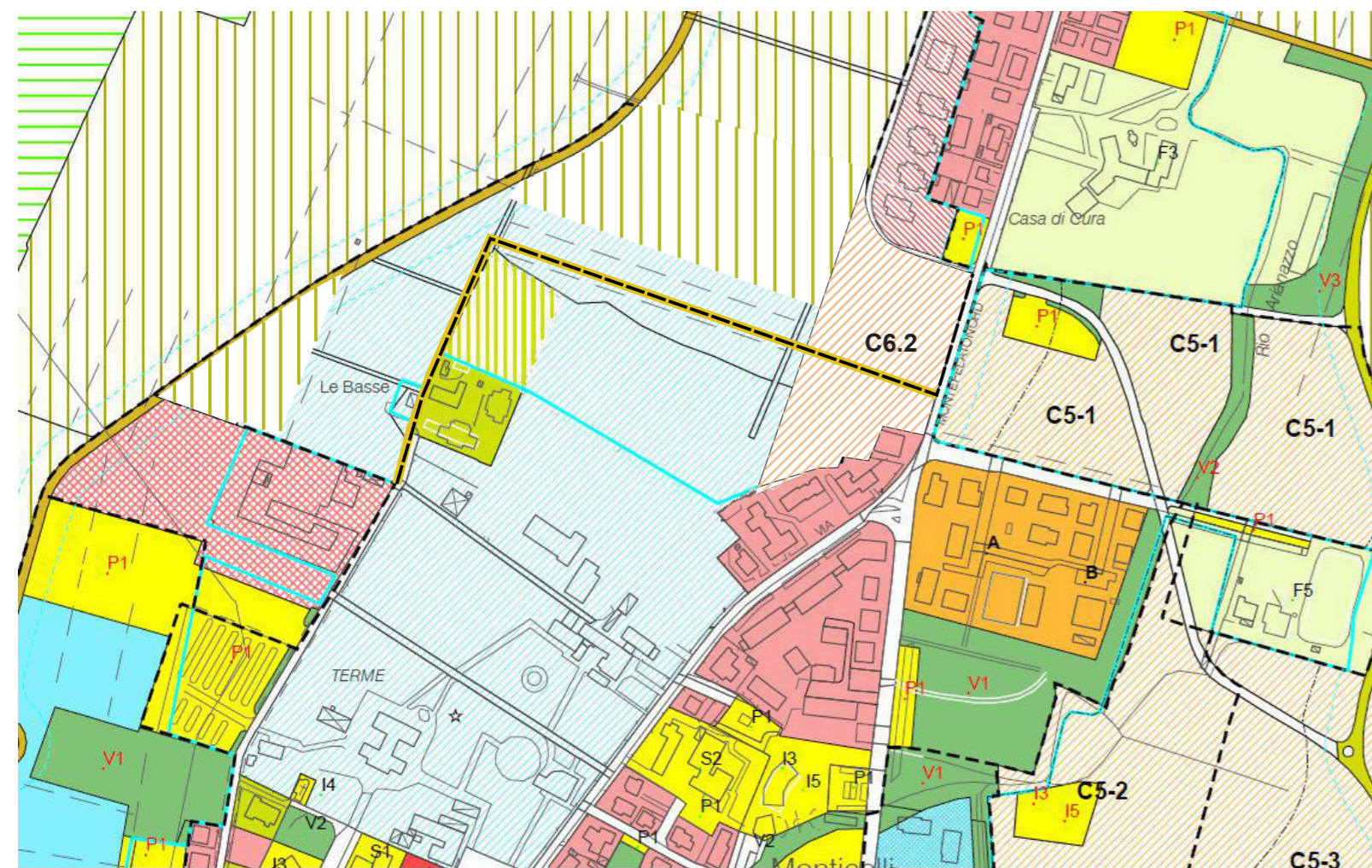
BILANCIO COMPLESSIVO

Il bilancio della ridestituzione dell'ambito produttivo consolidato è direttamente compensato dalla ridestituzione ad ambito residenziale da urbanizzare. Quanto destinato a "Territorio rurale periurbano" verrà utilizzato in compensazione di altri interventi di espansione previsti dalla Variante.



POC VIGENTE
 Comparto n.25 - Destinazione Urbanistica D8 - 97.375 mq - in previsione

VARIANTE
 Comparto n.25 - Destinazione Urbanistica D8 - 59.375 mq - in previsione

**POC VIGENTE**

ZONA PER ATTREZZATURE TERMALI = 51.471 mq (circa)

VARIANTE

ZONA AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO = 33.060 mq (circa)

ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (C6.2) = 18.411 mq (circa)

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto previa sottoscrizione di Atto d'Obbligo e presentazione di progetto di inquadramento urbanistico - edilizio

Art. 60 bis - ZONA URBANISTICA C6.2

Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a Progetto di inquadramento urbanistico - edilizio e a sottoscrizione di Atto d'Obbligo

ZONA OMOGENEA C**1. GENERALITA'**

Corrisponde a zone inedificate comprese nel territorio urbanizzato o ad esso immediatamente limitrofe, è consentita l'edificazione mediante intervento edilizio diretto da attuarsi previa presentazione ed approvazione di un "Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio" ovvero di un comparto unitario di intervento diretto (C.D.) nonché alla sottoscrizione di Atto d'Obbligo. Tali zone concorrono alla formazione delle aree pubbliche per servizi, definite dal R.U.E., per il raggiungimento dello standard di progetto.

2. PARAMETRI

S.U. max = mq. 2.700,00

H max = ml. 10,00

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,35

S2 = come individuata negli elaborati cartografici del R.U.E. e comunque non inferiori a quanto prescritto all'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. in relazione agli usi ammessi ed eventuali altri standard prescritti da normative di settore, per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali il rapporto è di 30 mq./ab.

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

Le istanze di concessione ad edificare potranno essere rilasciate solo dopo la presentazione e l'approvazione con delibera di Giunta Comunale di un "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio" con allegati gli atti unilaterali d'obbligo con i quali i proprietari delle aree o chi per essi ne abbia diritto ai sensi di legge, si obbligano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e alla cessione al Comune delle aree pubbliche del comparto (strade; parcheggi; verde attrezzato primario) individuate nelle tavole del R.U.E. entro i successivi 5 anni a decorrere dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione del progetto. Il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio di cui sopra dovrà essere riferito ad un'area coincidente con quella individuata dal perimetro unitario d'intervento riportato nelle tavole del R.U.E. e dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

- estratto di mappa catastale e certificati attestanti il titolo all'intervento;
- estratto del R.U.E. vigente;
- rilievo planaltimetrico dell'area almeno in scala 1:500;
- schema di urbanizzazione almeno in scala 1:500 con l'individuazione dei lotti edificabili, delle aree e delle opere di urbanizzazione; delle aree pubbliche da cedere al Comune in sede di convenzionamento degli interventi;
- schema planivolumetrico in scala 1:200, con l'indicazione dei tipi edilizi previsti per ciascun lotto edificabile;
- relazione tecnico-illustrativa e relazione geologica.

Nell'ambito della formazione del "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio" si dovrà convenire, tra l'altro, che le aree destinate a verde pubblico dovranno essere cedute al Comune completamente attrezzate e cioè con manto vegetale di nuova semina piantumate con alberature di alto fusto autoctone, di altezza non inferiore a m 3, nella misura minima di 1 unità arborea ogni 100 mq. di superficie a prato.

In relazione agli interventi attuativi ammessi per le zone urbanistiche di cui al presente articolo, nel caso fosse convenzionata la monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico, le superfici monetizzate possono essere computate come Sf.

4. AREE NORMATIVE

Art. 73 - ZONA URBANISTICA D8

Zona per attrezzature termali/D8

ZONA OMOGENEA D

1. GENERALITA'

Individua l'area edificata o parzialmente edificata destinata ad attività termali e corrisponde alla zona omogenea D della L.R. 47/78 e s.m.

Obiettivo del R.U.E. è il consolidamento, completamento e inserimento dell'intervento nel tessuto urbano di Monticelli Terme.

2. PARAMETRI

H max = ml. 14,00

VL = ml./ml. 0,50

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

P.R.G. previgente.

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

La richiesta di concessione per interventi edilizi e di trasformazione del suolo è subordinata alla presentazione, da parte dei soggetti attuatori, ed alla approvazione, da parte della Giunta Comunale, di un "Progetto generale di assetto d'area" che dovrà essere costituito dagli elementi di cui alle lettere b, c, d, e, f, g, h, n dell'art. 49, 1° comma, della L.R. 47/78.

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.

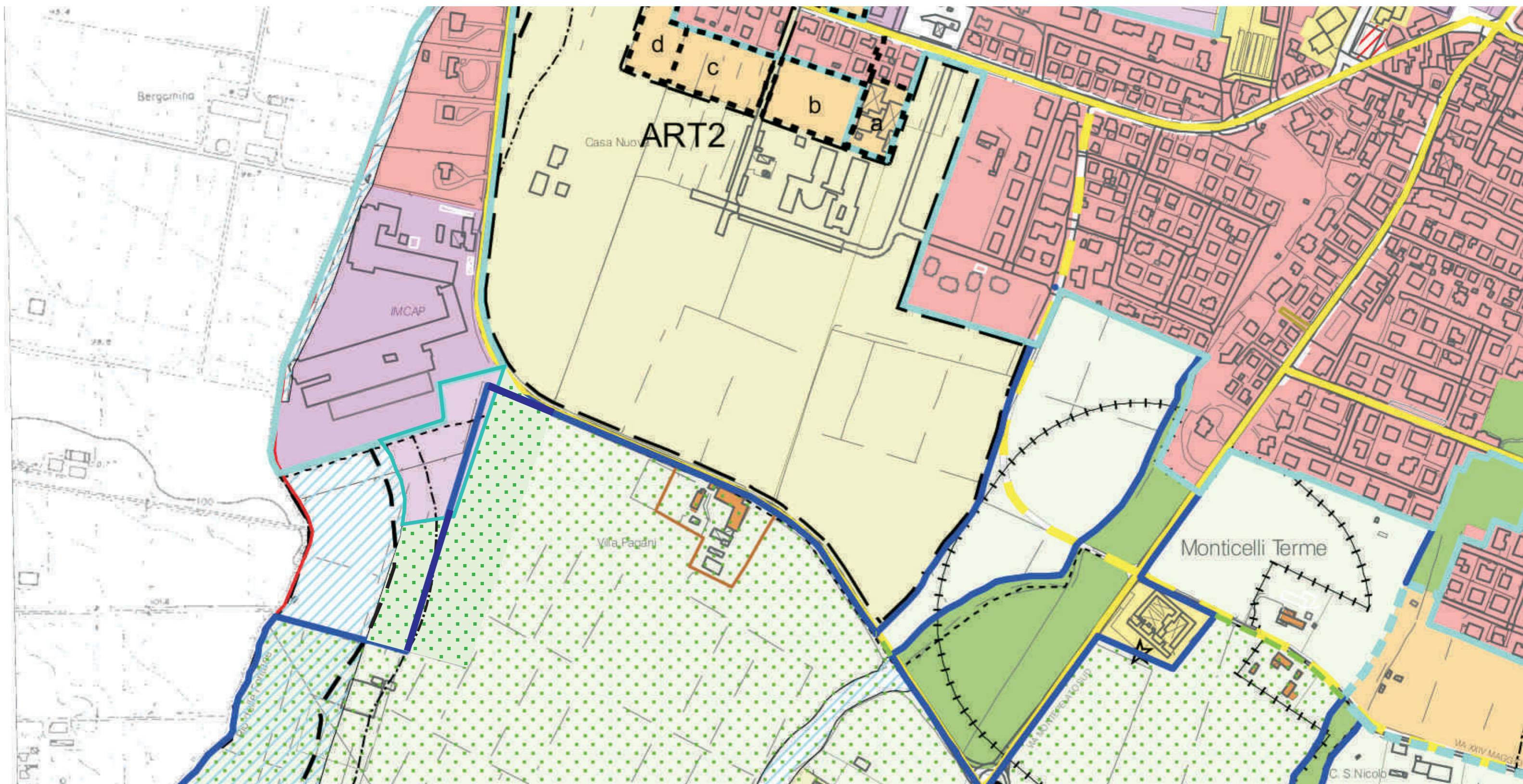
Per le aree di nuovo impianto la richiesta di concessione per interventi edilizi e di trasformazione del suolo è subordinata all'approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alle aree D8 individuate con specifico perimetro di intervento unitario nella Tav. R.U.E.1.1 nel rapporto 1:5.000.

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.

La distanza minima dai confini di zona e di proprietà negli interventi trasformativi è di ml. 10,00. In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

4. AREE NORMATIVE

38 (per le aree insediate) – 50 (per le aree di nuovo insediamento)

**PSC VIGENTE**

AMBITO PRODUTTIVO DA URBANIZZARE = 42.700 mq (circa)

VARIANTE

AMBITO PRODUTTIVO DA URBANIZZARE = 11.500 mq (circa)

TERRITORIO RURALE PERIURBANO - VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO RURALE = 31.200 mq (circa)

BILANCIO COMPLESSIVO

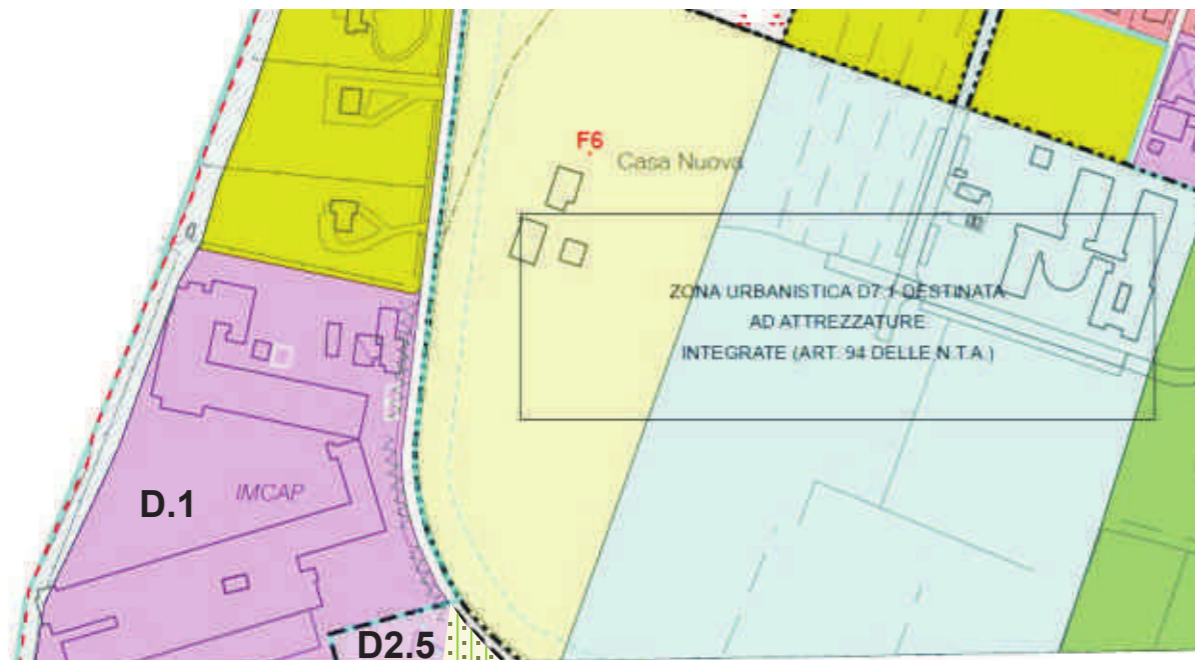
L'area precedentemente destinata ad ambito produttivo da urbanizzare riduce le proprie dimensioni per passare da una superficie complessiva pari a 42.700,00 mq ad una superficie pari a 11.500,00 mq.

Quanto non necessario all'ampliamento produttivo viene restituito al territorio rurale con vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale.

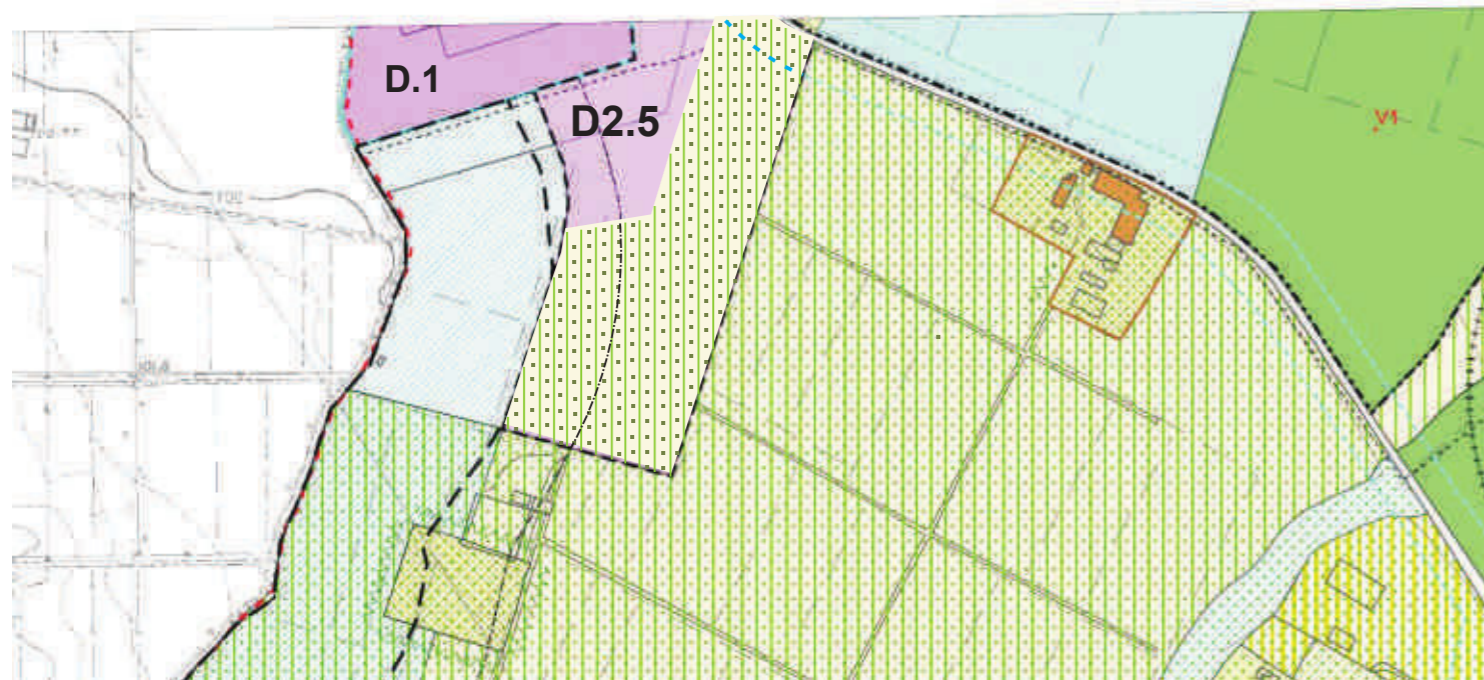


POC VIGENTE
Comparto n.21 - Destinazione Urbanistica D2 - 42.190 mq - in previsione

VARIANTE
Comparto n.21 - Destinazione Urbanistica D2 - 11.500 mq - in previsione



RUE - TAVOLA 1.1 - PROPOSTA



RUE - TAVOLA 1.4 - PROPOSTA

Art. 92 septies – ZONA URBANISTICA D2.5

Ambito produttivo di trasformazione operante nel settore della prefabbricazione civile e industriale.

ZONA OMOGENEA D

GENERALITA'

L'ambito è localizzato a sud - ovest del centro abitato di Monticelli Terme e direttamente prospiciente via Parma.

Il comparto è destinato alla prefabbricazione civile e industriale: la potenzialità edificatoria con destinazione produttiva è infatti ammessa limitatamente alla suddetta attività.

PARAMETRI

U.F. = mq./mq. 0,60

H max = 12,00 ml

VL = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,50

l'altezza dell'edificio è definita come al punto 36 delle DTU = 12 ml e calcolata come da punto 35 delle DTU stesse e comunque la stessa non dovrà superare l'altezza dei fabbricati esistenti posti nell'adiacente comparto posto in zona urbanistica di completamento D1 in uso.

PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

La funzione ammessa è quella destinata ad attività per la prefabbricazione civile e industriale.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio di iniziativa privata si dovrà prevedere:

- 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;
- la realizzazione di reti fognarie separate per: acque nere: reflui domestici, reflui industriali e acque di prima pioggia;
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;
- la predisposizione di aree comuni per lo stoccaggio dei rifiuti assimilati agli usi urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
- 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;
- 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;
- In sede di stipulazione della convenzione con i privati, che costituisce parte integrante del Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà essere definita, a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione fuori ambito funzionali al comparto.
- in sede di progettazione sarà possibile trasferire la capacità edificatoria assegnata alla nuova zona urbanistica D2.5 e all'adiacente comparto D.1, in uso, in regime di reciprocità. Il limite tra le due zone urbanistiche non costituisce comunque confine di zona o di ambito urbanistico pertanto dovranno essere rispettate le distanze dai confini di proprietà.

AREE NORMATIVE

Area Normativa 8 quater

Art. 96 quater – AREA NORMATIVA 8 QUATER

(zona urbanistica D2.5)

Usi ammessi alle condizioni sotto indicate

Attività produttiva destinata alla prefabbricazione civile e industriale

Condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso.

Tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

Prescrizioni e vincoli di area normativa

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n°6, art.18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E, fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto produttivo, ovvero monetizzare, gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Modo di attuazione richiesto

Permesso di Costruire Convenzionato

Tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

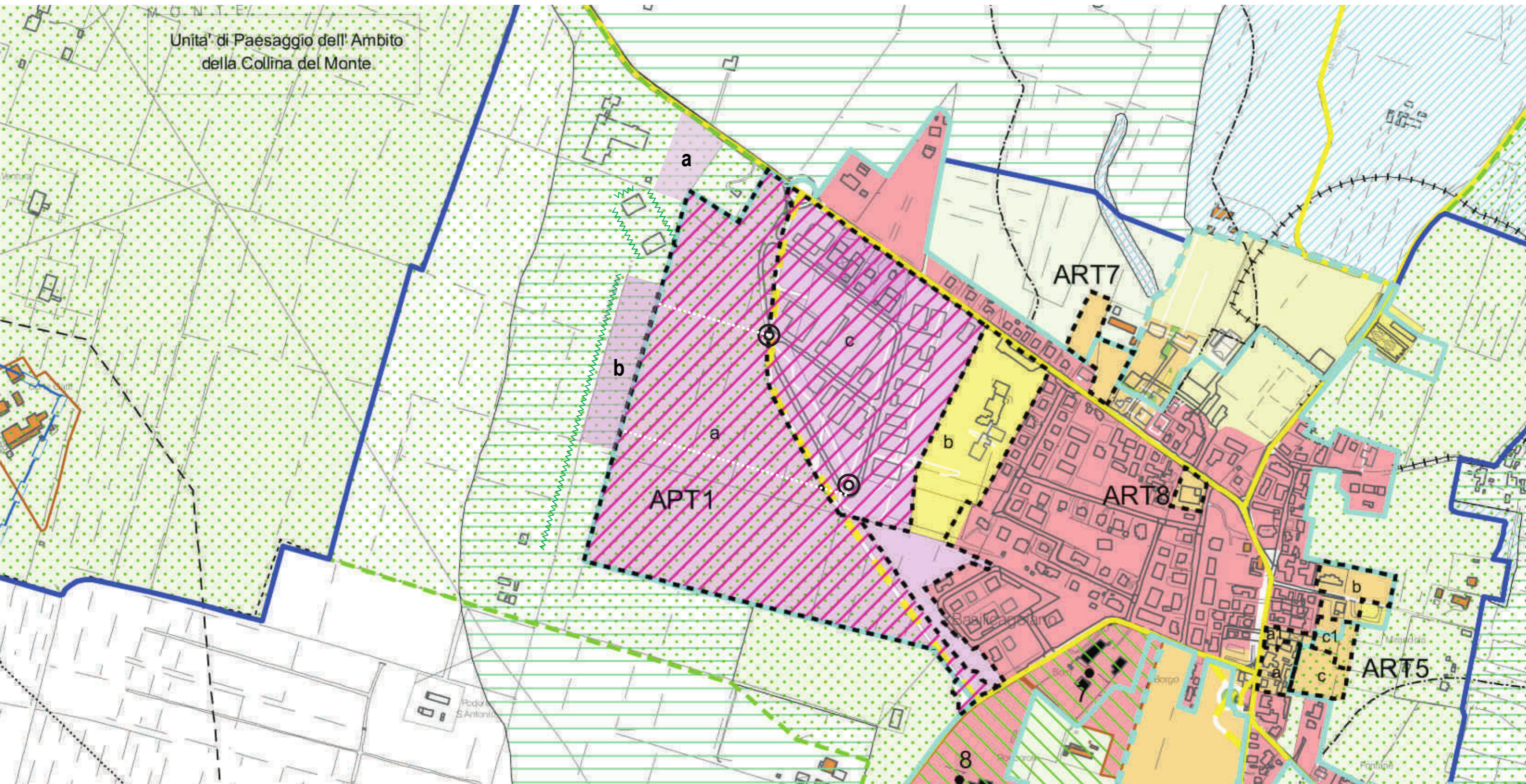
RUE VIGENTE

AMBITO PRODUTTIVO DA URBANIZZARE = 42.700 mq (circa)

VARIANTE

AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE/D2.5 = 11.500 mq (circa)

TERRITORIO RURALE PERIURBANO - VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO RURALE = 31.200 mq (circa)

**PSC VIGENTE**

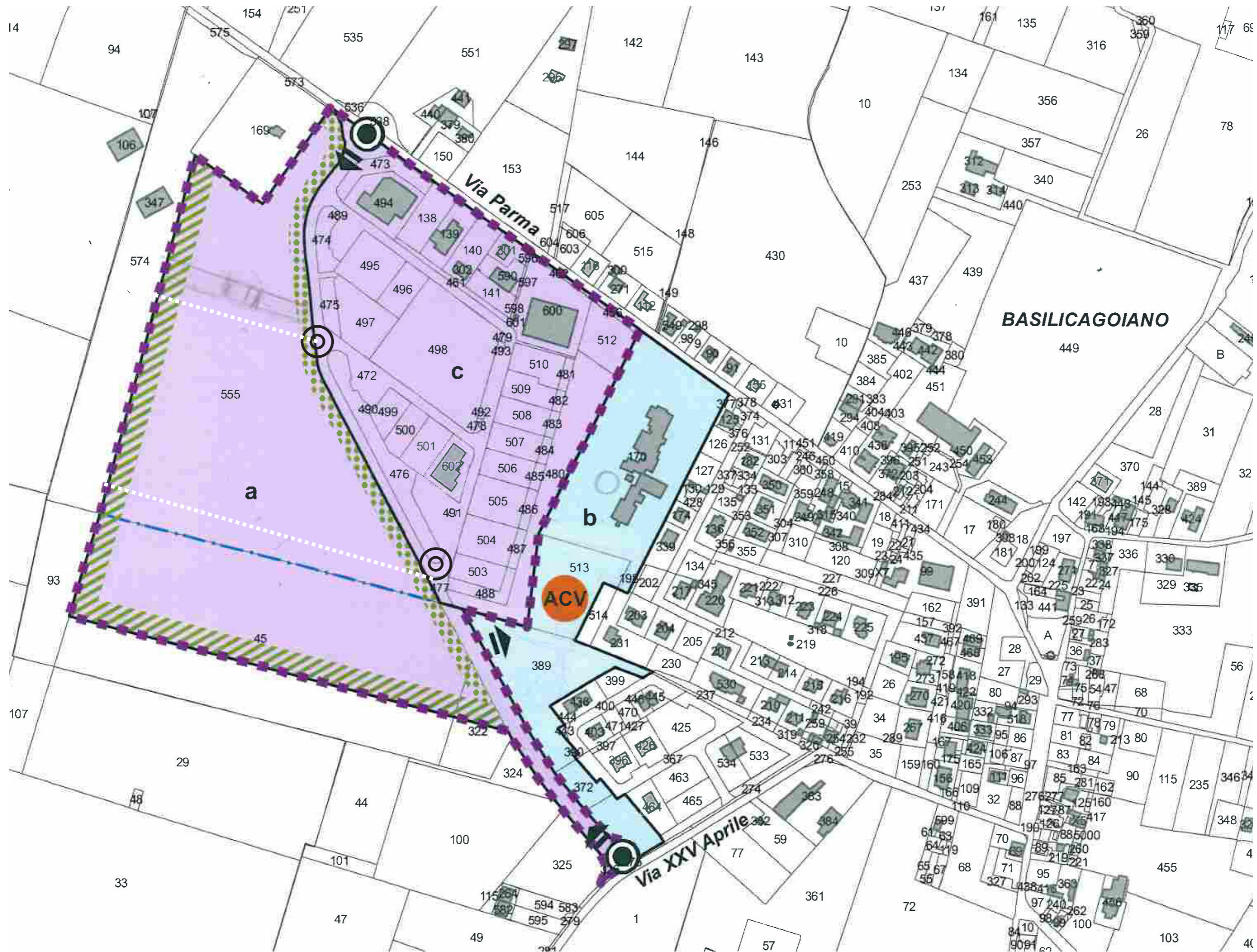
TERRITORIO RURALE PERIURBANO - VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO RURALE = 21.000 mq (circa)

VARIANTE

AMBITO PRODUTTIVO DA URBANIZZARE = 21.000 mq (circa)

BILANCIO COMPLESSIVO

L'ambito di trasformazione sarà suddiviso in due aree, la prima prospiciente la via Parma con superficie pari a 7.000,00 mq, e la seconda in adiacenza all'ambito produttivo di trasformazione (APT.1) in corso di attuazione, per la restante superficie. Le aree destinate al Territorio Rurale subiscono quindi una riduzione pari a 21.000 mq.



Art. 92 octies – ZONA URBANISTICA D2.6
Ambito produttivo di trasformazione.

ZONA OMOGENEA D
GENERALITA'

L'ambito è localizzato al limite ovest dell'area urbana della frazione di Basilicanova, in continuità con il tessuto esistente. Il primo ambito è prospiciente la via Parma, mentre il secondo ambito è posto in adiacenza all'ambito APT1, di trasformazione produttivo, sottoposto a PUA che dovrà prevedere una rete stradale che garantisca il collegamento futuro all'ambito di riferimento.

PARAMETRI

U.T. = mq./mq. 0,45
S2 = mq./mq. S.T. x 0,1 (minimo)
VL = ml./ml. 0,50
Q = mq./mq. 0,55 (misurato su S.F.)
H max = 12,00 ml

l'altezza dell'edificio è definita come al punto 36 delle DTU = 12 ml e calcolata come da punto 35 delle DTU stesse e comunque la stessa non dovrà superare l'altezza dei fabbricati esistenti posti nell'adiacente comparto

PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

La funzione ammessa è quella destinata alle attività seguenti: artigianato produttivo P1/ artigianato di servizio non congruente con la residenza P2/ industria manifatturiera, industria delle costruz. e install. impianti P3 / artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita C3.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio di iniziativa privata si dovrà prevedere:

- 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;
- la realizzazione di reti fognarie separate per: acque nere: reflui domestici, reflui industriali e acque di prima pioggia;
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;
- la predisposizione di aree comuni per lo stoccaggio dei rifiuti assimilati agli usi urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
- 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;
- 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;
- In sede di stipulazione della convenzione con i privati, che costituisce parte integrante del Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà essere definita, a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione fuori ambito funzionali al comparto.
- in sede di progettazione sarà possibile trasferire la capacità edificatoria assegnata alle nuove zone urbanistiche D2.6 a e D2.6 b entrambe di proprietà in regime di reciprocità.

AREE NORMATIVE

Area Normativa 8 quinquies

Art. 96 quinquies – AREA NORMATIVA 8 QUINQUIES
(zona urbanistica D2.6)

Usi ammessi alle condizioni sotto indicate

Artigianato produttivo P1/ artigianato di servizio non congruente con la residenza P2/ industria manifatturiera, industria delle costruz. e install. impianti P3 / artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita C3.

Condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso.

Prescrizioni e vincoli di area normativa

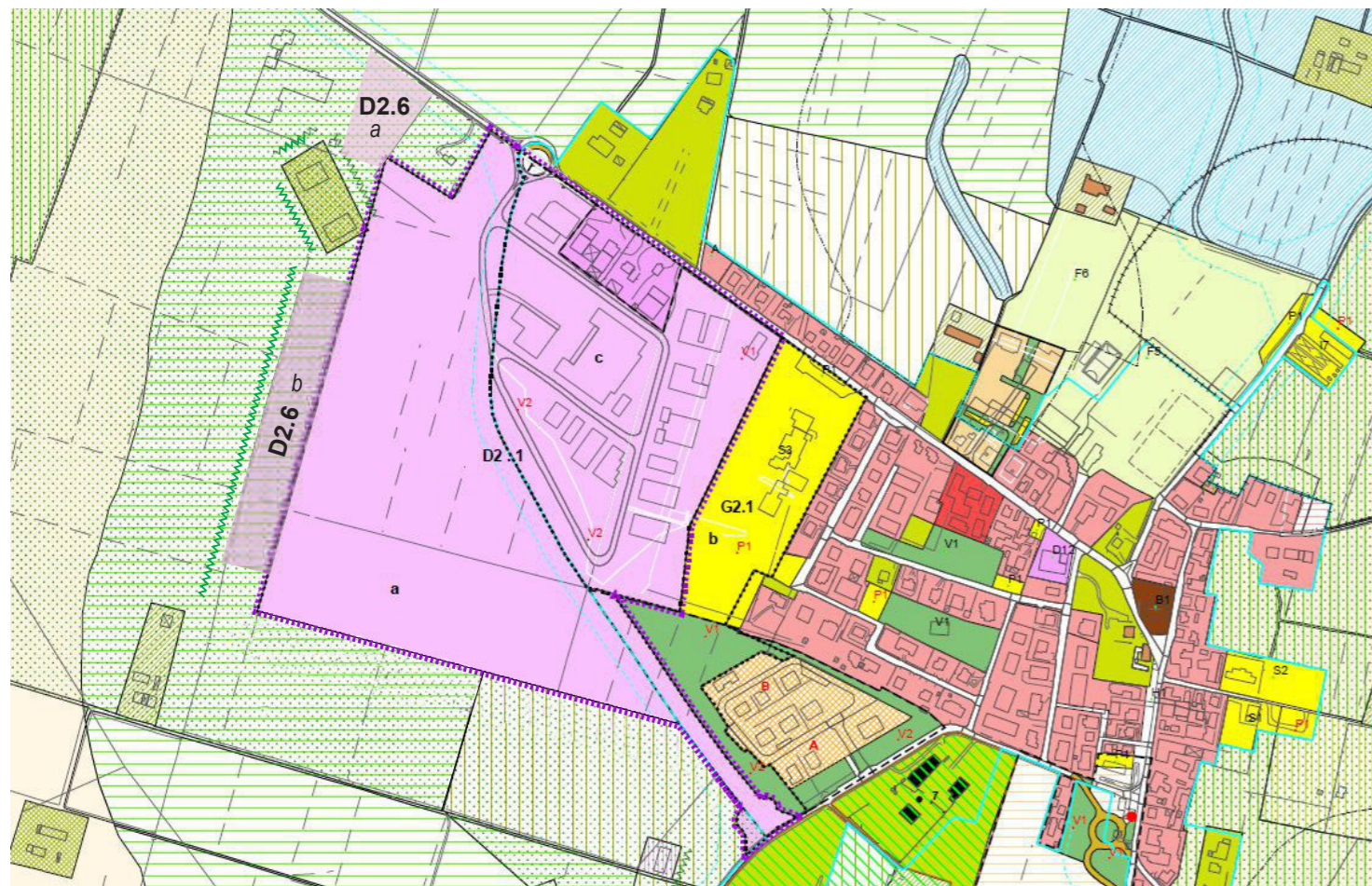
In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E., fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Modo di attuazione richiesto

Permesso di Costruire Convenzionato

Tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi



RUE - TAVOLA 1.4 - PROPOSTA

RUE VIGENTE

VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO RURALE = 21.000 mq (circa)

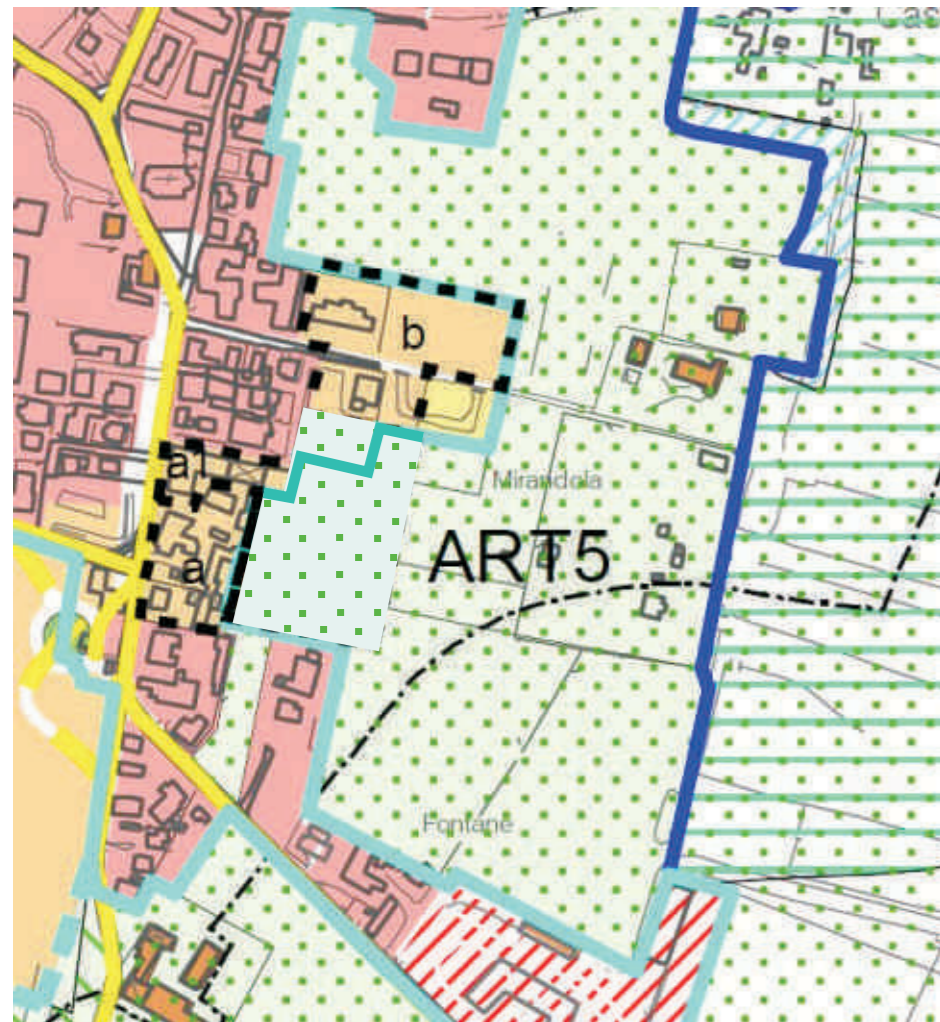
VARIANTE

AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE/D2.6 = 7.000 mq (circa)

AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE/D2.6 = 14.000 mq (circa)

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di Costruire Convenzionato per entrambi gli ambiti



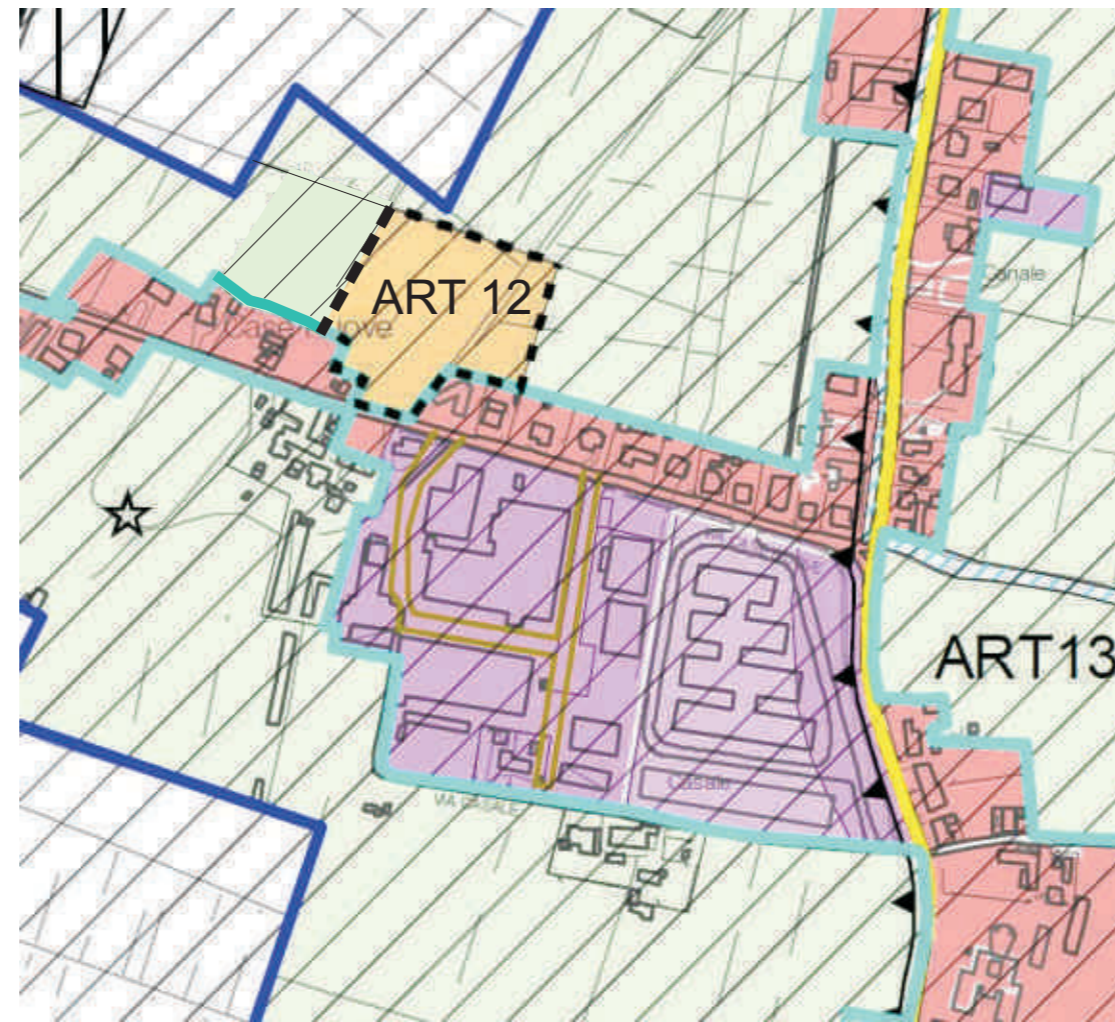
PSC - TAVOLA 2.1 - VARIANTE

PSC VIGENTE

AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE
(ART5 - sub ambito "c" - "c1") = 8.500,00 mq (circa)

VARIANTE

TERRITORIO RURALE PERIURBANO - VINCOLO POSTO PER IL
MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO
RURALE = 8.500,00 mq (circa)



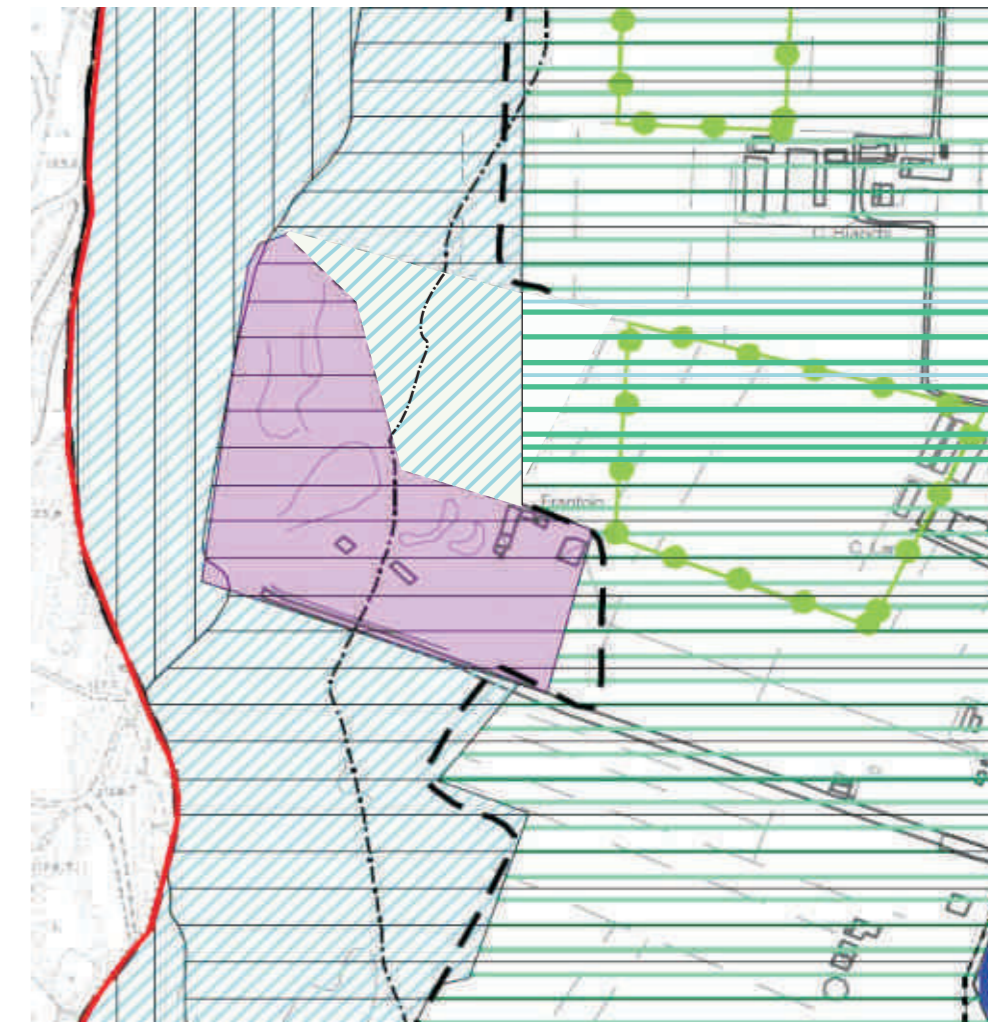
PSC - TAVOLA 2.3 - VARIANTE

PSC VIGENTE

AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE (ART12 parte) = 6.400,00 mq (circa)

VARIANTE

TERRITORIO RURALE PERIURBANO = 6.400,00 mq (circa)



PSC - TAVOLA 2.3 - VARIANTE

PSC VIGENTE

AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE (APT6) = 23.000,00 mq (circa)

VARIANTE

ZONE DI TUTELA E3 - ZONE DI PROTEZIONE IDROGEOLOGICA = 23.000,00
mq (circa)

BILANCIO COMPLESSIVO

Il bilancio della ridestituzione delle specifiche Schede Normative (ART5 - ART 12 - APT6), ognuna per la propria quota parte, permette di bilanciare altri interventi di trasformazione oggetto della presente Variante che comportano un consumo di suolo derivante da ampliamenti, trasformazioni e insediamento di nuove aree come territorio urbanizzato.

4. VARIANTE AREE NON ATTUATE DA SCHEDE NORMATIVE ART5 (sub ambiti “c” - “c1”) - ART12 (parte) - APT6

PSC - TAVOLE 2.1 e 2.3 - VARIANTE

TITOLO IV°

SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO ART5 AMBITO

RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

Localizzazione

L'ambito riguarda le aree ubicate nel centro frazionale di Basilicagoiano prospicienti, per la parte edificata Via Parma, per la quale si stabilisce la definizione di *un due* sub ambiti "a" e "a1" di riqualificazione e trasformazione funzionale destinati a prevalenti funzioni residenziali.

Riguarda inoltre *due tre un* ulteriore sub ambito "b", "e"**e "c1"**: Il sub ambito "b" attiene alle aree destinate ad attrezzature scolastiche insediate per le quali, in relazione alla programmazione comunale in merito all'edilizia scolastica di base, è prevista, nel medio periodo, la loro parziale dismissione; la potenzialità insediativa destinata ad attrezzature scolastiche di base relativa al sub "b" sarà definita in sede di POC. Per quanto attiene ai sub ambiti "c"**"c1"** contigui si stabilisce una potenzialità edificatoria **complessiva** residenziale di nuovo impianto nella misura orientativa non superiore a 500 mq di SU che potrà essere integrata con una SU aggiuntiva, con destinazione residenziale, in ragione della SU della preesistente scuola materna da rilocalizzare nel sub ambito "b".

Superficie territoriale

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 2,0 **2,1 1,25** Ha (Sub "a" 0,50 **0,35** Ha, sub **"a1" 0,2 Ha**, sub "b" 0,7 Ha, Sub "c" 0,8 0,5 Ha, **sub "c1" 0,35 Ha**) e sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

Il sub ambito "a" riguarda *l sub ambiti "a" e "a1" riguardano* una parte dell'ambito residenziale consolidato prospiciente Via Parma che necessita di interventi volti alla riqualificazione e riassetto degli elementi edilizi presenti. Nel sub ambito "b" è attualmente destinato a dotazioni territoriali scolastiche di base e in esso è insediata una struttura scolastica che per ragioni strutturali si ritiene non compatibile con le destinazioni di servizio pubblico. In relazione a quanto sopra nel sub ambito "b" è programmata la realizzazione di una nuova scuola materna in sostituzione della attuale scuola materna, che si sviluppa in tre piani e che si ritiene non più rispondente alle esigenze connesse all'uso di servizio pubblico scolastico.

Per quanto attiene al sub ambito "e" *ai sub ambiti "e" e "ci"* riguardano un ambito agricolo periurbano confinante con il sub ambito "a" *l sub ambiti "a" e "a1"* per i quali sono previsti interventi di trasformazione connessi alla riqualificazione del margine est dei tessuti consolidati esistenti.

Per quanto attiene alla valorizzazione immobiliare dell'ambito *degli ambiti* in ragione delle Superfici Utili di nuovo impianto ammissibili si stabilisce che almeno il 15% della valorizzazione stessa sia attribuito gratuitamente al Comune sotto la forma di opere extra standard ed extra oneri, con la possibilità della loro realizzazione, a cura dei soggetti attuatori, anche fuori dell'ambito, o sotto la forma di diritti edificatori per il Comune finalizzati a destinazioni residenziali di carattere

sociale, o mediante la loro eventuale monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche o all'acquisizione di dotazioni territoriali.

La definizione della potenzialità edificatoria d'ambito, delle dotazioni territoriali, delle prescrizioni urbanistiche e ambientali, delle modalità attuative, della cessione al Comune di almeno 15% della valorizzazione immobiliare dell'ambito secondo le modalità alternative di cui al comma precedente, costituiscono gli elementi sostanziali dell'Accordo con i privati (ex art.18 della L.R. 20/2000) da stipulare fra le parti (Comune e soggetti attuatori) in sede di POC.

Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario che, oltre a quanto stabilito dall"Accordo con i privati" da stipulare, 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 comfort termoisolometrico 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

Per quanto attiene ai sub ambiti "a" e "e" "a", "a1", "c" e "c1" sono quelle residenziali e compatibili con la residenza; inoltre sono quelle commerciali in misura non superiore al 10% della potenzialità edificatoria massima. Per quanto riguarda il sub ambito "b" le funzioni ammesse sono quelle destinate a servizi scolastici di base e quelle residenziali.

Potenzialità edificatoria massima

Sub ambito "a": Sub ambiti "a" e "a1": superficie utile preesistente con eventuale rilocalizzazione di diritti edificatori nel sub ambito "c" nei sub ambiti "c" e "c1" da definire in sede di POC.

Sub ambito "b": realizzazione di nuova scuola materna con SU da definire in sede di POC in ragione della programmazione comunale in merito all'edilizia scolastica di base. Realizzazione di SU residenziali nella misura della SU preesistente con destinazione scolastica (scuola materna) e 200 mq aggiuntivi di SU residenziale a disposizione del Comune che, in sede di POC, potranno essere delocalizzati nel sub ambito "c" nei sub ambiti "c" e "c1".

Sub ambito "c": Sub ambiti "e" e "c1": Superficie Utile residenziale prevista nella misura di 500 mq; sono da definite in sede di POC eventuali trasferimenti di diritti edificatori dai sub ambiti "a" e "b" "a", "a1" e "b".

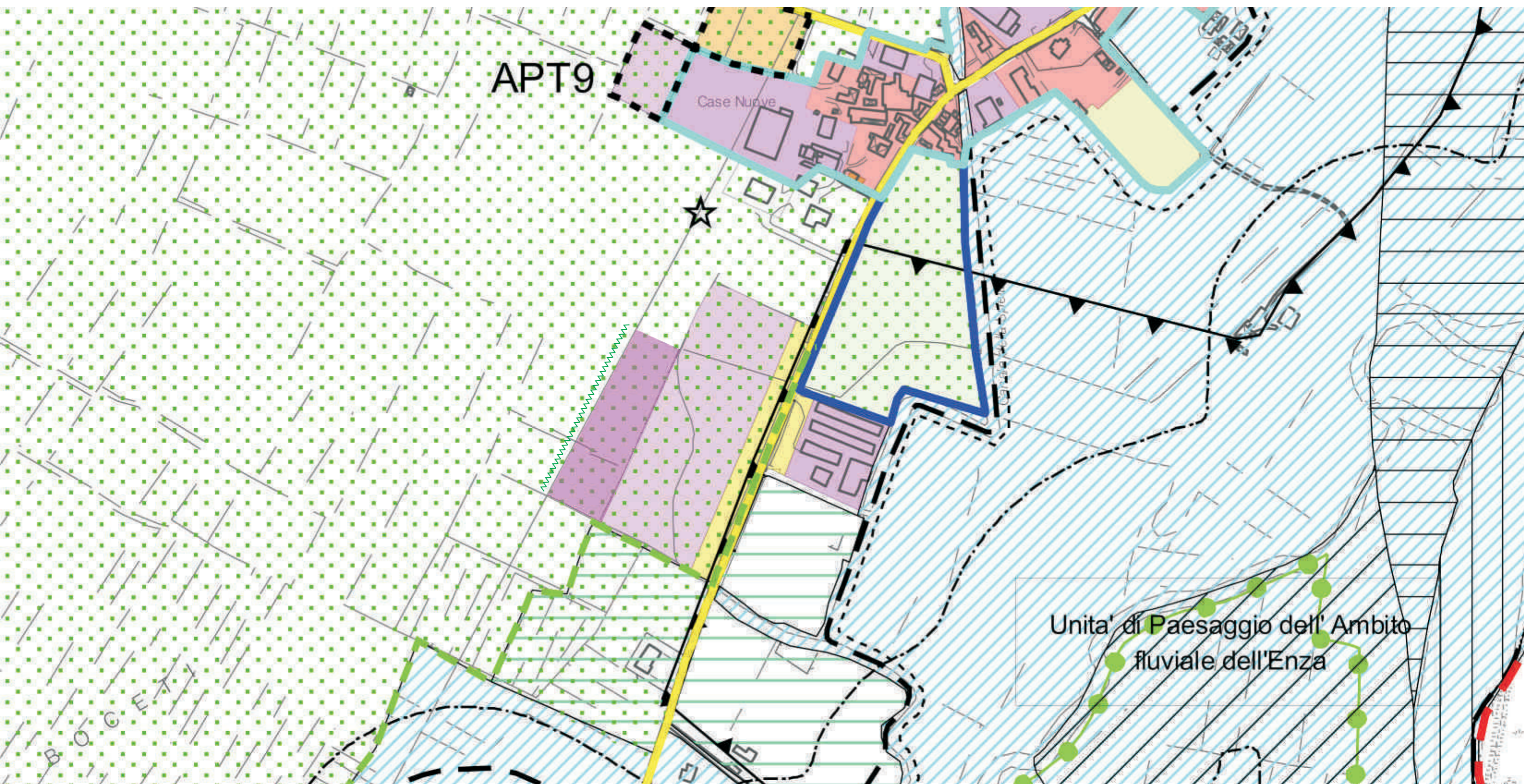
Dotazioni territoriali

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

In relazione all'assetto proprietario l'inserimento dell'ambito ART 5 riel POC e la predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo *dei Piani Urbanistici Attuativi* di iniziativa pubblica o privata (PUA) potrà avvenire anche in ragione degli specifici sub ambiti.

TITOLO IV°	TITOLO V°	SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO APT6
SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO ART12	Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia	AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE
AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE	Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che, oltre a quanto stabilito dall'accordo con i privati" da stipulare, preveda:	ELIMINATA NELLA SUA TOTALITA' IN QUANTO AMBITO NON PIU' ESISTENTE
CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI	- di garantire la massima permeabilità superficiale possibile;	
Localizzazione	- la realizzazione di reti fognarie separate per:	
L'ambito ARTI 2 riguarda un'area ubicata nel centro di frazione di Basilicanova (Via Case Nuove), è finalizzato alla ricucitura ed alla riqualificazione del margine insediato a nord di Via Case Nuove, in particolare per quanto attiene alle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici).	a) acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia;	
Superficie territoriale	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;	
L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 2,0 Ha 1,36 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.	- soluzioni impiantistiche centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile;	
DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO	- 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 variante al PSC prevede la definizione di un nuovo ambito residenziale di ricucitura dei margini nord di Via Case Nuove mediante il quale si possano attuare, in sede di POC, le previsioni di dotazioni territoriali previste dal PSC vigente con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e che contribuisca, per una quota da definire in sede di Accordo con i privati, alla realizzazione della nuova viabilità programmata finalizzata alla risoluzione dei problemi connessi al traffico pesante presente su via Case Nuove.	- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;	
Per quanto attiene alla valorizzazione immobiliare dell'ambito in ragione delle Superfici Utili di nuovo impianto ammissibili si stabilisce che almeno il 15% della valorizzazione stessa sia attribuito gratuitamente al Comune sotto la forma di opere extra standard ed extra oneri, con la possibilità della loro realizzazione, acura dei soggetti attuatori, anche fuori dall'ambito, o sotto forma di diritti edificatori per il Comune finalizzati a destinazioni residenziali di carattere sociale, o mediante la loro eventuale monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche, con riferimento particolare al contributo per la realizzazione della nuova strada di collegamento fra Vie Case Nuove e Via Argini mediante la loro monetizzazione finalizzata alla riqualificazione di Via Case Nuove.	- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;	
La definizione della potenzialità edificatoria d'ambito, delle dotazioni territoriali, delle prescrizioni urbanistiche e ambientali, delle modalità attuative, della cessione al Comune di almeno 15% della valorizzazione immobiliare dell'ambito, costituiscono gli elementi Sostanziali dell'Accordo con i privati (ex art.18 della L.R. 20/2000) da stipulare fra le parti (Comune e soggetti attuatori) in sede di POC.	- 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; sono inoltre ammesse funzioni commerciali in misura non superiore al 10% della potenzialità edificatoria massima.	
	Potenzialità edificatoria massima	
	La potenzialità edificatoria è quantificata in misura non superiore a 2.000 mq di SU.	
	Dotazioni territoriali	
	Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente.	
	Modalità di attuazione	
	Inserimento dell'ambito ART11 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).	

**PSC VIGENTE**

VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO RURALE = 9.730 mq (circa)

VARIANTE

AMBITO PRODUTTIVO DA URBANIZZARE = 9.730 mq (circa)

BILANCIO COMPLESSIVO

Il bilancio della ridestinazione del vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale in favore dell'ambito produttivo da urbanizzare è direttamente compensato dalla ridestinazione di altre aree oggetto di variante a territorio agricolo.

Art. 92 sexties – ZONA URBANISTICA D2.4

Ambito produttivo di trasformazione operante nel settore della tecnologia per la lavorazione della banda stagnata.

ZONA OMOGENEA D**GENERALITA'**

L'ambito è localizzato al limite sud dell'area urbana della frazione di Tortiano, l'ampliamento si orienta, rispetto all'esistente, ad ovest dello stesso che si trova direttamente prospiciente via Solari.

Il comparto è destinato alla produzione di tecnologia per la lavorazione della banda stagnata, la potenzialità edificatoria con destinazione produttiva è infatti ammessa limitatamente alla suddetta attività.

PARAMETRI

U.T. = mq./mq. 0,45

V.L. = ml./ml. 0,50

Q = mq./mq. 0,55

H max = 12,00 ml

l'altezza dell'edificio è definita come al punto 36 delle DTU = 12 ml e calcolata come da punto 35 delle DTU stesse e comunque la stessa non dovrà superare l'altezza dei fabbricati esistenti posti nell'adiacente comparto posto in zona urbanistica D2

PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

Lavorazione, commercializzazione e stoccaggio di imballi metallici, materia prima e relativi componenti

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio di iniziativa privata si dovrà prevedere:

- 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;
- la realizzazione di reti fognarie separate per: acque nere: reflui domestici, reflui industriali e acque di prima pioggia;
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;
- la predisposizione di aree comuni per lo stoccaggio dei rifiuti assimilati agli usi urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
- 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;
- 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;
- In sede di stipulazione della convenzione con i privati, che costituisce parte integrante del Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà essere definita, a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione fuori ambito funzionali al comparto.
- in sede di progettazione sarà possibile trasferire la capacità edificatoria assegnata alla nuova zona urbanistica D2.4 e all'adiacente comparto D.2 di proprietà in regime di reciprocità. Il limite tra le due zone urbanistiche non costituisce comunque confine di zona o di ambito urbanistico pertanto dovranno essere rispettate le distanze dai confini di proprietà.

AREE NORMATIVE

Area Normativa 8 ter

Art. 96 ter – AREA NORMATIVA 8 ter

(zona urbanistica D2.4)

Usi ammessi alle condizioni sotto indicate

Lavorazione, commercializzazione e stoccaggio di imballi metallici, materia prima e relativi componenti

Condizioni limitative

Usi ammessi sia se esistenti sia se di nuovo insediamento, sia con mutamento d'uso.

Tipologie insediative e rapporti dimensionali

/

Prescrizioni e vincoli di area normativa

in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n°6, art.18, le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal R.U.E, fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno dell'intero comparto produttivo (D2 e D2.4), ovvero monetizzare, gli standards relativi ai parcheggi pubblici.

Modo di attuazione richiesto

Permesso di Costruire Convenzionato

Tipi di intervento consentiti

Tutti gli interventi

**RUE VIGENTE**

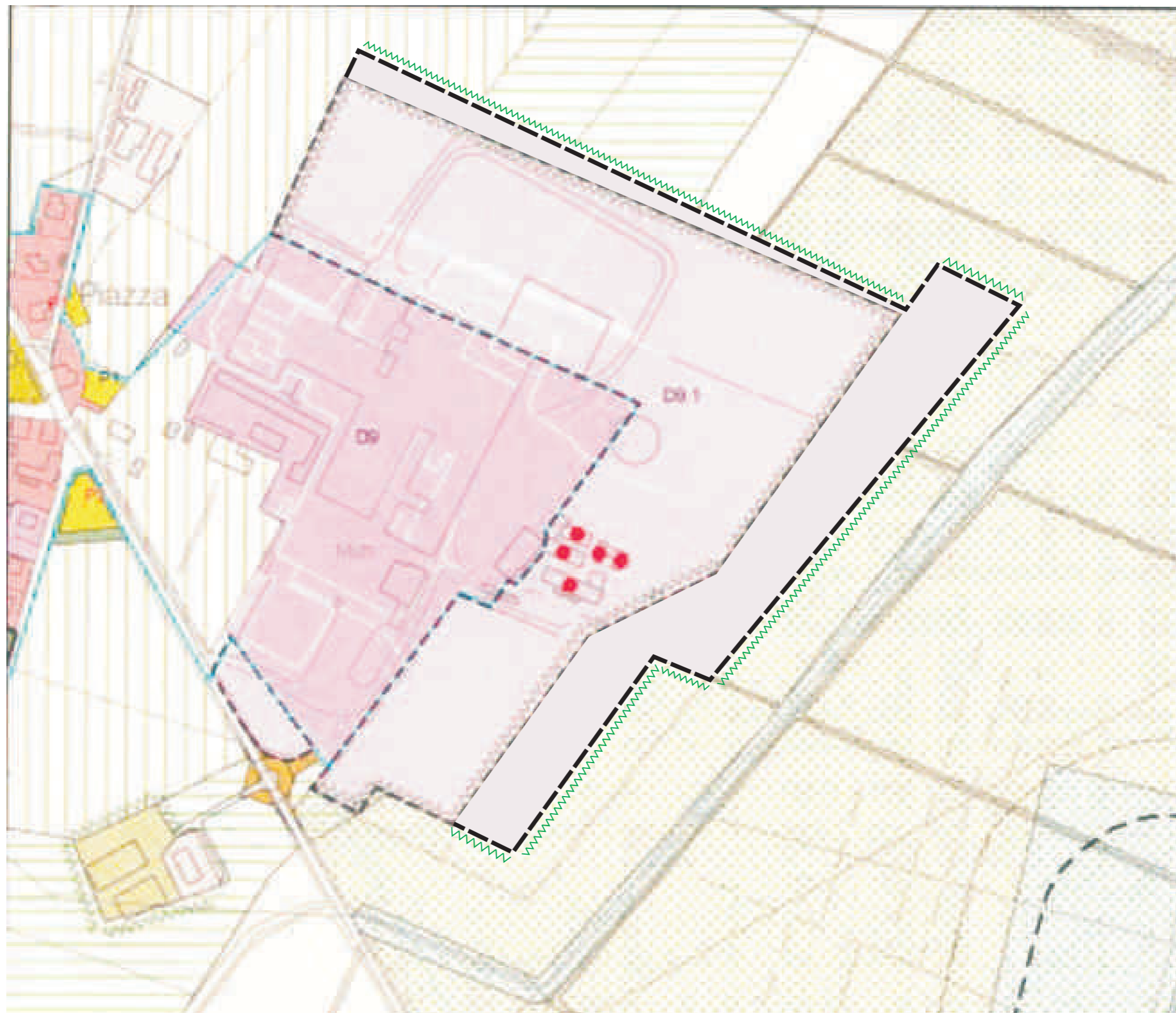
VINCOLO POSTO PER IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO RURALE = 9.730 mq (circa)

VARIANTE

AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE/D2.4 = 9.730 mq (circa)

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso di Costruire Convenzionato

**PSC VIGENTE**

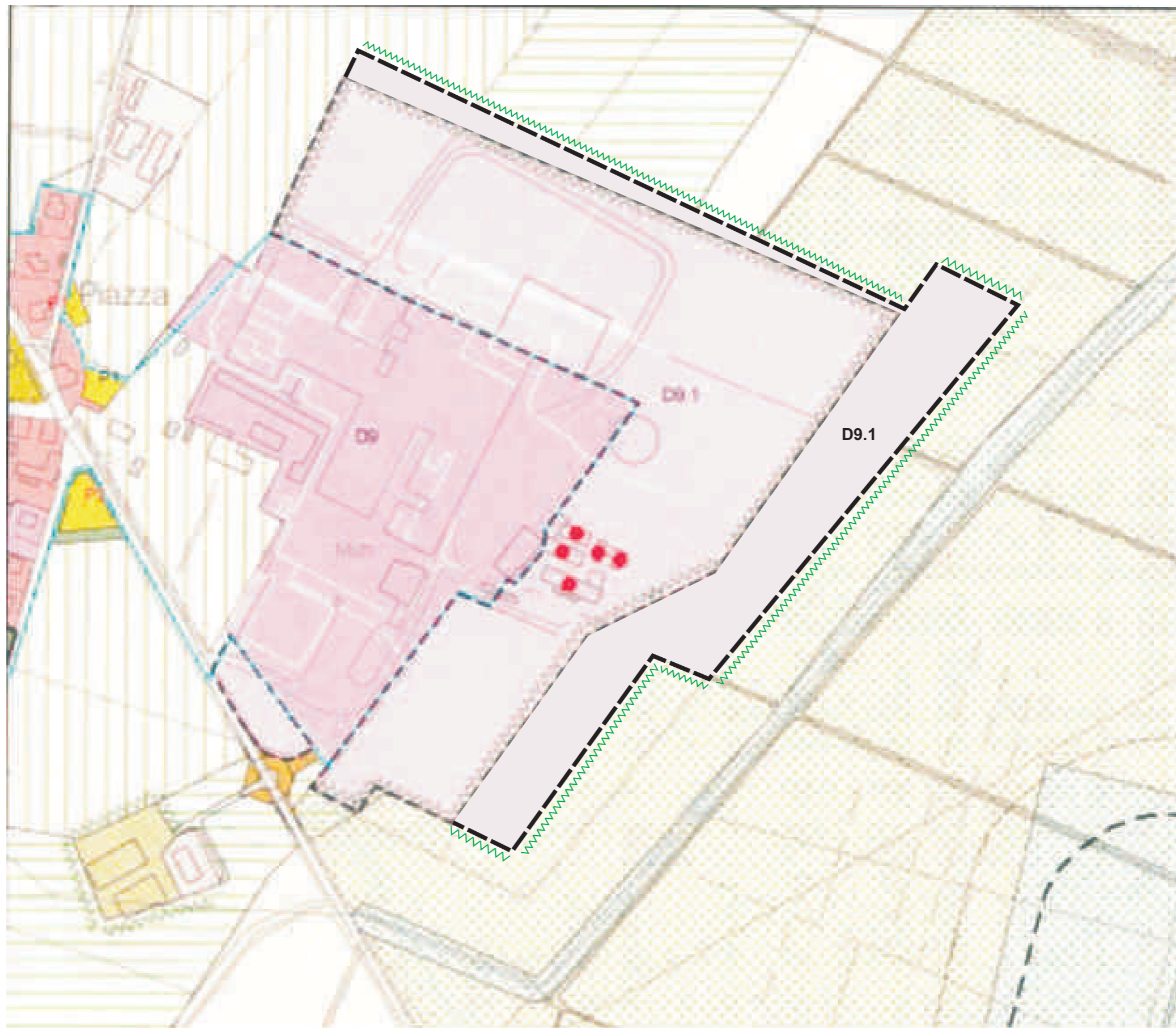
TERRITORIO RURALE (con destinazioni specifiche varie) = 66.360,00 mq (circa)

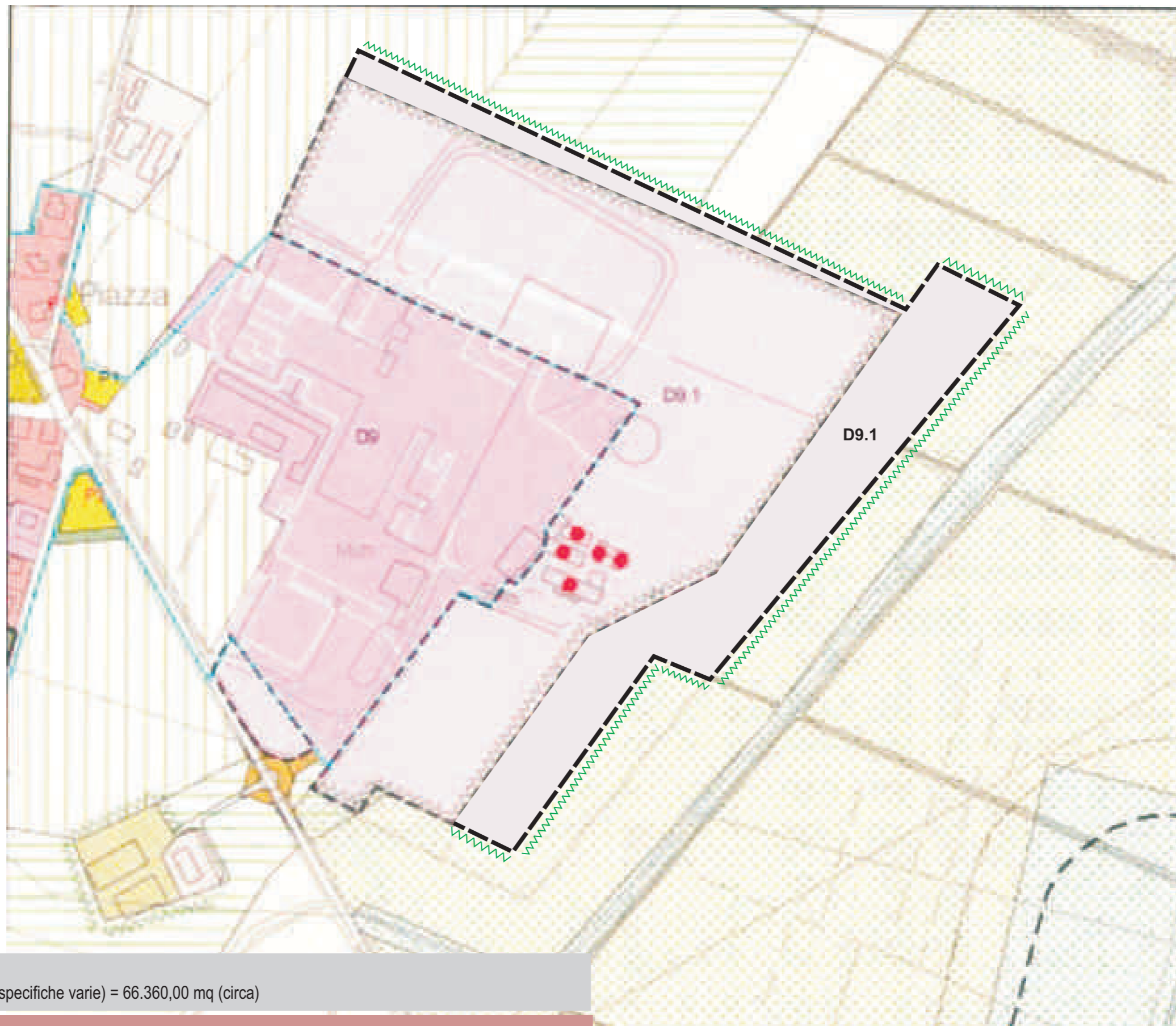
VARIANTE

AMBITO PRODUTTIVO DA URBANIZZARE = 66.360,00 mq (circa)

BILANCIO COMPLESSIVO

Il bilancio della ridestituzione del vincolo posto per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale in favore dell'ambito produttivo da urbanizzare è direttamente compensato dalla ridestituzione di altre aree oggetto di variante a territorio agricolo.





RUE VIGENTE

TERRITORIO RURALE (con destinazioni specifiche varie) = 66.360,00 mq (circa)

VARIANTE

ZONA PER L'INDUSTRIA ALIMENTARE DI ESPANSIONE/D9.1 = 66.360,00 mq (circa)

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano Urbanistico Attuativo

Art. 94 BIS - ZONA URBANISTICA D9.1

Zona per l'industria alimentare di espansione /D9.1

ZONA OMOGENEA D

1. GENERALITA'

Corrisponde a zone destinate all'industria alimentare di prima trasformazione del prodotto agricolo e in particolare della lavorazione del pomodoro per la produzione di conserve localizzata a Piazza di Basilicanova in ampliamento alla zona urbanistica D9 esistente, e corrisponde alle zone urbanistiche D della L.R. 47/78 e s.m.

2. PARAMETRI

S.U. = mq 28.820,75

S2 = 0.10 mq/mq ST

Q = 0.40 mq/mq

VL = 0.50 ml/ml

H max = 12.00 ml/ml

l'altezza dell'edificio così come definita al punto 36 delle DTU = 12 ml e calcolata come da punto 35 del DTU stesso

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

Controllo elementi di impatto ambientale e di ogni fattore di criticità indicati nelle N.T.A. di PSC.

4. AREE NORMATIVE

9 BIS

Art. 83 BIS - AREA NORMATIVA 9 BIS

(zone urbanistiche D9.1)

1. usi ammessi alle condizioni sottoindicate

industria alimentare: prima trasformazione del prodotto agricolo P7

esercizio pubblico C2 (somministrazione e vendita di alimenti e bevande secondo le specifiche del Piano commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari)

vendita al dettaglio C1

2. condizioni limitative

/

3. tipologie insediative e rapporti dimensionali

Secondo quanto previsto in POC

4. prescrizioni e vincoli di area normativa

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 30 gennaio 1995 n° 6, art. 18 le aree destinate a servizi pubblici potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree destinate a servizi pubblici dal RUE, fermo restando tuttavia l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

Sono ammessi gli usi afferibili all'uso C2 fino ad un limite massimo di mq. 1.000,00 e gli usi afferibili all'uso C1 fino ad un limite massimo di superficie di vendita di mq. 250,00. Qualora, nel caso di specie, si rilevasse la necessità, detti usi potranno essere realizzati all'interno della zona urbanistica D9.

5. modo di attuazione richiesto

Piano Urbanistico Attuativo

6. tipi di intervento consentiti

tutti gli interventi

9. CONCLUSIONI

La presente Variante agli Strumenti Urbanistici è stata elaborata a partire dall'analisi del quadro conoscitivo di riferimento e delle considerazioni preliminari per quanto attiene gli ambiti interessati. Tali ambiti sono pertanto stati indagati sotto il profilo urbanistico al fine di assicurare assetti organici e rispondenti alle necessità di garantire previsioni di trasformazione compatibili con le peculiarità ambientali dei contesti di riferimento, assicurando, sia pure alla scala pianificatoria, la possibilità di addivenire a configurazioni dotazionali e dei servizi coerenti con gli usi da insediare.

Il consumo di suolo derivante da dalle variazioni presentate viene considerato esauribile e non rinnovabile e pertanto compensato nella sua totalità, come si evince dalla tabella di bilancio seguente che si ritiene definitivamente esplicitativa di quanto esposto nel documento.

AMBITO	TRASFORMAZIONE/AMPLIAMENTO	TERRITORIO RURALE	SALDO CONSUMO DI SUOLO
1 - Area Termale	(18.411,00 mq diversa destinazione)	33.060,00 mq	
2 - Area Prefabbricati	(11.500,00 mq diversa destinazione)	31.200,00 mq	
3 - Ambito Produttivo Basilicogioiano	21.000,00 mq		
4 - Aree non attuate da Schede Normative		37.900,00 mq	
5 - Italpack	9.730,00 mq		
6 - Mutti	66.360,00 mq		
SUPERFICI COMPLESSIVE	97.090,00 mq	102.160,00 mq	- 5.070,00 mq