

### **CAPITOLO 3.**

## **MODIFICHE ALLE SCHEDE NORMATIVE D'AMBITO ADOTTATE CONSEQUENTI ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DELLE RISERVE DELLA PROVINCIA DI PARMA**

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO – VARIANTE PARZIALE N.5 AL PSC VIGENTE  
PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA DI PARMA ED ALLE OSSERVAZIONI

**TITOLO IV°**

**AMBITI CONSOLIDATI RESIDENZIALI - AC**

**SCHEDE NORMATIVE**

## **TITOLO IV°**

### **SCHEMA NORMATIVA D'AMBITO **AC1****

#### **AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE**

La variante al PSC riguarda un'area di proprietà comunale, con una superficie di circa 600 mq, ubicata nel centro di Monticelli Terme.

L'area è classificata nel PSC vigente come dotazione territoriale (attrezzature e spazi collettivi di livello insediativo) per la quale si stabilisce la ridefinizione come ambito residenziale consolidato al fine di consentire l'alienazione da parte del Comune e la riqualificazione del margine del tessuto residenziale insediato.

La potenzialità edificatoria dell'area è quella definita dal RUE per gli ambiti consolidati (Zona residenziale urbanizzata B3).

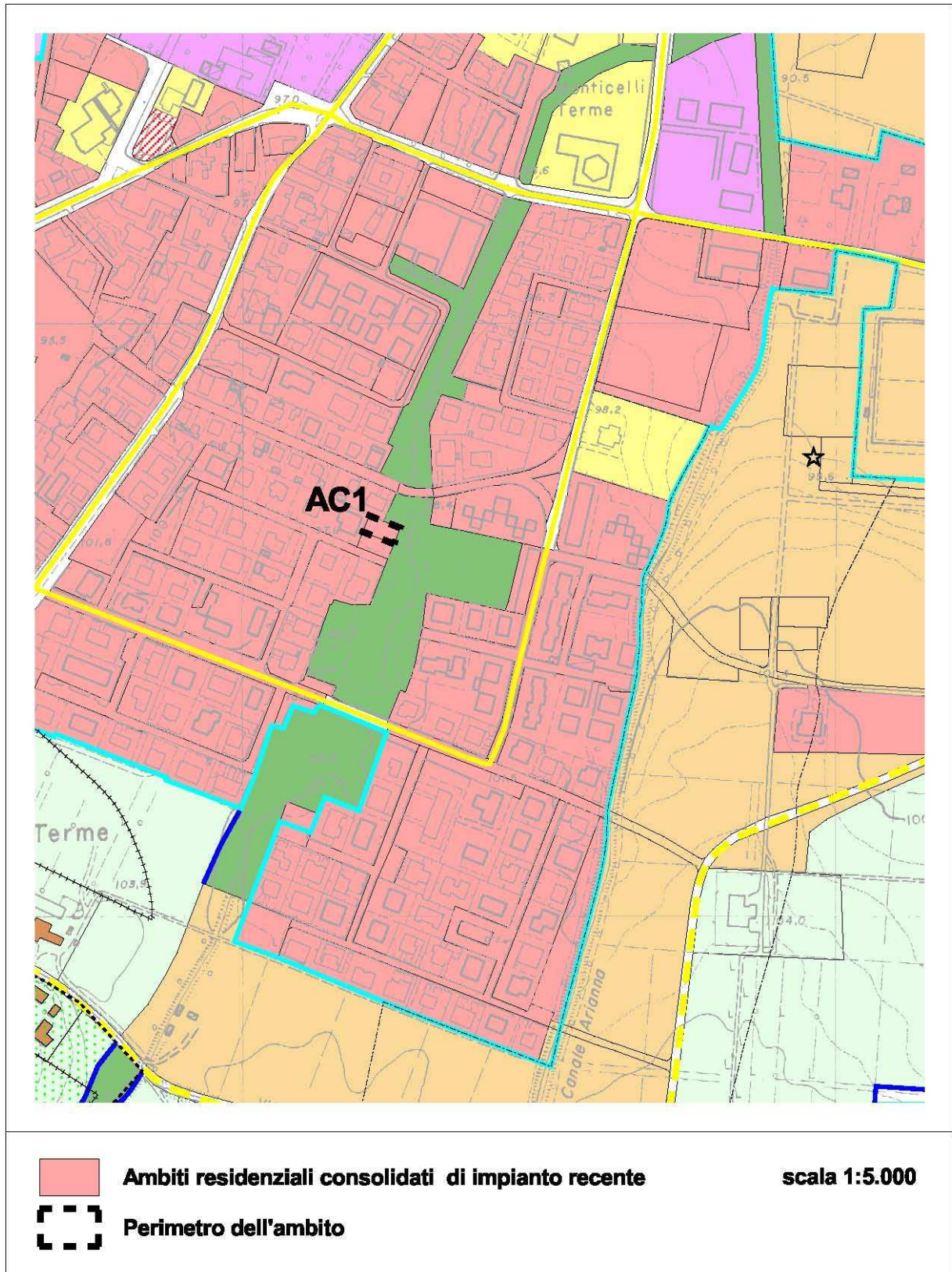
Gli interventi ammessi sono attuati per intervento edilizio diretto.

.

**MONTICELLI TERME**

**AC1**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.1**



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO – VARIANTE PARZIALE N.5 AL PSC VIGENTE  
PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA DI PARMA ED ALLE OSSERVAZIONI

**TITOLO IV°**

**AMBITI RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE - ART**

**SCHEDE NORMATIVE**

## **TITOLO IV°**

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **ART3** AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

L'ambito è localizzato sul margine est del centro abitato di Monticelli Terme e riguarda un'area ubicata in Via Ponticelle in cui è attualmente localizzato il Caseificio San Donnino e che il PSC vigente ha classificato come ambito produttivo consolidato.

##### **Superficie territoriale**

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 1,0 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 ambito di trasformazione residenziale in rapporto alla avvenuta dismissione del Caseificio San Donnino; per tale area, vista la contiguità con gli ambiti di nuovo insediamento già previsti dal PSC vigente, si definisce un ambito residenziale di trasformazione residenziale con una potenzialità edificatoria in ragione della Superficie Utile preesistente, e comunque non superiore a 3.000 mq di SU.

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, 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 dell'area 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- 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**

SU con destinazione residenziale con una potenzialità edificatoria in ragione della Superficie Utile preesistente, e comunque non superiore a 3.000 mq di SU 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**

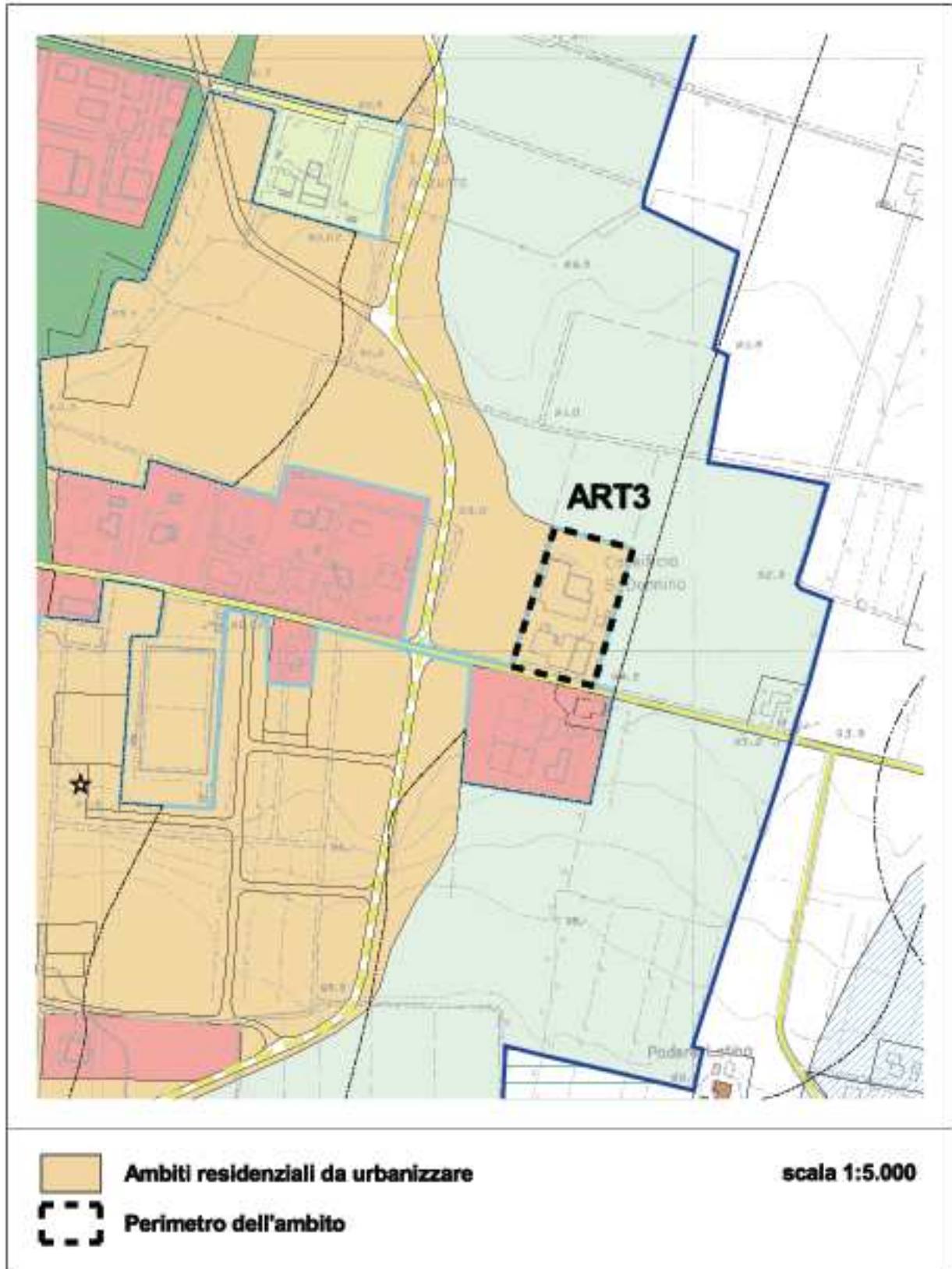
Opere di mitigazione dell'impatto visivo sul confine est da definire in sede di POC.

### **Modalità di attuazione**

Inserimento dell'ambito ART3 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).

**MONTICELLI TERME - CASEIFICIO SAN DONNINO**  
**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.1**

**ART3**



## TITOLO IV°

### SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **ART4**

#### AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

**SI PROPONE DI ANNULLARE LA SCHEDA NORMATIVA E PERTANTO DI NON PROCEDERE ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE RELATIVA ALL'AMBITO ART4**

#### CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

##### **Localizzazione**

~~L'ambito è ubicato nel centro abitato di Monticelli Terme, e vi sono attualmente localizzate attività pubbliche (Centro Polivalente) di proprietà comunale ed attività terziarie per la quale si definisce un ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale in ragione delle problematiche connesse alle caratteristiche strutturali degli elementi edilizi presenti ed ai costi di gestione.~~

##### **Superficie territoriale**

~~L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 0,4 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 ambito di trasformazione residenziale in rapporto alla avvenuta programmata dismissione delle attività preesistenti in tale area si definisce un ambito residenziale di trasformazione con una potenzialità edificatoria in ragione della Superficie Utile preesistente con possibilità di incremento della SU nella misura massima del 50%, da definire in sede di POC.~~

##### **Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

~~Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario che 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 CO<sub>2</sub>;~~
- ~~—la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;~~
- ~~—il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;~~
- ~~—la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;~~
- ~~—l'attuazione di coperture per interventi volti al risparmio energetico.~~

### **Funzioni ammesse**

~~Sono quelle residenziali e compatibili con la residenza; sono inoltre ammesse le funzioni terziarie e commerciali da definire in sede di POC e comunque non superiori al 30% della potenzialità edificatoria massima.~~

### **Potenzialità edificatoria massima**

~~Destinazione residenziale con una potenzialità edificatoria in ragione della Superficie Utile preesistente con possibilità di incremento della SU nella misura massima del 50%, da definire in sede di POC.~~

### **Dotazioni territoriali**

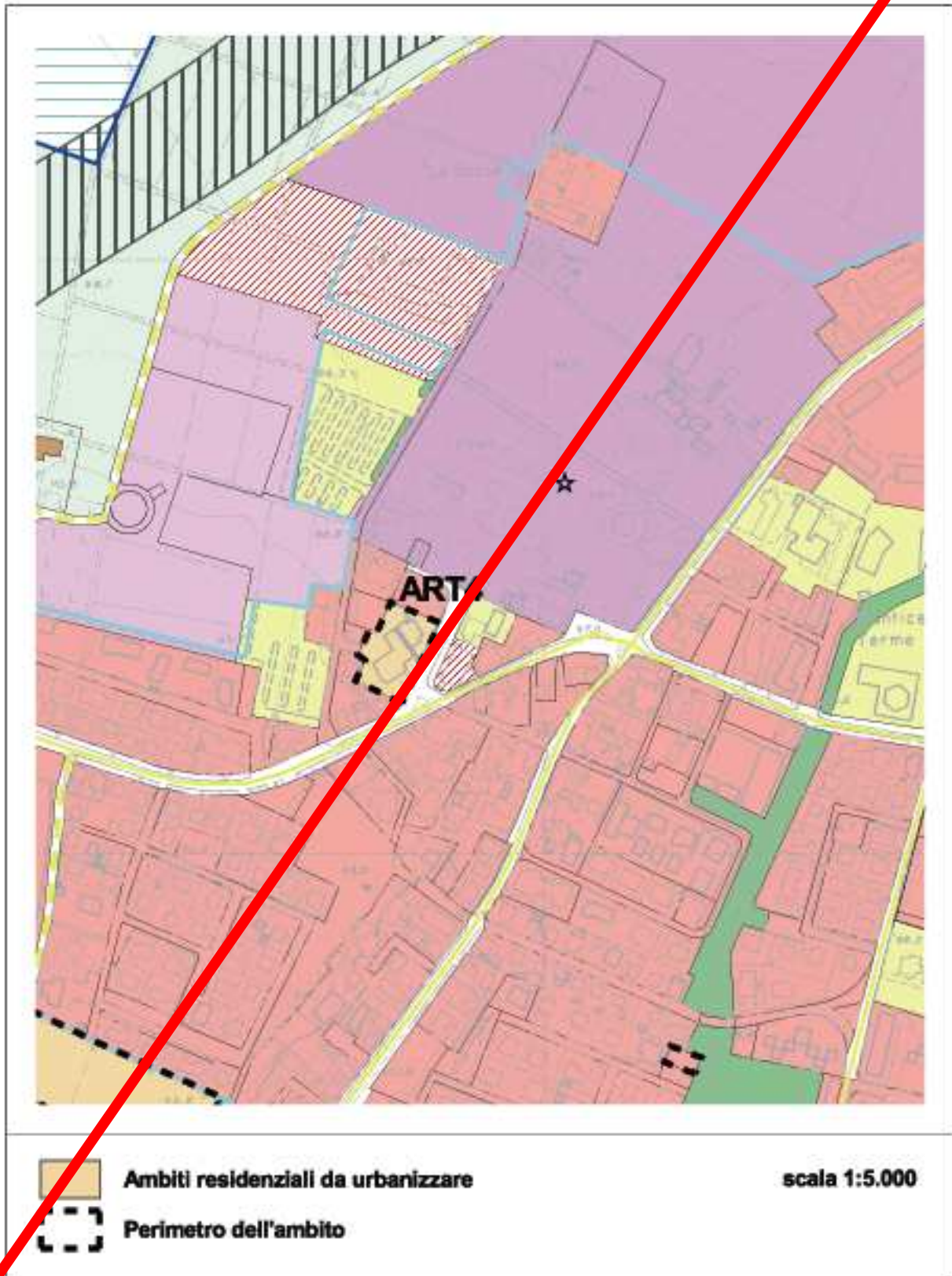
~~Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e di ambientazione stradale, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente in relazione agli usi programmati.~~

### **Modalità di attuazione**

~~Inserimento dell'ambito ART4 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata (PUA).~~

**MONTICELLI TERME – CENTRO POLIVALENTE**  
**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.1**

**ART4**



## 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 Basilicogiano 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** ulteriori sub ambiti "b", "c" 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** 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~~ **I 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 “c”~~ **ai sub ambiti “c” e “c1”** riguardano un ambito agricolo periurbano confinante con ~~il sub ambito “a”~~ **i 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.

### **Criteria 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:
  - c) acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia;
  - d) 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 CO<sub>2</sub>;
  - la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
  - il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
  - la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
  - l'attuazione di coperture per interventi volti al risparmio energetico.

### **Funzioni ammesse**

Per quanto attiene ai sub ambiti ~~“a” e “c”~~ **“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 “c” 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**

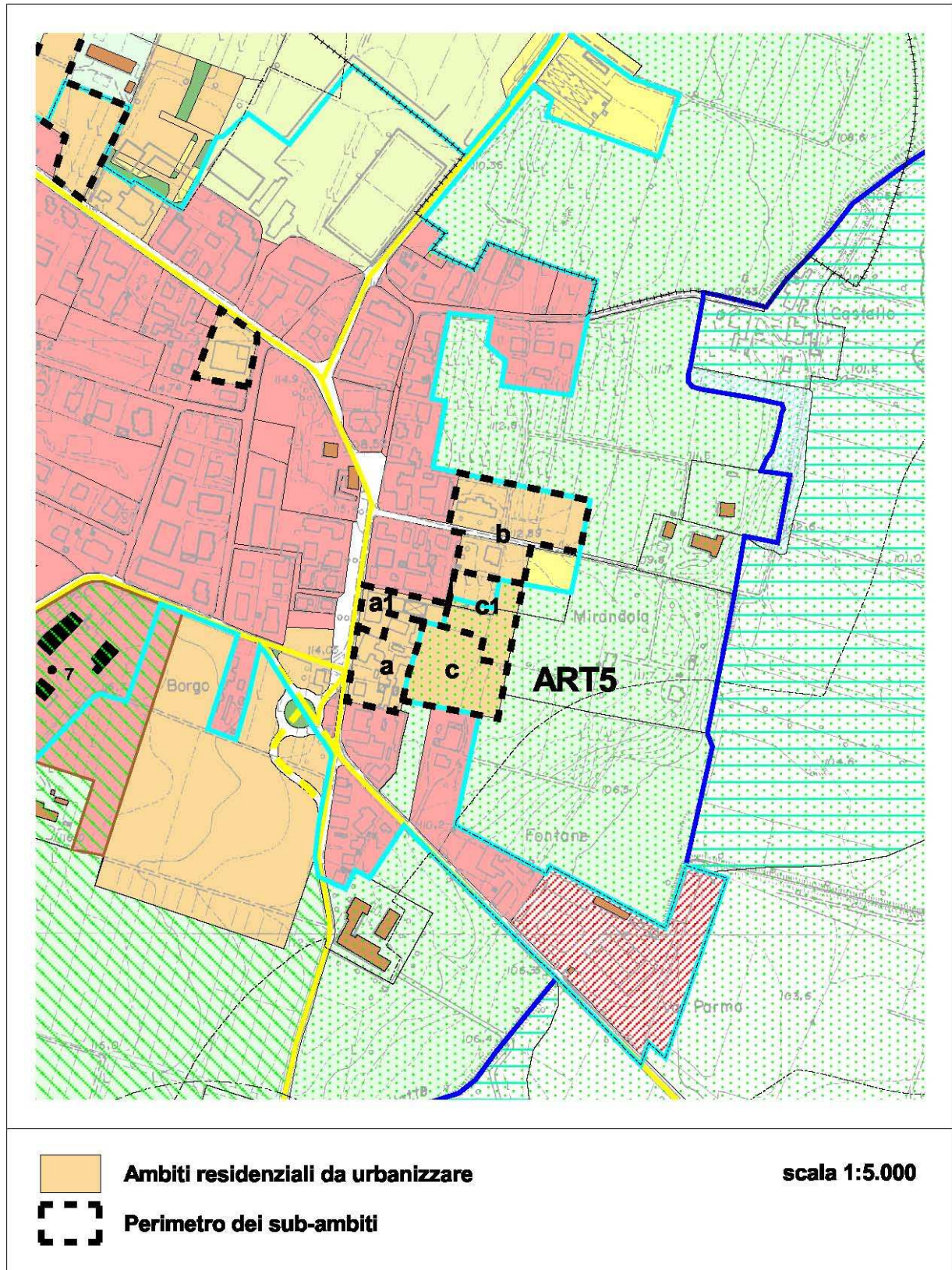
Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e di ambientazione stradale, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente in relazione agli usi programmati.

### **Modalità di attuazione**

In relazione all'assetto proprietario l'inserimento dell'ambito ART 5 nel 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.

**BASILICAGOIANO - VIA PARMA EST**  
**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.1**

**ART5**



## **TITOLO IV°**

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **ART6** AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE**

### **SE NE PROPONE LA SOSPENSIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

L'ambito riguarda l'insediamento dell'Azienda Avanzi (circa 1 Ha di superficie fondiaria) su Via Resga, in cui è attualmente presente un'attività di allevamento per la quale è stata programmata la dismissione, che il PSC vigente sottopone a "Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale" e a "Vincolo di protezione idrogeologica" e che il RUE vigente ha classificato come "Zona agricola E2 per funzioni non direttamente connesse con la conduzione del fondo".

##### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

In ragione della localizzazione dell'attività in territorio agricolo che il PSC vigente ha sottoposto a tutela paesaggistica ed idrogeologica si stabilisce di non procedere alla trasformazione a fini residenziali delle aree di pertinenza del caseificio attualmente insediato. Si stabilisce invece di trasferire i diritti edificatori, riconosciuti in seguito alla dismissione dell'attività, nella misura della Superficie Utile attualmente presente ed in ogni caso in misura non superiore a 3.000 mq di SU residenziale in altro ambito residenziale di nuovo impianto, da definire in sede di POC e con successiva specifica variante cartografica al RUE vigente.

In ogni caso l'intervento deve essere subordinato alla completa demolizione degli elementi edilizi costituenti l'allevamento suinicolo da dismettere ed alla caratterizzazione del sito.

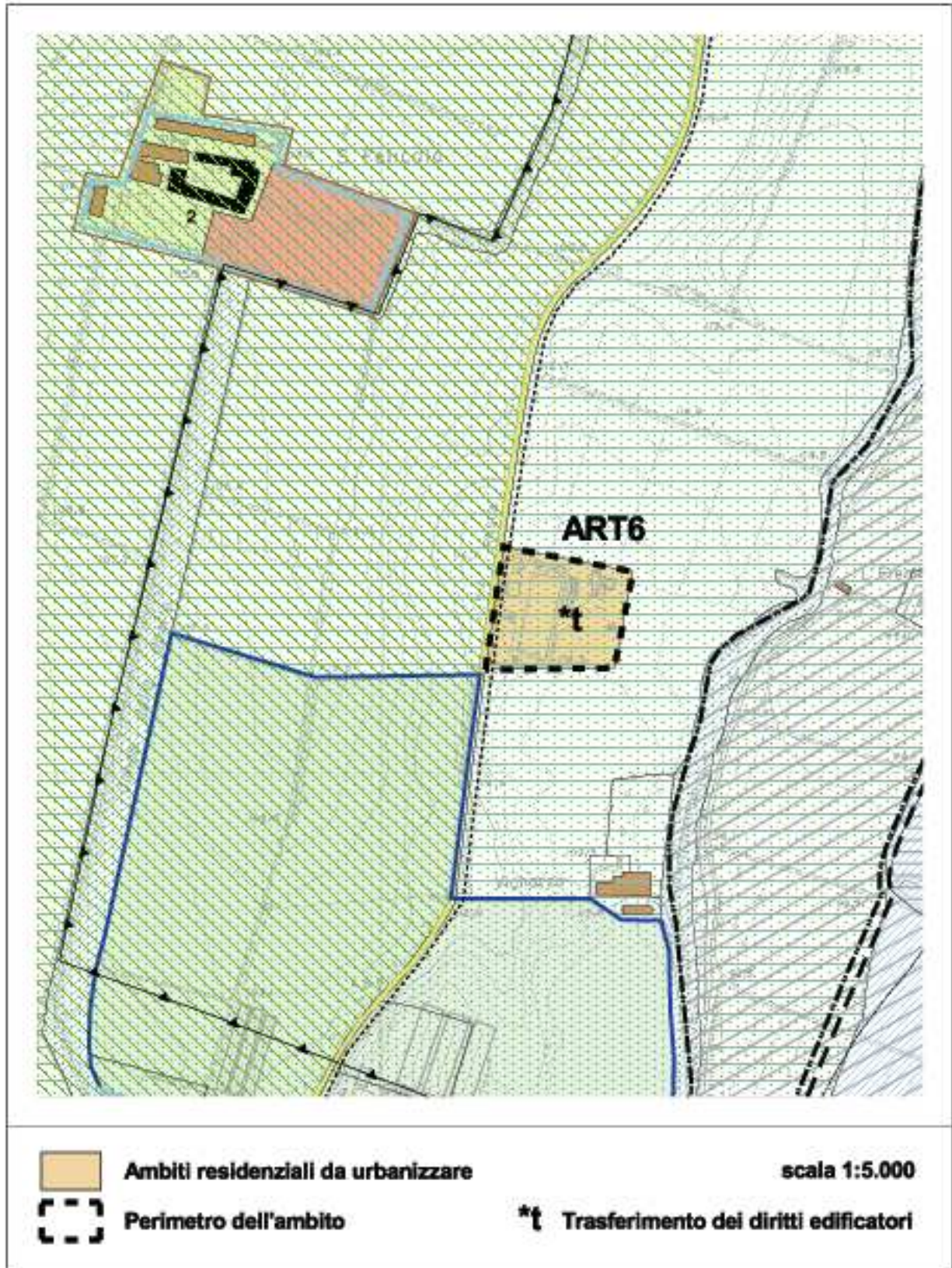
Per quanto attiene alla valorizzazione immobiliare dell'ambito in ragione delle Superfici Utili di nuovo impianto ammissibili si stabilisce che almeno il 15% della valorizzazione stessa sia attribuito gratuitamente al Comune sotto la forma di opere extra standard ed extra oneri, con la possibilità della loro realizzazione, 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.

**VIA RESGA - AZIENDA AGRICOLA AVANZI**  
**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.1**

**ART6**



## TITOLO IV°

# **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO ART7**

## **AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE**

### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

#### **Localizzazione**

L'ambito residenziale di nuovo impianto riguarda le aree attualmente classificate nel RUE vigente come verde privato prospiciente Via Parma, nel centro frazionale di Basilicogiano.

#### **Superficie territoriale**

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa ~~0,5~~ **0,7 Ha** sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

La variante al PSC prevede la definizione di un nuovo ambito residenziale con contenuta potenzialità edificatoria finalizzato alla realizzazione a cura dei soggetti attuatori di un parcheggio pubblico extra standard prospiciente Via Parma di superficie non inferiore a 400 mq ed il mantenimento della percezione visiva del retrostante edificio di valore storico tipologico.

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, 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 realizzazione, a

cura dei soggetti attuatori di un parcheggio pubblico extra standard su Via Parma, della ulteriore 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.

### **Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che, oltre a quanto stabilito dall'Accordo con i privati 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- 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.

### **Potenzialità edificatoria massima**

SU con destinazione residenziale con una potenzialità edificatoria non superiore a ~~600 mq~~ **750 mq**.



### **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**

Mantenimento del cono visuale relativo al retrostante edificio di valore storico tipologico.

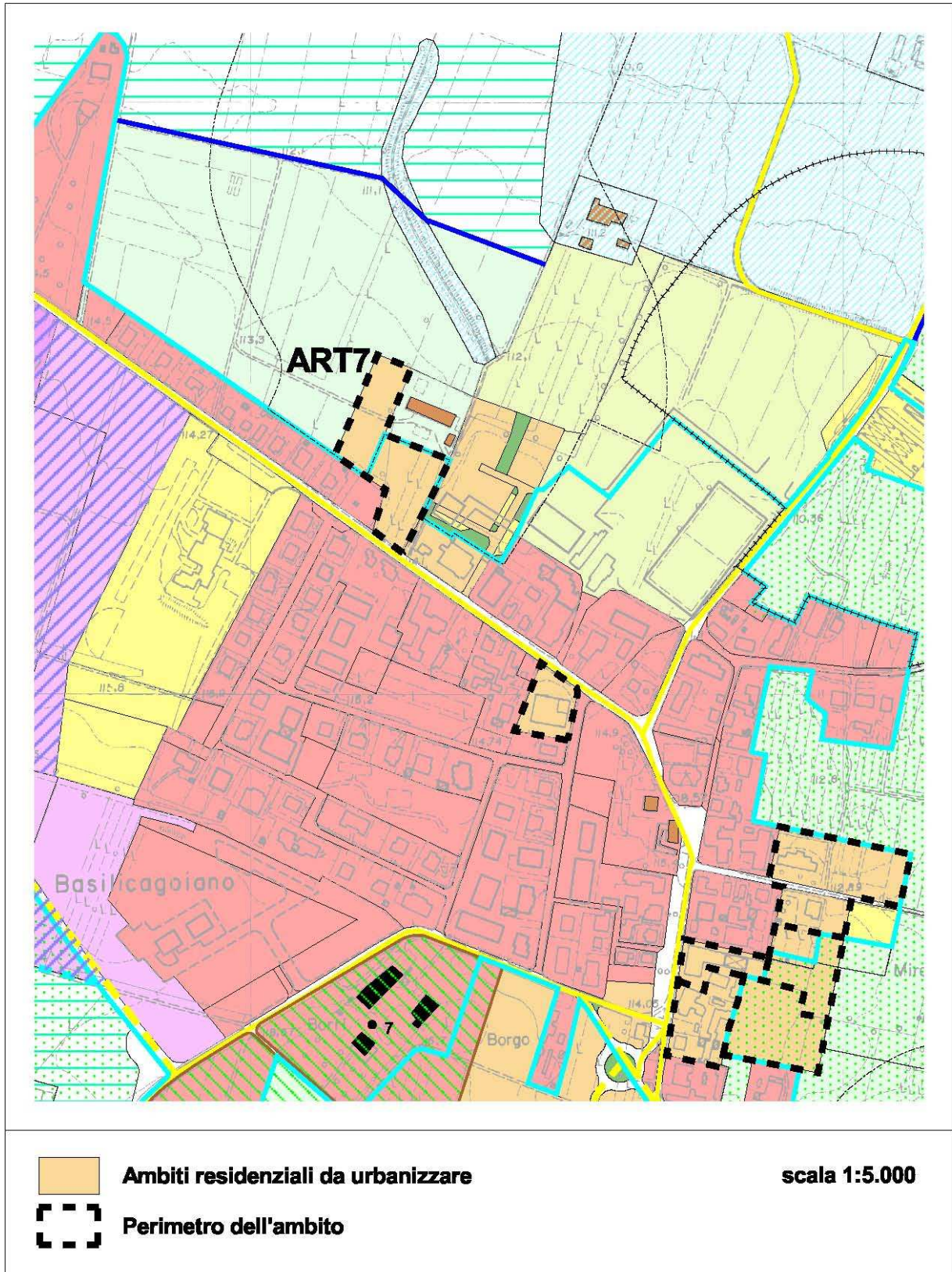
### **Modalità di attuazione**

Inserimento dell'ambito ART7 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).

**BASILICAGOIANO - VIA PARMA**

**ART7**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.1**



## TITOLO IV°

### SCHEMA NORMATIVA D'AMBITO **ART8**

#### AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

#### CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

##### Localizzazione

L'ambito ART8 riguarda l'area ubicata nel centro di Basilicagoiano classificata nel PSC vigente come ambito produttivo consolidato nella quale è attualmente insediato il Consorzio Agrario Provinciale e riguarda, inoltre, l'adiacente area che il RUE vigente ha classificato come parcheggio pubblico P1.

##### Superficie territoriale

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa ~~0,25~~ **Ha 0,2 Ha** sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

#### DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

Al fine di consentire la delocalizzazione delle attività presenti si stabilisce di riclassificare le aree interessate come ambito di riqualificazione e trasformazione funzionale con una capacità insediativa residenziale non superiore alla Superficie Utile preesistente **pari a 868 mq.**

La delocalizzazione delle SU preesistenti e oggetto di intervento nell'ambito, ubicato su Via Parma, di riqualificazione e trasformazione, troverà applicazione nell'ambito produttivo consolidato già definito dal PSC vigente su via XXV Aprile e classificato dal RUE come "Zona D12 produttiva e tecnico - distributiva insediata soggetta a particolari disposizioni". La definizione della potenzialità edificatoria d'ambito, delle dotazioni territoriali, delle prescrizioni urbanistiche e ambientali, delle modalità attuative 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 dell'area 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- 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 massima è quantificata in misura non superiore alla Superficie Utile preesistente ***pari a 868 mq.***

### **Dotazioni territoriali**

Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente. ***Sono richieste dotazioni territoriali extra standard, in termini di parcheggi pubblici, da realizzarsi, a cura dei soggetti attuatori, in fregio alla Via Parma, da quantificare in sede di POC.***

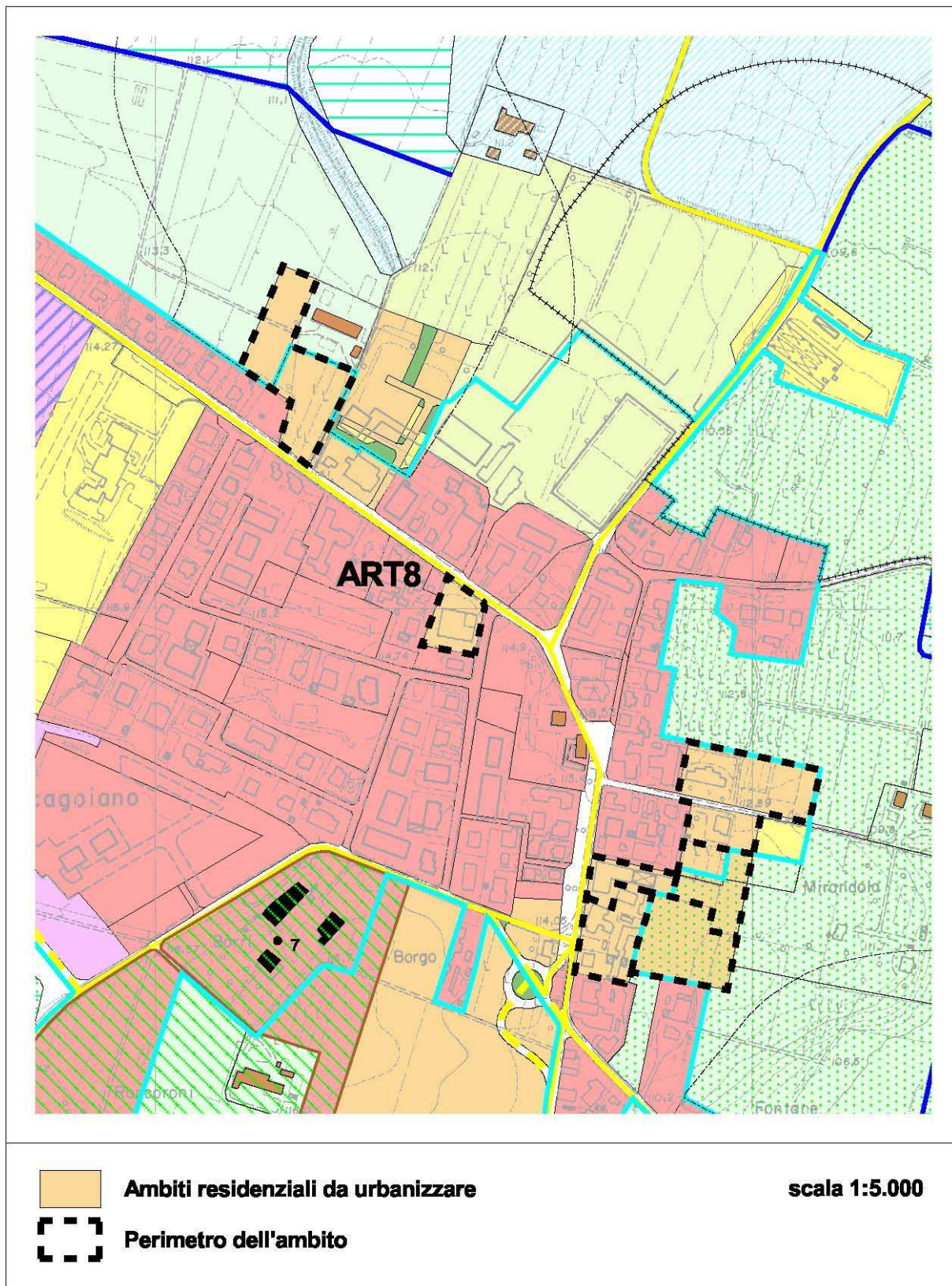
### **Modalità di attuazione**

Inserimento dell'ambito ART8 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).

**BASILICAGOIANO – VIA PARMA**

**ART8**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.1**



## **TITOLO IV°**

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **ART9** AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

L'ambito ART9 riguarda le aree, classificata nel PSC vigente come ambito rurale periurbano, ubicate nel settore est del centro di Basilicanova e comprese fra l'ambito per i nuovi insediamenti definiti dal PSC vigente, il Canale Maggiore e le aree per servizi religiosi e sportivi.

##### **Superficie territoriale**

L'ambito di trasformazione residenziale è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 2,6 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

#### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

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, 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. Inoltre è richiesta la cessione gratuita al Comune di aree aggiuntive, come definito al successivo punto relativo alle 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.

### **Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che, oltre a quanto stabilito dall' "Accordo con i privati" 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- 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 massima è quantificata in una SU in misura non superiore a 4.000 mq. **a 6000 mq.**

### **Dotazioni territoriali**

~~Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente.~~

~~È richiesta la cessione gratuita al Comune di aree aggiuntive, per opere di urbanizzazione secondaria, in misura superiore allo standard di 1,5 mq/mq di SU, ovvero nella misura minima di 1.500 mq; pertanto le aree di cessione gratuita al Comune che saranno oggetto dell'Accordo con i privati da stipulare in sede di POC, sono definite complessivamente in 7.500 mq da destinare a servizi scolastico e sportivi.~~

***È richiesta la cessione gratuita al Comune di aree, per opere di urbanizzazione, in misura superiore allo standard di 1,5 mq/mq di SU; pertanto le aree di cessione gratuita al Comune che saranno oggetto dell'Accordo con i privati da stipulare in sede di POC, sono definite complessivamente in 11.250 destinare a servizi scolastici e sportivi.***

#### **Modalità di attuazione**

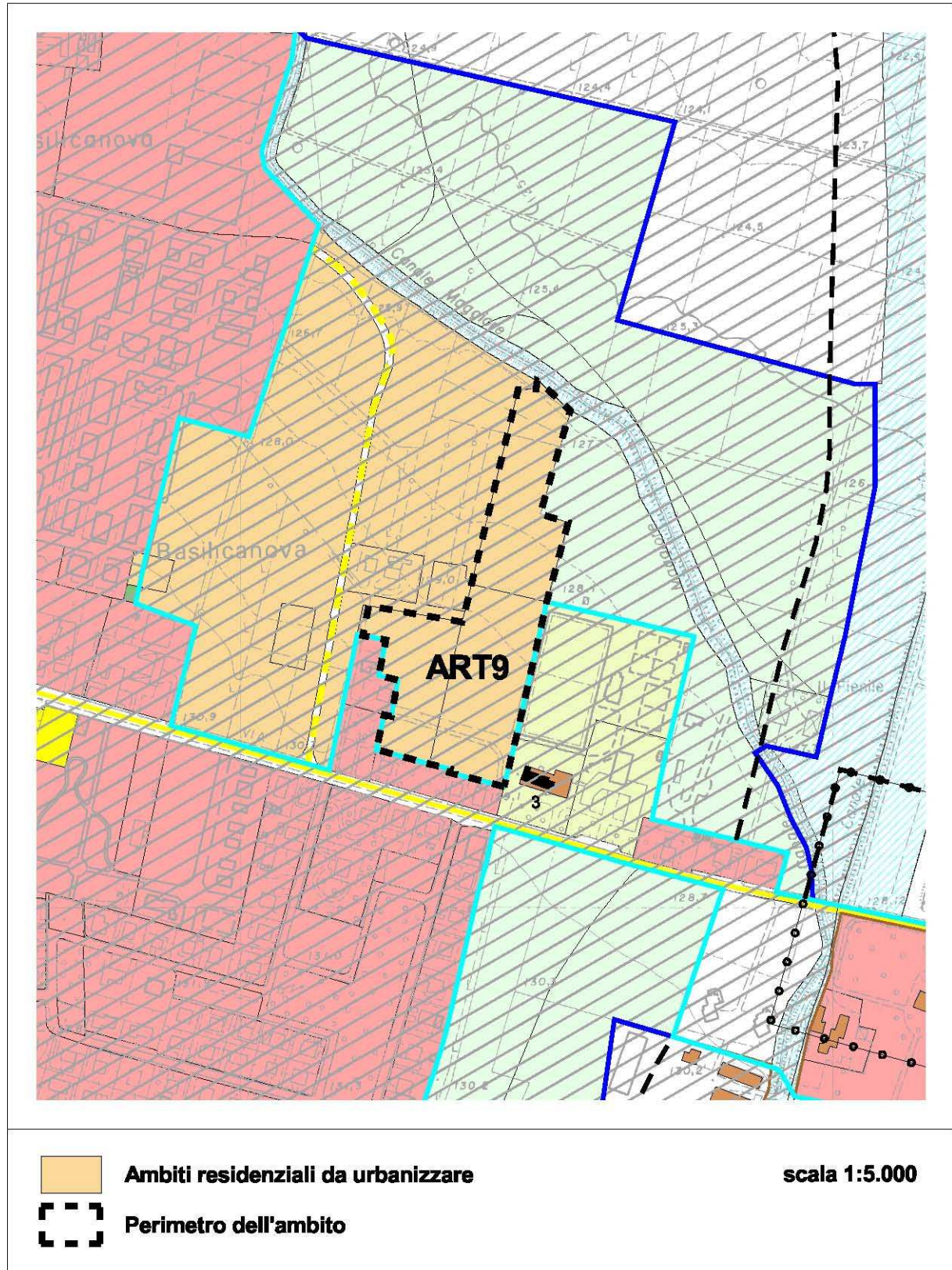
Inserimento dell'ambito ART9 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).



**BASILICANOVA – VIA GARIBALDI**

**ART9**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.3**



## TITOLO IV°

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **ART10** AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE**

**SI PROPONE DI ANNULLARE LA SCHEDA NORMATIVA E PERTANTO DI NON  
PROCEDERE ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE RELATIVA ALL'AMBITO  
ART10**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

~~L'ambito ART10 riguarda un'area posta a margine degli ambiti consolidati a destinazione residenziale ubicati nella parte sud del centro abitato di Monticelli Terme per la quale si stabilisce di definire un ambito di nuovo insediamento che, in relazione alla capacità insediativa proposta, potrà contribuire alla attuazione delle infrastrutture stradali programmate e specificate in sede formazione del POC.~~

##### **Superficie territoriale**

~~L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 1,5 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.~~

#### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

~~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, 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 ulteriore 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.~~

### **Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia**

~~Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che, oltre a quanto stabilito dall'Accordo con i privati 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 CO<sub>2</sub>;~~
- ~~– la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;~~
- ~~– il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;~~
- ~~– la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;~~
- ~~– 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**

~~Potenzialità edificatoria non superiore a 1.500 mq di SU.~~

### **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.~~

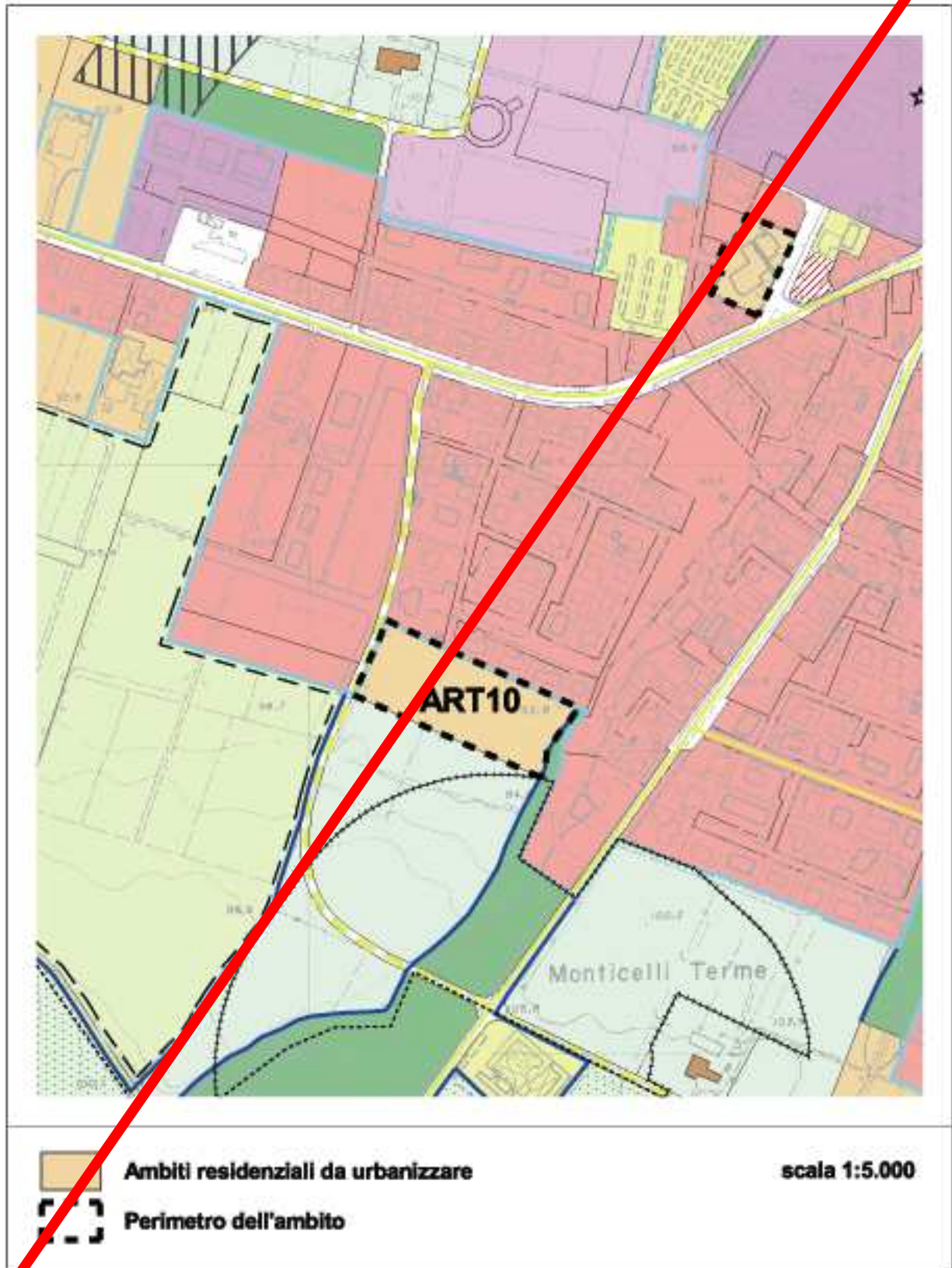
### **Modalità di attuazione**

~~Inserimento dell'ambito ART10 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).~~

**MONTICELLI - VIA VOLTA**

**ART10**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.1**



## TITOLO IV°

### SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **ART11** AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

#### CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

##### Localizzazione

L'ambito ART11 riguarda un'area ubicata nel centro di frazione di Tortiano in fregio a Via Boceti e contigua all'ambito produttivo consolidato, classificato nel RUE come "Zona D11 di trasformazione e commercializzazione di prodotti lattiero caseari" (Caseificio San Bernardino) che si classifica come ambito per nuovi insediamenti residenziali in conseguenza degli interventi di riqualificazione, demolizione e risanamento programmati per quanto attiene alle aree edificate comprese nell'ambito residenziale consolidato contiguo.

##### Superficie territoriale

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa ~~0,5~~ **Ha 0,6 Ha** sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

#### DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO

La definizione della potenzialità edificatoria d'ambito, delle dotazioni territoriali, delle prescrizioni urbanistiche e ambientali, delle modalità attuative 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 dell'area 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- l'attuazione di coperture per interventi volti al risparmio energetico.

***Sul lato ovest del comparto dovrà essere prevista una strada per l'accesso dalla Via Boceti all'area produttiva di espansione posta a sud del comparto.***

#### **Funzioni ammesse**

Sono quelle residenziali e compatibili con la residenza.

#### **Potenzialità edificatoria massima**

La potenzialità edificatoria massima è quantificata in rapporto agli interventi di riqualificazione e demolizione che dovranno essere attuati nelle aree di medesima proprietà localizzate nell'adiacente abito consolidato (**Zona Urbanistica B3**).

***La potenzialità edificatoria complessiva ammessa nell'ambito ART11 sarà costituita, inoltre, dalla potenzialità edificatoria residua ammessa, in ragione di quanto stabilito dal RUE, nell'adiacente Zona Urbanistica B3 coincidente con la medesima proprietà*** . In tale ambito gli elementi edilizi esistenti dovranno essere oggetto di interventi volti alla loro riqualificazione ed al risanamento delle aree libere di pertinenza.

Le Superfici Utili demolite **e la potenzialità edificatoria residua**, soltanto se non ricostruite nello stesso ambito consolidato di RUE, potranno essere delocalizzate e attuate nell'ambito per nuovi insediamenti ART11 nella misura non superiore ~~a 835~~ **a 1.211 mq di SU.**

#### **Dotazioni territoriali**

Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente.

***Sono richieste, a cura dei soggetti attuatori, opere di urbanizzazione extra ambito finalizzate all'adeguamento del tratto di Via Boceti dall'intersezione con la Via Solari (S.P.n.45) e l'accesso carrabile dell'ambito stesso.***

#### **Modalità di attuazione**

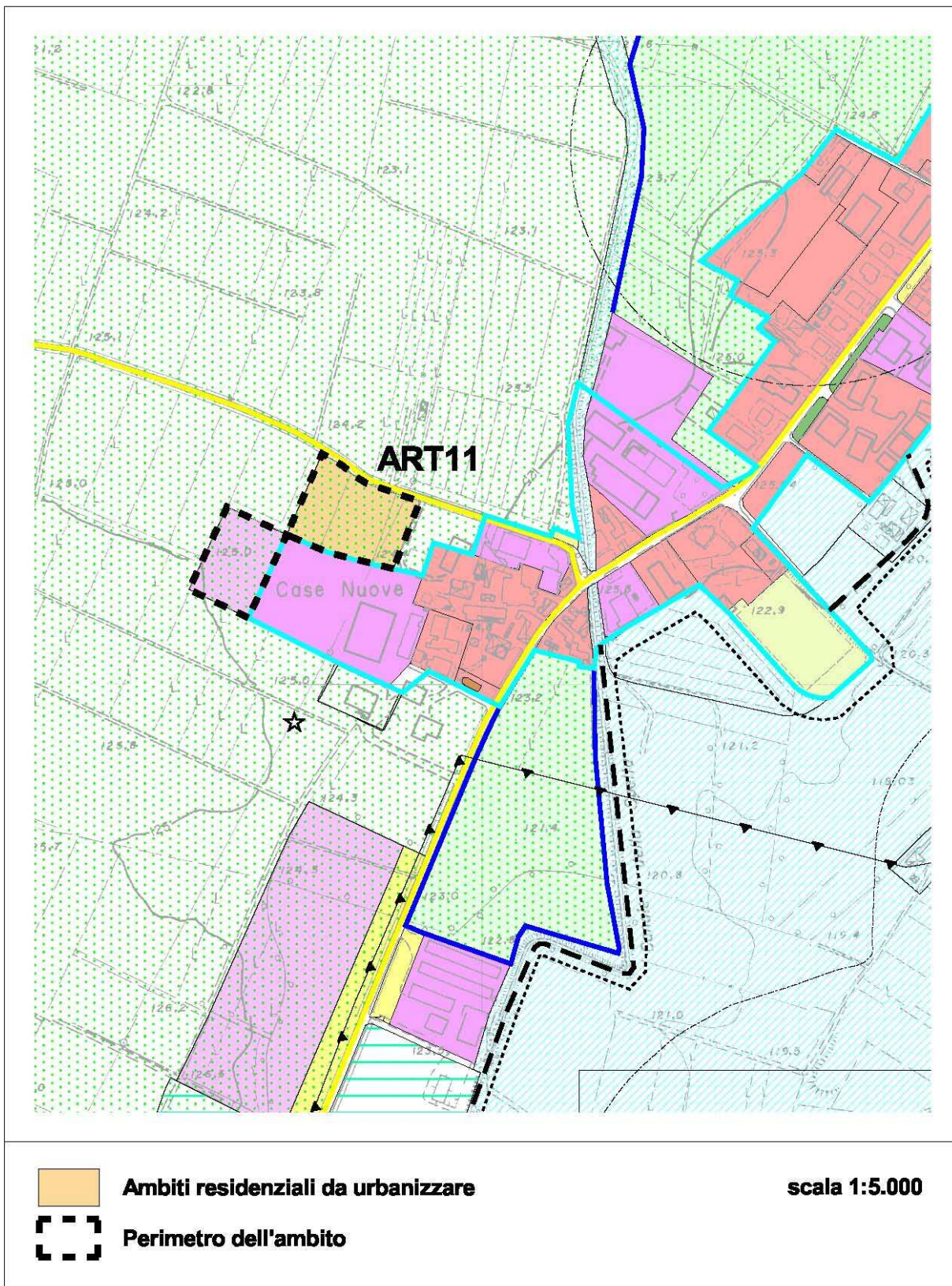
Inserimento dell'ambito ART11 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO – VARIANTE PARZIALE N.5 AL PSC VIGENTE  
PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA DI PARMA ED ALLE OSSERVAZIONI

TORTIANO - VIA BOCETI

ART11

MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.2





## TITOLO IV°

# **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO ART12**

## **AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE**

### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

#### **Localizzazione**

L'ambito ART12 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).

#### **Superficie territoriale**

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 2,0 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

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.

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, a cura 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.**

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.

### **Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che, oltre a quanto stabilito dall'Accordo con i privati 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- 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.

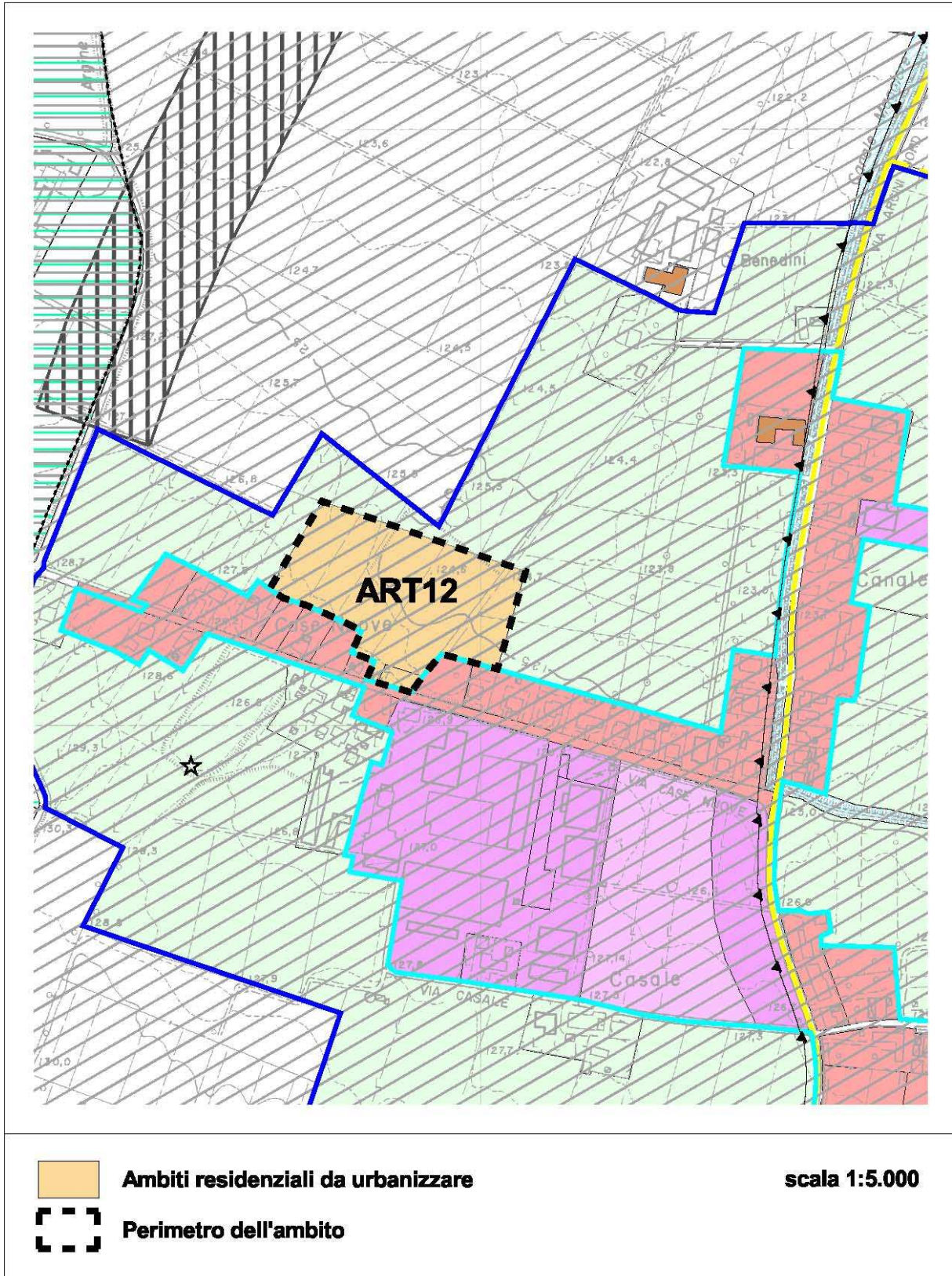
**Modalità di attuazione**

Inserimento dell'ambito ART11 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).

**BASILICANOVA VIA CASE NUOVE**

**ART12**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.3**



## **TITOLO IV°**

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **ART13** AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE**

### **SE NE PROPONE LA SOSPENSIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

La configurazione del centro di Basilicanova ha portato ad individuare l'ambito di trasformazione ART13 a prevalente destinazione residenziale nel versante nord est del centro frazionale di Basilicanova. Tale ambito è strettamente connesso alla attuazione di un nuovo tracciato stradale in grado di risolvere il problema del traffico pesante di attraversamento su Via Argini Nord e su Via Garibaldi, con particolare riferimento al nodo del centro abitato.

##### **Superficie territoriale**

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 16,70 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

#### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

La definizione dell'ambito e la conseguente definizione del corridoio infrastrutturale di salvaguardia determina l'inclusione fra il corridoio e gli ambiti consolidati residenziali ubicati nel settore nord est del centro di Basilicanova di alcune aree nelle quali si potranno prevedere nuovi insediamenti prevalentemente residenziali non intensivi finalizzati alla riqualificazione e ridefinizione dei margini dei tessuti abitativi insediati ed alla partecipazione alle modalità attuative della nuova infrastruttura stradale.

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 al Comune sotto la forma di cessione gratuita delle aree agricole di sedime della nuova viabilità programmata e delle relative aree

di ambientazione stradale in misura non inferiore a 40.000 mq ed alla attuazione di aree a parco pubblico extra standard nella misura minima di 10.000 mq di superficie. La definizione dell'ambito in rapporto allo sviluppo planimetrico della nuova viabilità di superamento del quadrante nord est del centro abitato di Basilicanova, la definizione della potenzialità edificatoria, 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 di cui al comma precedente, della attuazione e cessione al Comune del parco pubblico previsto 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.

### **Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che, oltre a quanto stabilito dall'Accordo con i privati 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- 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**

Potenzialità edificatoria non superiore a 12.000 mq di SU.

### **Dotazioni territoriali**

Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e di ambientazione stradale; attuazione da parte dei soggetti attuatori e cessione gratuita al comune di un parco pubblico extra standard di superficie non inferiore a 10.000 mq.

### **Modalità di attuazione**

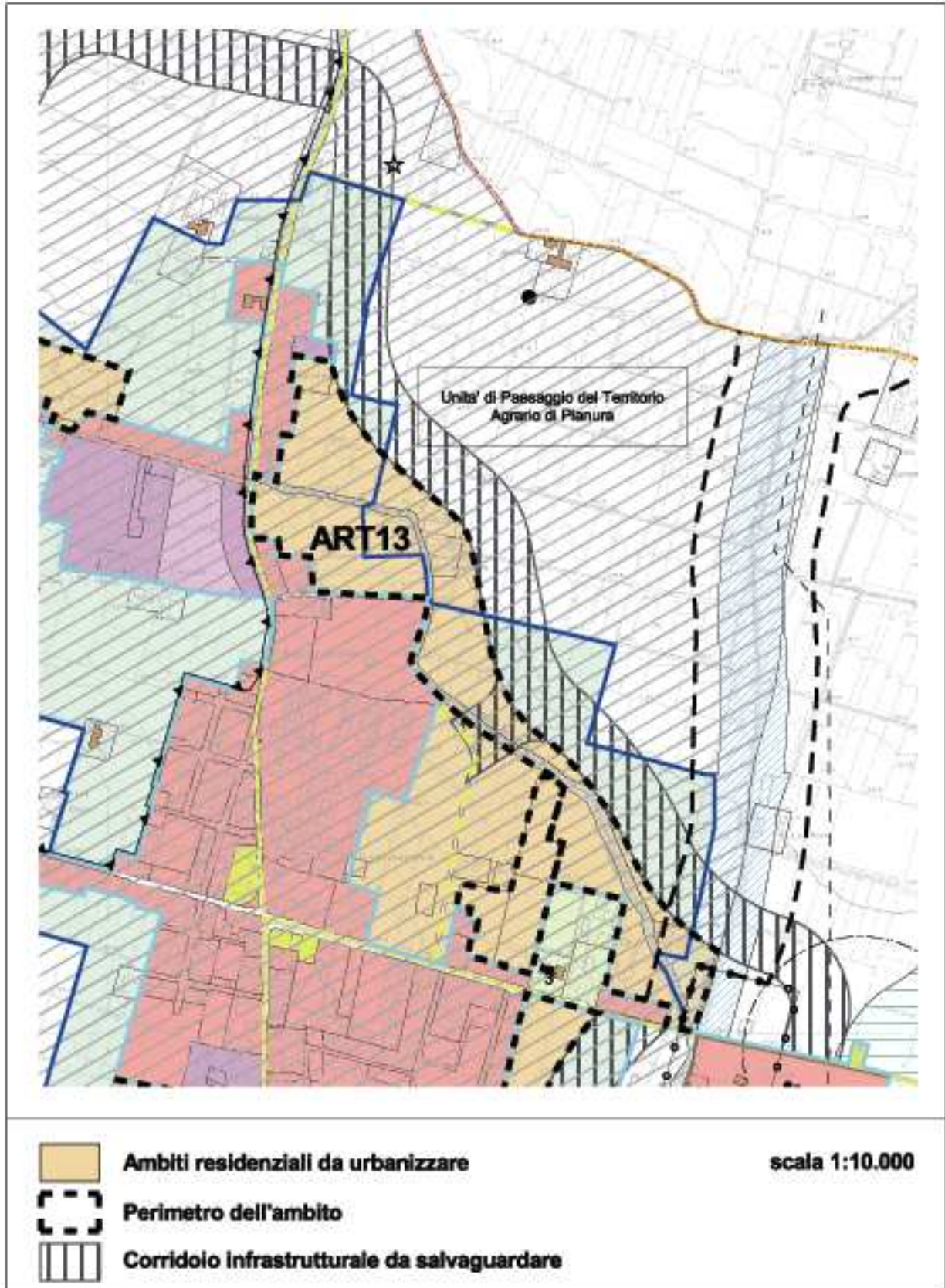
L'ambito ART13 potrà essere suddiviso in sub ambiti in sede inserimento nel POC e i diritti edificatori complessivi riconosciuti saranno ripartiti in ragione dell'assetto delle proprietà comprese nell'ambito stesso.

L'attuazione degli interventi, anche se riguardanti gli eventuali singoli sub ambiti è subordinata, in ogni caso, alla approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata (PUA) predisposto per l'intero ambito ART13.

**BASILICANOVA EST**

**ART13**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.3**





## **TITOLO IV°**

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **ART14** AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE**

### **SE NE PROPONE LA SOSPENSIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

La configurazione del centro di Basilicanova ha portato ad individuare l'ambito di trasformazione ART14 a prevalente destinazione residenziale nel versante sud est del centro frazionale di Basilicanova. Tale ambito è strettamente connesso alla attuazione di un nuovo tracciato stradale in grado di risolvere il problema del traffico pesante di attraversamento su Via Argini Nord e su Via Garibaldi, con particolare riferimento al nodo del centro abitato.

##### **Superficie territoriale**

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 7,80 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

#### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

La definizione dell'ambito e la conseguente definizione del corridoio infrastrutturale di salvaguardia determina l'inclusione fra il corridoio e gli ambiti consolidati residenziali ubicati nel settore sud est del centro di Basilicanova di alcune aree nelle quali si potranno prevedere nuovi insediamenti prevalentemente residenziali non intensivi finalizzati alla riqualificazione e ridefinizione dei margini dei tessuti abitativi insediati ed alla partecipazione alle modalità attuative della nuova infrastruttura stradale.

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 al Comune sotto la forma di cessione gratuita delle aree agricole di sedime della nuova viabilità programmata e delle relative aree

di ambientazione stradale in misura non inferiore a 25.000 mq,

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 dell'area 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- 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**

Potenzialità edificatoria non superiore a 5.000 mq di SU.

### **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'ambito ART14 potrà essere suddiviso in sub ambiti in sede inserimento nel POC e i diritti edificatori complessivi riconosciuti saranno ripartiti in ragione dell'assetto delle proprietà comprese nell'ambito stesso.

L'attuazione degli interventi, anche se riguardanti gli eventuali singoli sub ambiti è subordinata, in ogni caso, alla approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata (PUA) predisposto per l'intero ambito ART14.

**BASILICANOVA SUD**

**ART14**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.3**



## TITOLO IV°

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **ART15**** **AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

L'ambito ART15 è localizzato nell'ambito rurale perturbano a sud del centro frazionale di Basilicanova ed è finalizzato alla ridefinizione e riqualificazione del margine urbano esistente.

##### **Superficie territoriale**

L'ambito di trasformazione è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 4,5 Ha **2,7 Ha** sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

#### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

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, 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.

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 dell'area 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- 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**

Potenzialità edificatoria non superiore a 1.500 mq di SU

### **Dotazioni territoriali**

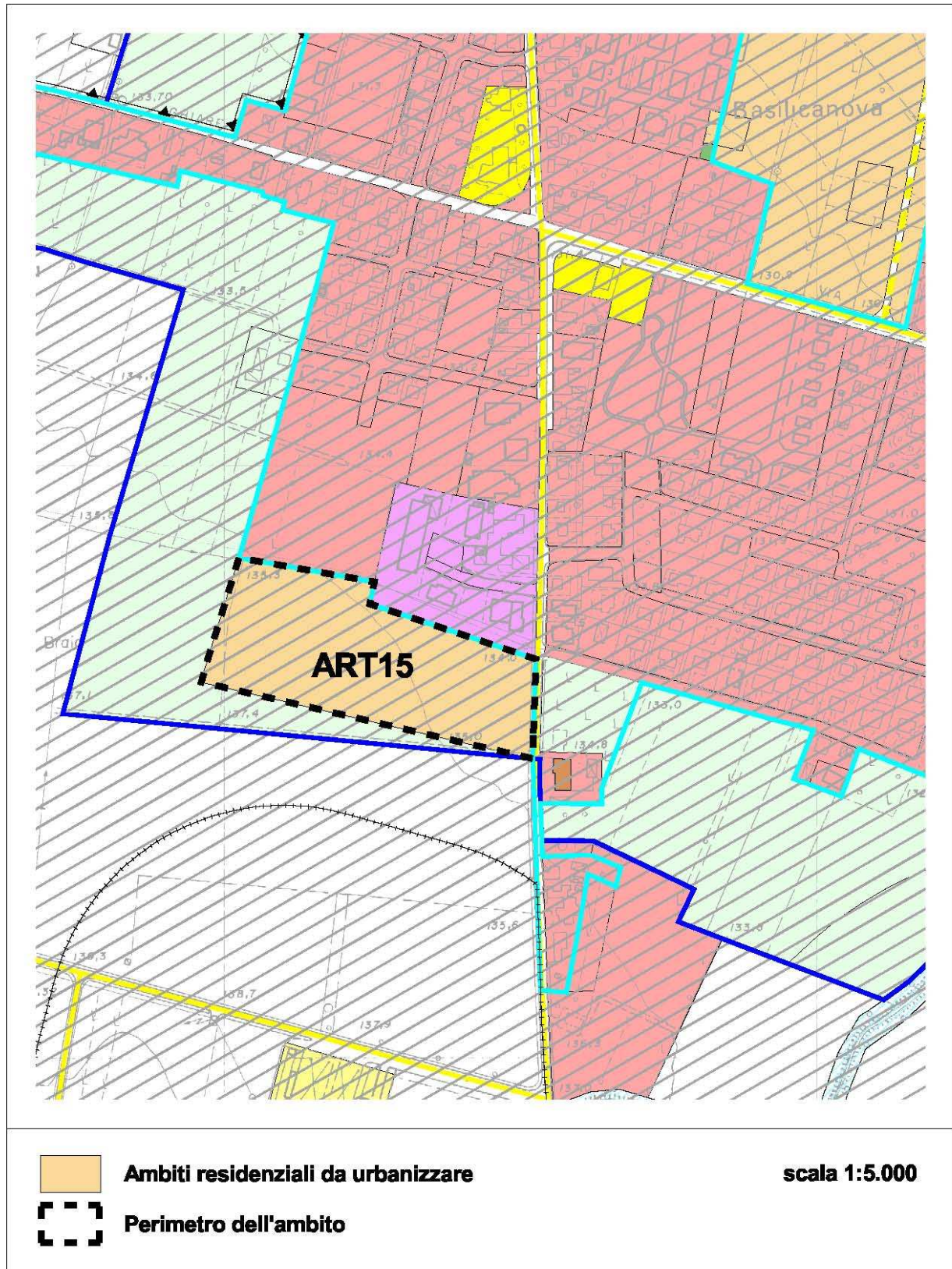
Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità e di ambientazione stradale, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente in relazione agli usi programmati.

### **Modalità di attuazione**

Inserimento dell'ambito ART8 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).

**.BASILICANOVA SUD - VIA CORRADINI**  
**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.3**

**ART15**



**TITOLO V°**

**AMBITI PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE - APT**

**SCHEDE NORMATIVE**



## **TITOLO V°**

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **APT6** AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

La variante riguarda l'ambito produttivo insediato dal CCPL INERTI S.p.A., ubicato sul margine est del Torrente Parma, in cui sono esercitate attività di lavorazione inerti e coltivazione cave, per il quale si definisce un ambito APT6 per consentire il potenziamento delle attività produttive svolte.

##### **Superficie territoriale**

L'ambito di trasformazione APT6 è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 2,30 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

#### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

La Variante al PSC prevede la definizione di un nuovo ambito produttivo adiacente alla zona produttiva insediata; l'ambito programmato è accessibile da Via Case Nuove e la sua attuazione è connessa alla ridefinizione del collegamento stradale tra Via Case Nuove e via Argini Nord nel centro frazionale di Basilicanova finalizzata alla risoluzione di problemi connessi al traffico pesante derivanti principalmente dall'attività produttiva presente.

In rapporto alla valorizzazione immobiliare dell'ambito produttivo conseguente al suo ampliamento, al potenziamento delle attività esercitate ed agli effetti indotti sulla viabilità locale dal potenziamento dell'attività produttiva, si stabilisce che in sede di Accordo da stipulare preliminarmente al POC, si definiscano le opere extra standard ed extra oneri a carico dei soggetti attuatori con particolare riferimento alle modalità per la cessione al Comune di quota parte delle aree di sedime della nuova viabilità programmata, da attuarsi anche con il contributo determinato dagli interventi programmati nell'ambito ART12 o di altri contributi a favore del Comune che

potranno essere definiti negli Accordi con i privati da stipulare in sede di POC.

La definizione della potenzialità edificatoria d'ambito, delle dotazioni territoriali, delle prescrizioni urbanistiche e ambientali, delle modalità attuative, della realizzazione e cessione gratuita al Comune di quota parte del collegamento stradale tra Via Case Nuove e via Argini Nord, 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 dell'area che, oltre a quanto stabilito dall'Accordo con i privati da stipulare, preveda:

- la realizzazione di cortine arboree di almeno m 20 di larghezza;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta per mezzi pesanti adeguatamente piantumati.
- 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 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 CO<sub>2</sub>;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- l'attuazione di coperture con interventi volti al risparmio energetico.

### **Funzioni ammesse**

Le funzioni ammesse sono quelle in atto nel contiguo ambito produttivo consolidato (Zona urbanistica D12)

### **Potenzialità edificatoria massima**

SU non superiore a 300 mq. da attuare in relazione a quanto stabilito per la zona D12 dalle Norme del RUE vigente.

### **Standard di qualità e dotazioni ecologiche**

Opere di compensazione ambientale nella misura non inferiore a mq 5.000 mq **o, in alternativa, la monetizzazione, per un valore equivalente, da destinare alla riqualificazione di Via Case Nuove.**

L'edificazione deve risultare compatibile con gli usi produttivi e prevedere mitigazioni degli impatti visivi e acustici.

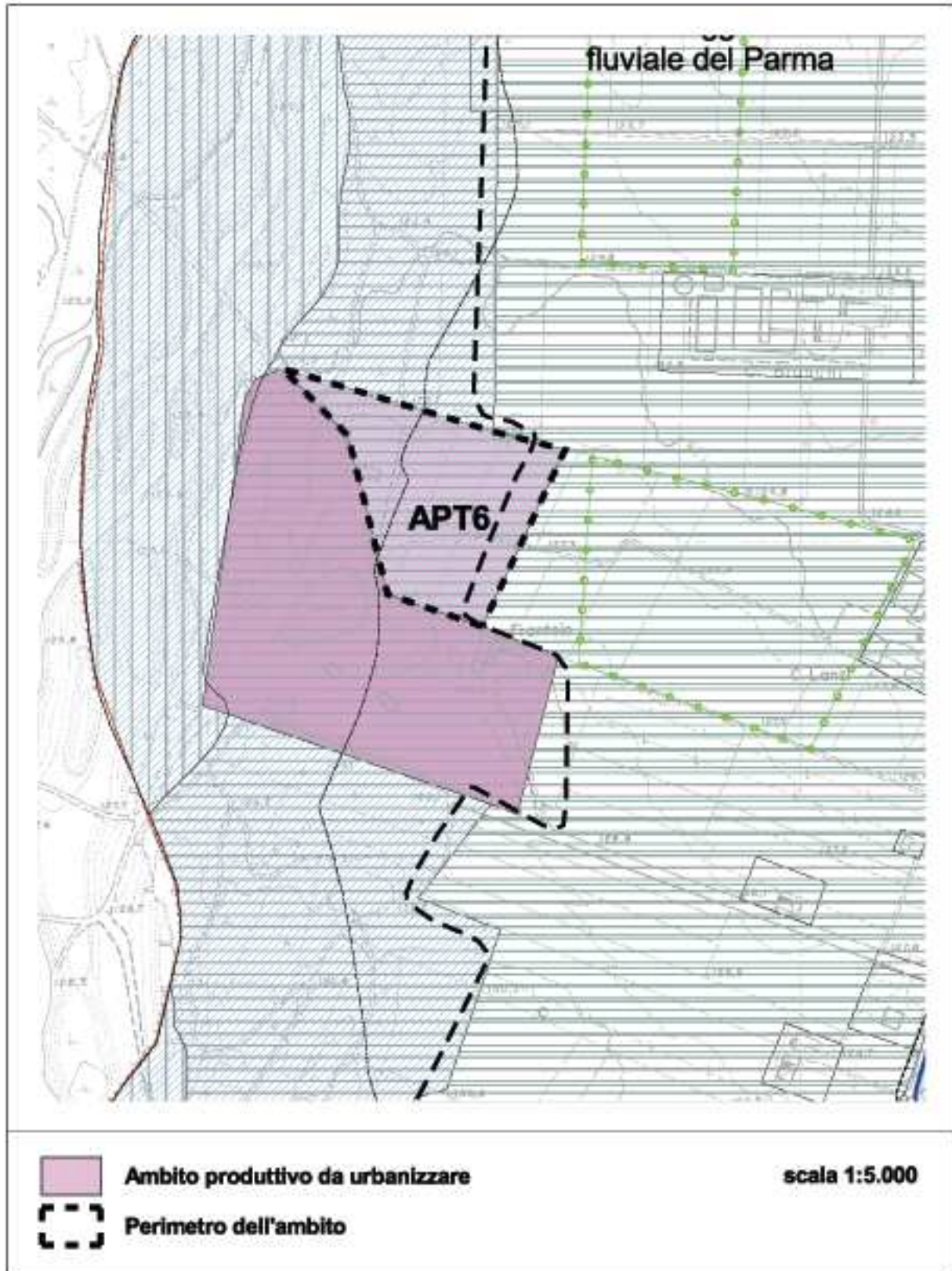
### **Modalità di attuazione**

Gli interventi sono subordinati all'inserimento dell'ambito APT6 nel POC e alla approvazione del relativo PUA unitario di iniziativa privata.

**BASILICANOVA - CCPL INERTI S.p.a.**

**APT6**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.3**



## **TITOLO V°**

### **SCHEMA NORMATIVA D'AMBITO **APT7** AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

La proposta di variante attiene all'ambito produttivo APT7 - sub "c" riguarda le aree classificate nel PSC vigente come ambito produttivo consolidato "Il Monte" prospiciente la S.P. 513 in località Piazza.

##### **Superficie territoriale**

L'ambito produttivo di trasformazione APT7 - sub "c" è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 2,0 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

##### **Condizioni per l'ammissibilità delle trasformazioni**

In relazione a quanto stabilito con la Variante parziale n.4 al PSC vigente, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.87 del 29 dicembre 2008, per l'ambito produttivo denominato "il Monte" si è ravvisata la necessità della sua attuazione come area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), pertanto l'ambito produttivo APT7 Sub "c" oggetto della presente variante si configura come suo ampliamento.

Per quanto riguarda la trasformazione dell'ambito produttivo "il Monte" 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.

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.

La definizione delle quantificazioni e degli areali di concentrazione volumetrica, delle dotazioni territoriali, della potenzialità edificatoria produttiva, delle modalità per l'attuazione dell'accesso sulla S.P.513 ~~ovvero la realizzazione della rotatoria in corrispondenza dell'attuale accesso sul quale si dovrà innestare anche la nuova viabilità di distribuzione all'ambito produttivo APT8~~ saranno **definite** in relazione a specifico Accordo con i privati (ex art.18 della L.R. 20/2000) e da perfezionare in sede di POC.

### **Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia**

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

- 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;
- 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 CO<sub>2</sub>;
  - la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
  - il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
  - la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificato;
  - 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 non superiore a 8.000 mq 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.

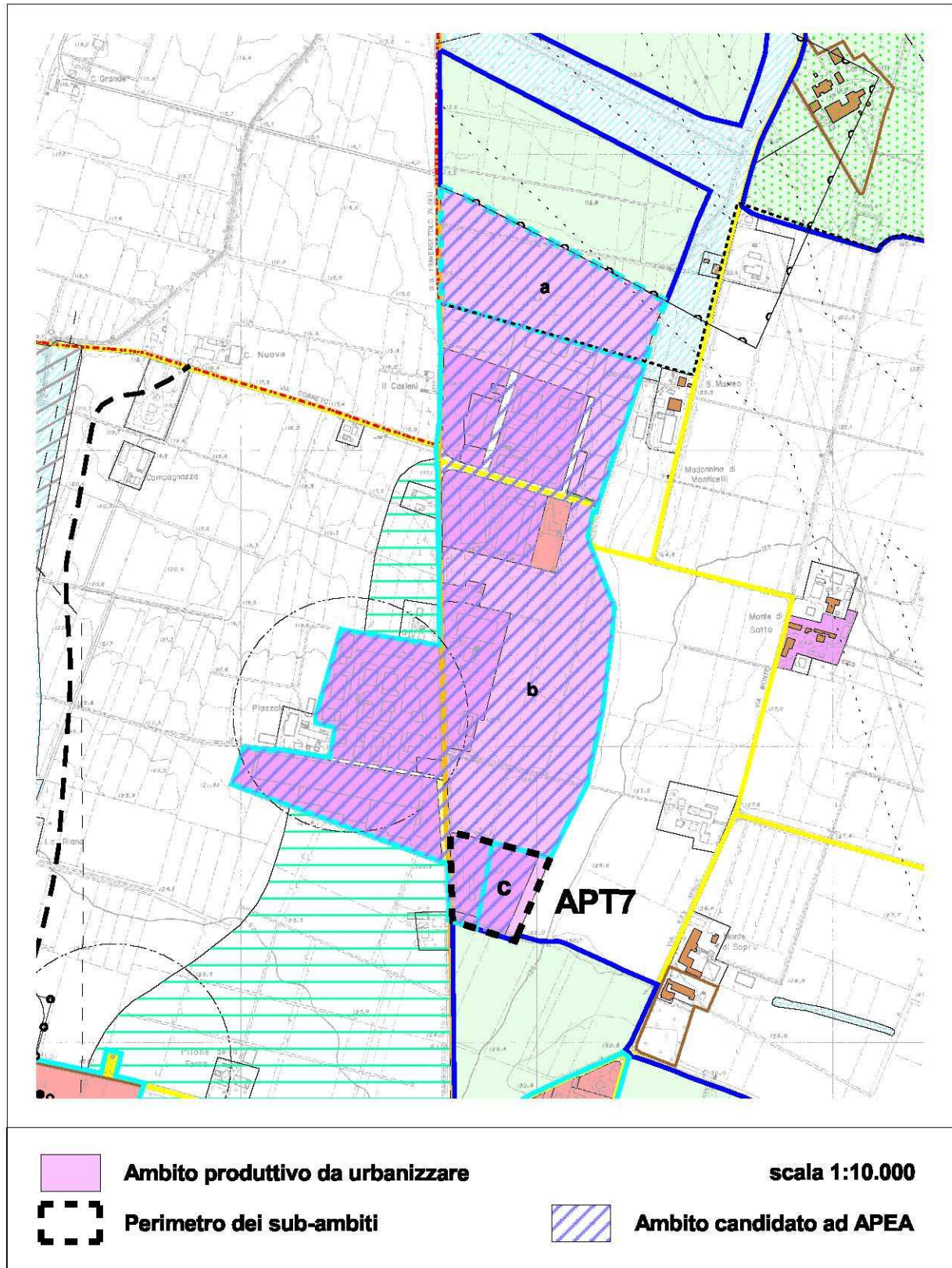
### **Modalità di attuazione**

Gli interventi sono subordinati all'inserimento dell'ambito APT7 nel POC e alla approvazione del relativo PUA unitario di iniziativa privata.

**IL MONTE – VIA TRAVERSETOLO**

**APT7**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAVV. PSC 2.2-2.3**





## TITOLO V°

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **APT8** AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE**

**SI PROPONE DI ANNULLARE LA SCHEDA NORMATIVA E PERTANTO DI NON PROCEDERE ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE RELATIVA ALL'AMBITO APT8**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

La proposta di variante attiene all'ambito produttivo APT8 riguarda le aree classificate nel PSC vigente come ambito produttivo consolidato "Il Monte" prospiciente il lato ovest della S.P. 513 in località Piazza, in cui sono presenti elementi edilizi con destinazione produttiva, attualmente utilizzati impropriamente per attività temporanea di magazzinaggio.

##### **Superficie territoriale**

L'ambito produttivo di trasformazione APT8 - sub "d" è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 3,80 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

##### **Condizioni per l'ammissibilità delle trasformazioni**

In relazione a quanto stabilito con la Variante parziale n.4 al PSC vigente, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.87 del 29 dicembre 2008, per l'ambito produttivo denominato "il Monte" si è ravvisata la necessità della sua attuazione come area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), pertanto l'ambito produttivo APT8 Sub D, oggetto della presente variante, si configura come suo ampliamento.

Per quanto riguarda la trasformazione dell'ambito produttivo "il Monte" 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.~~

~~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.~~

~~Per quanto riguarda l'ambito APT8 si ritiene di procedere alla riqualificazione funzionale del sito attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, alla caratterizzazione del sito, alla definizione della nuova viabilità di distribuzione collegata con la viabilità del sub ambito nord contiguo, alla determinazione di usi produttivi, terziari, commerciali e residenziali in misura non superiore alla Superficie Utile preesistente.~~

~~La definizione delle quantificazioni e degli areali di concentrazione volumetrica, delle dotazioni territoriali, della potenzialità edificatoria produttiva, delle modalità per l'attuazione dell'accesso sulla S.P.513 ovvero la realizzazione della rotatoria in corrispondenza dell'attuale accesso sul quale si dovrà innestare anche la nuova viabilità di distribuzione dell'ambito produttivo APT7 saranno definiti in relazione a specifico Accordo con i privati (ex art.18 della L.R. 20/2000) e da perfezionare in sede di POC.~~

### **Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia**

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

- 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 sud 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;
- 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificato;
- 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), funzioni residenziali in misura non superiore al 15% della potenzialità edificatoria ammessa.~~

### **Potenzialità edificatoria massima**

~~SU non superiore a quella preesistente alla data di adozione della variante parziale n.5 al PSC.~~

### **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**

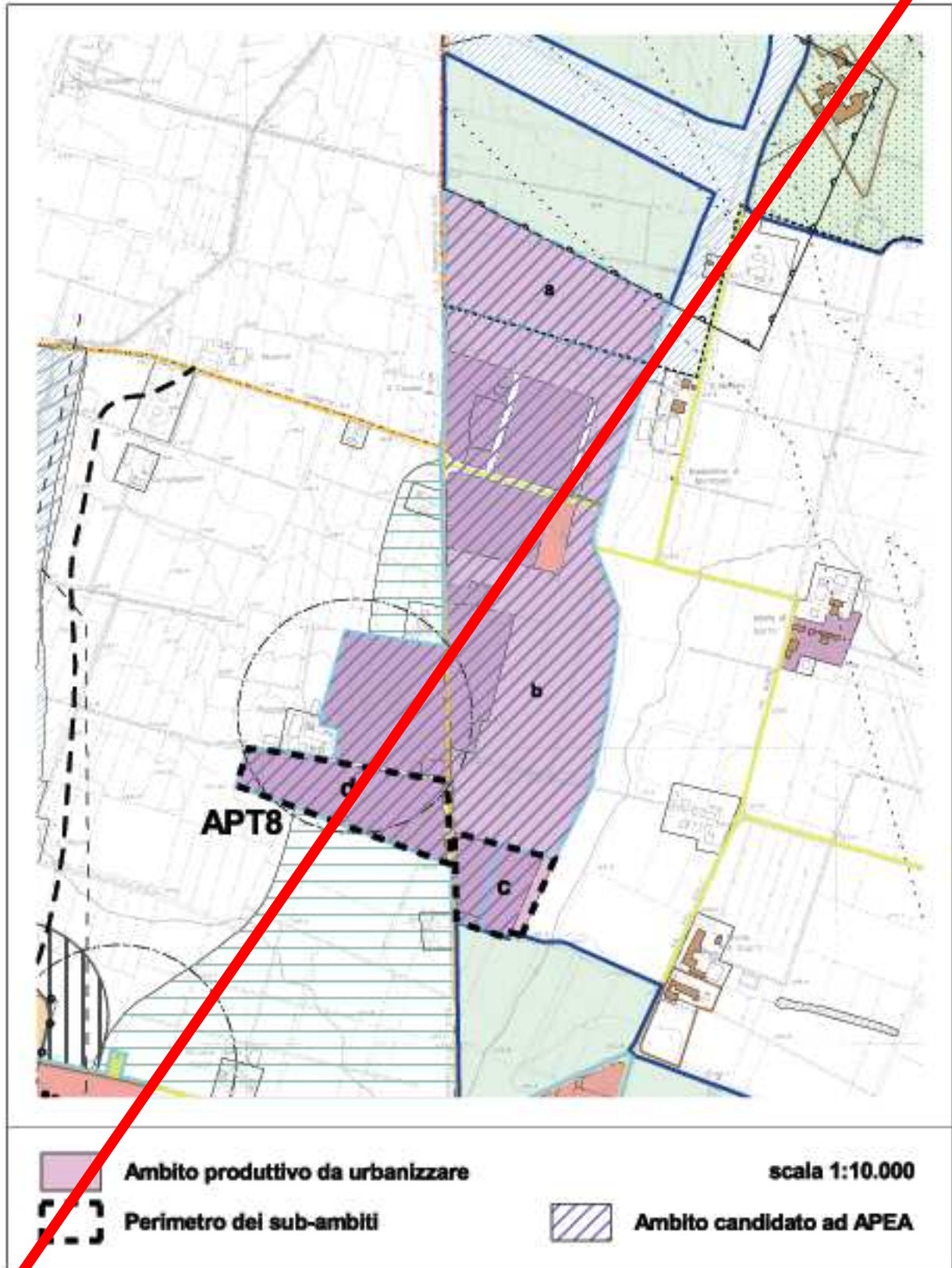
~~Gli interventi sono subordinati all'inserimento dell'ambito APT8 nel POC e alla approvazione del relativo PUA unitario di iniziativa privata.~~

~~Fino all'inserimento dell'ambito APT8 nel POC sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.~~

**IL MONTE – VIA TRAVERSETOLO**

**APT8**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAVV. PSC 2.2-2.3**



## TITOLO V°

### **SCHEDA NORMATIVA D'AMBITO **APT9** AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

La proposta di variante riguarda l'ambito definito nel PSC vigente come produttivo consolidato ubicato nel centro frazionale di Tortiano; l'ambito è classificato nel RUE come "Zona D11 per attività esistenti di trasformazione dei prodotti lattiero caseari" (Caseificio San Bernardino).

##### **Superficie territoriale**

L'ambito produttivo di trasformazione APT9 è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa ~~0,4~~ 0,6 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

##### **Caratteri morfologici e funzionali**

L'ambito APT9 si configura come ampliamento ed integrazione del contigui insediamenti produttivi esistenti (Caseificio San Bernardino) in un contesto di potenziamento delle attività produttive in essere, localizzato in un territorio di pianura al margine ovest degli ambiti consolidati del centro frazionale di Tortiano.

##### **Criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Il PSC sottopone l'ambito a uno schema di assetto dell'area che, oltre a quanto stabilito dall'"Accordo con i privati" da stipulare, preveda:

- 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 comfort 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.

La definizione delle quantificazioni, degli areali di concentrazione volumetrica, delle dotazioni territoriali, delle opere di mitigazione, della potenzialità edificatoria, della riclassificazione a verde privato delle aree aggregate all'ambito residenziale consolidato adiacente saranno definiti in relazione a specifico 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.

### **Funzioni ammesse**

Attività connesse agli usi in atto nel contiguo ambito consolidato (Zona urbanistica D11 per attività esistenti di trasformazione e commercializzazione di prodotti lattiero-caseari di cui all'art.76 delle Norme Tecniche del RUE vigente)

### **Potenzialità edificatoria massima**

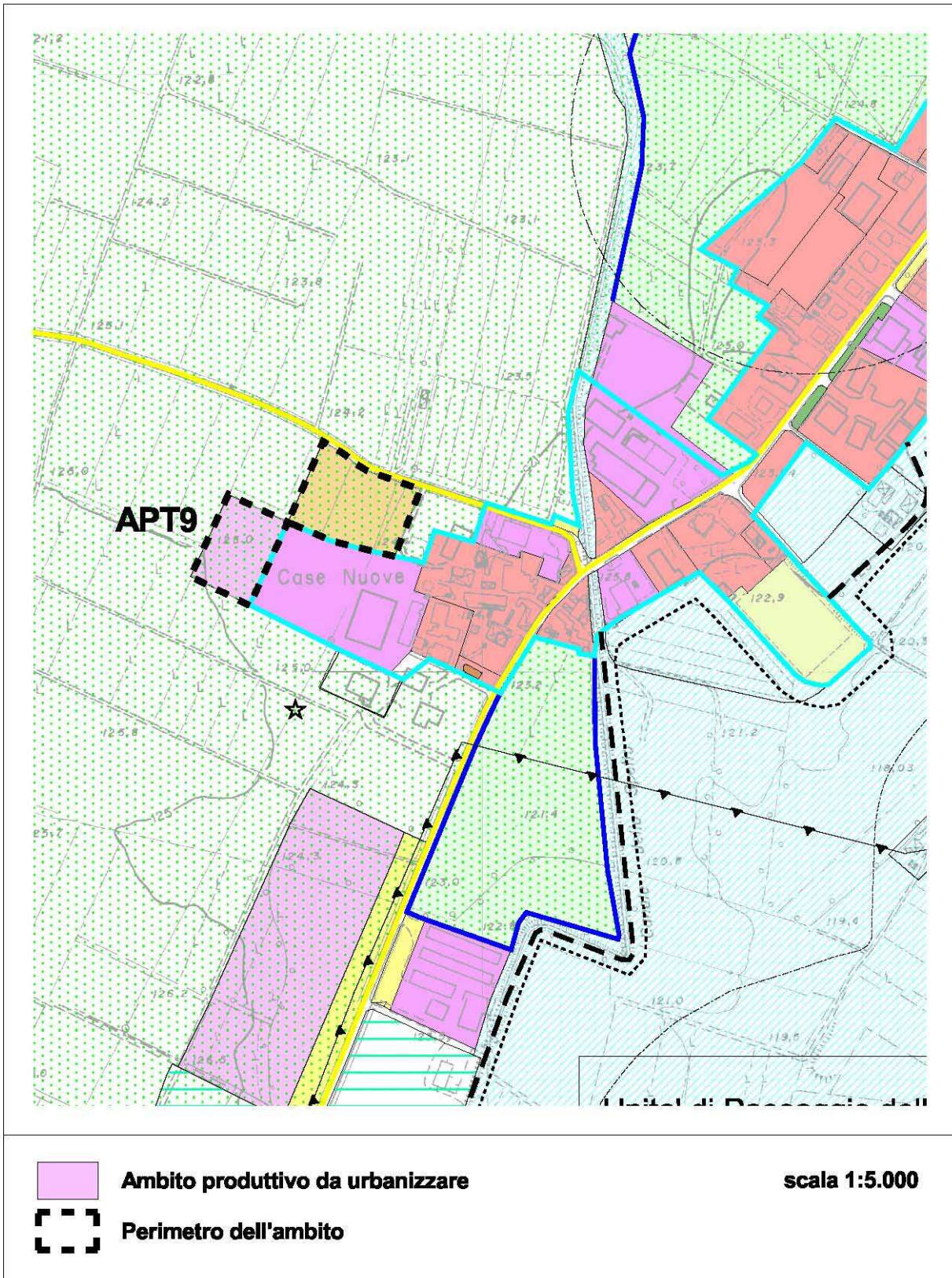
La potenzialità edificatoria massima è definita in relazione a quanto stabilito per la zona urbanistica D11 di cui all'art.76 delle Norme Tecniche del RUE vigente e in sede di Accordo con i privati, da stipulare in sede di POC.

### **Modalità di attuazione**

Gli interventi sono subordinati all'inserimento dell'ambito APT9 nel POC e alla approvazione del relativo PUA unitario di iniziativa privata.

**TORTIANO CASEIFICIO SAN BERNARDINO**  
**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.3**

**APT9**





## **TITOLO V°**

### **SCHEMA NORMATIVA D'AMBITO **APT10** AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE**

#### **SE NE PROPONE LA SOSPENSIONE**

#### **CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI**

##### **Localizzazione**

L'ambito APT10 riguarda un'area compresa fra Via Lovetta e Via Traversetolo (località Piazza) per la quale si stabilisce di definire un ambito di nuovo insediamento per funzioni terziarie e residenziali.

##### **Superficie territoriale**

L'ambito produttivo di trasformazione APT10 è quello definito nell'elaborato grafico della presente Scheda Normativa; la sua superficie di circa 2,5 Ha sarà catastalmente definita in sede formazione del PUA attuativo da elaborare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

#### **DISCIPLINA GENERALE D'AMBITO**

La variante al PSC prevede la definizione di un nuovo ambito destinato prevalentemente a funzioni terziarie e in misura minore a funzioni residenziali.

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, 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, con riferimento particolare al contributo per la realizzazione della nuova strada di collegamento fra Via Case Nuove e Via Argini Nord.

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.

### **Criteria per la progettazione urbanistica ed edilizia**

Il PSC sottopone l'ambito a un progetto unitario dell'area che, oltre a quanto stabilito dall'Accordo con i privati 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 CO<sub>2</sub>;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- l'attuazione di coperture per interventi volti al risparmio energetico.

### **Funzioni ammesse**

Sono quelle terziarie, commerciali, direzionali e per dotazioni territoriali nella misura non inferiore al 70% della SU ammessa.

Le funzioni residenziali sono ammesse in misura non superiore al 30% della potenzialità edificatoria massima.

### **Potenzialità edificatoria massima**

La potenzialità edificatoria è quantificata in misura non superiore a 2.500 mq di SU da computare al netto della SU relativa all'edificio di interesse storico tipologico sottoposto a vincolo conservativo che dovrà essere oggetto di intervento

conservativo contestualmente all'attuazione degli interventi ammessi nell'ambito in cui è inserito.

**Dotazioni territoriali**

Dotazioni di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, come stabilito dalla pianificazione comunale vigente..

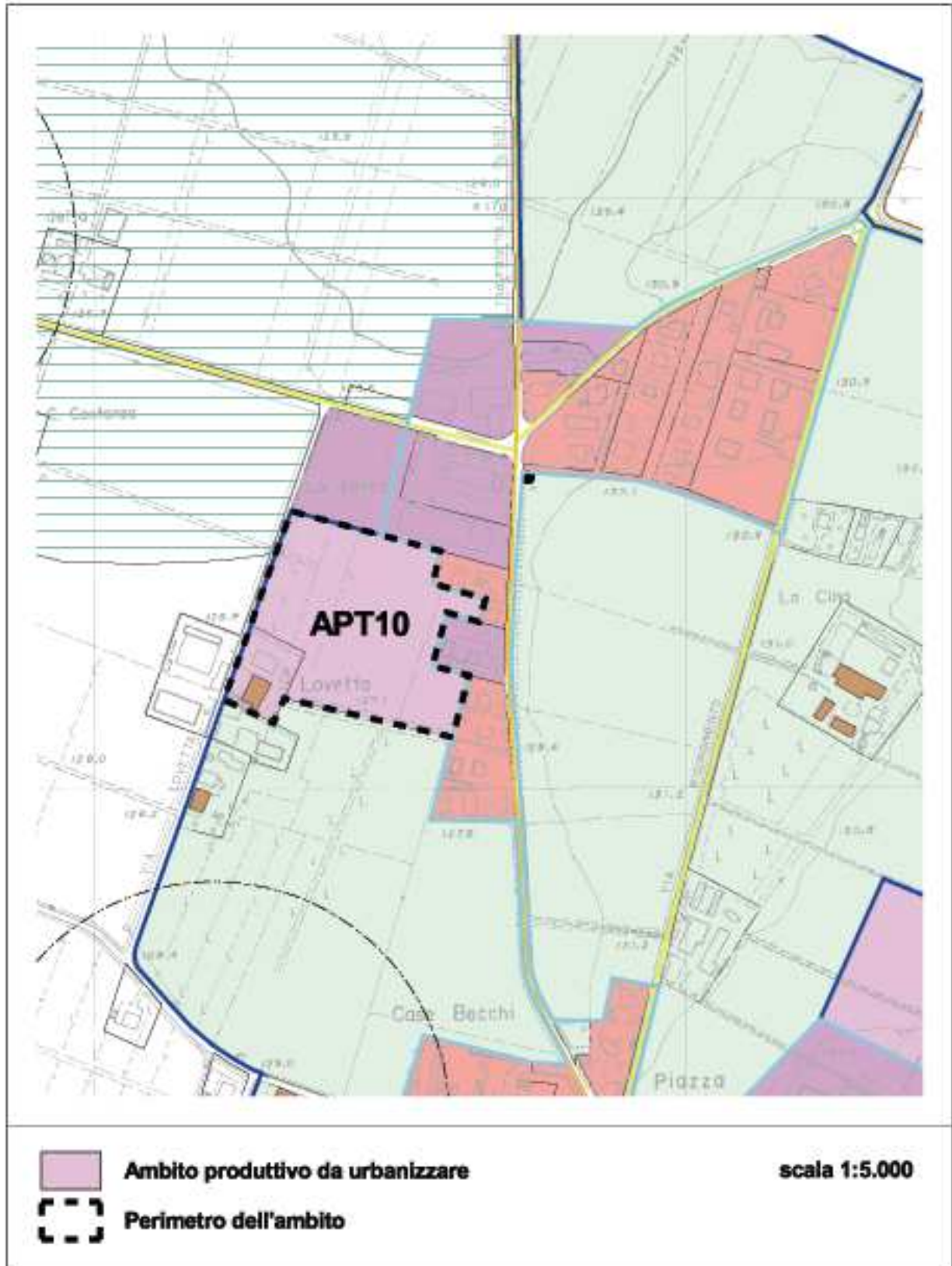
**Modalità di attuazione**

Inserimento dell'ambito APT10 nel POC e predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA).

**PIAZZA – VIA LOVETTA**

**APT10**

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.3**



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO – VARIANTE PARZIALE N.5 AL PSC VIGENTE  
PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA DI PARMA ED ALLE OSSERVAZIONI

**INDIVIDUAZIONI CARTOGRAFICHE DEI  
CORRIDOI INFRASTRUTTURALI DI SALVAGUARDIA**

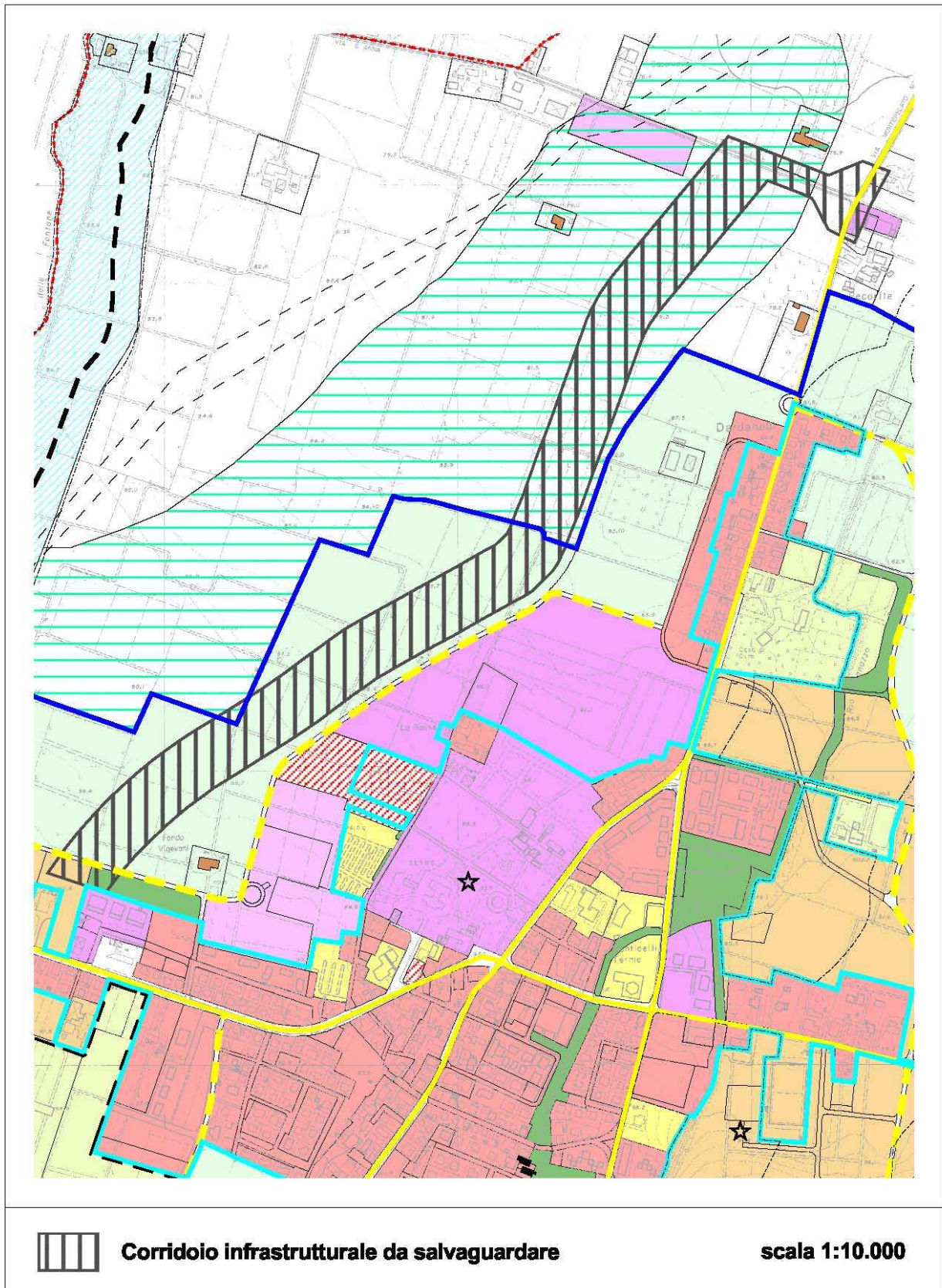
## **MONTICELLI TERME - REVISIONE DELLA VIABILITÀ NORD OVEST**

La variante riguarda la revisione del collegamento stradale tra Via Marconi e l'intersezione tra via Montepelato Nord e Via San Geminiano già definita dal PSC vigente nel settore nord ovest del centro abitato di Monticelli Terme.

In ragione degli interventi in attuazione programmati dal POC e delle valutazioni espresse dall'ARPA si stabilisce di ridefinire il tracciato del collegamento stradale più ad ovest per il rispetto della sostenibilità acustica in rapporto agli interventi edilizi ammessi.

La successiva rappresentazione cartografica evidenzia il corridoio infrastrutturale di salvaguardia nel quale, in ragione del progetto stradale da approvare, si potrà realizzare la nuova viabilità e le relative connessioni canalizzate con la viabilità esistente.

**MONTICELLI TERME - REVISIONE DELLA VIABILITÀ NORD OVEST  
MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.1**



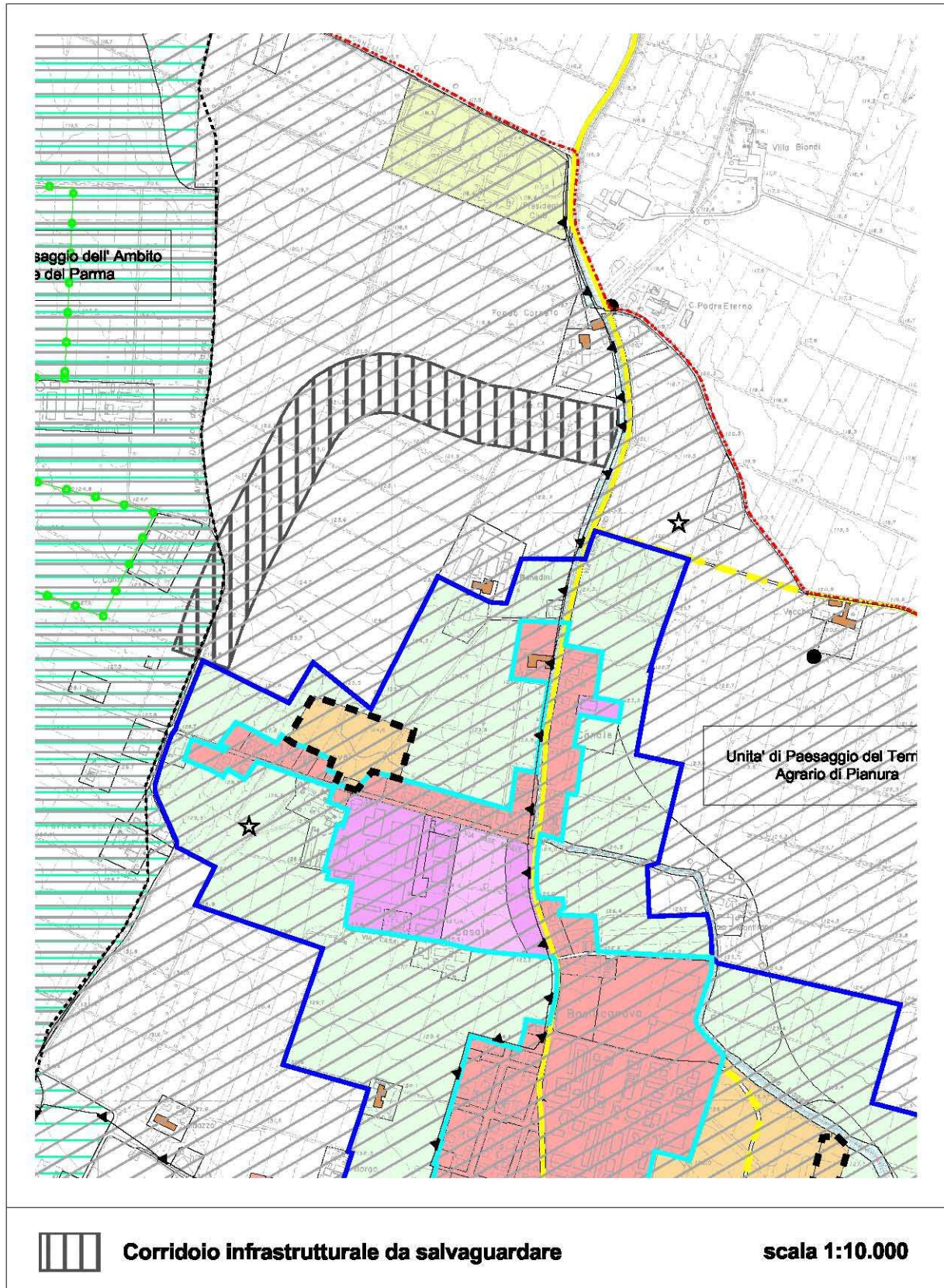


## **BASILICANOVA - REVISIONE DELLA VIABILITÀ NORD OVEST**

In relazione alla condivisa necessità di mitigare gli impatti negativi (atmosferici e acustici) derivanti dal traffico pesante attualmente presente su Via Case Nuove causati principalmente dalle attività produttive insediate (frantoio per la lavorazione inerti) la variante definisce un corridoio di salvaguardia infrastrutturale finalizzato alla realizzazione del nuovo collegamento stradale tra Via Case Nuove e via Argini Nord nel settore nord ovest del centro abitato di Basilicanova.

La successiva rappresentazione cartografica evidenzia il corridoio infrastrutturale di salvaguardia nel quale, in ragione del progetto stradale da approvare, potrà essere realizzata la nuova viabilità e le relative connessioni canalizzate con la viabilità esistente.

**BASILICANOVA - CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE NORD OVEST**  
**MODIFICHE CARTOGRAFICHE - TAV. PSC 2.3**



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO – VARIANTE PARZIALE N.5 AL PSC VIGENTE  
PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA DI PARMA ED ALLE OSSERVAZIONI

801 – PSC - VARIANTE N.5 – CONTRODEDUZIONI – 01 OTTOBRE 2010