

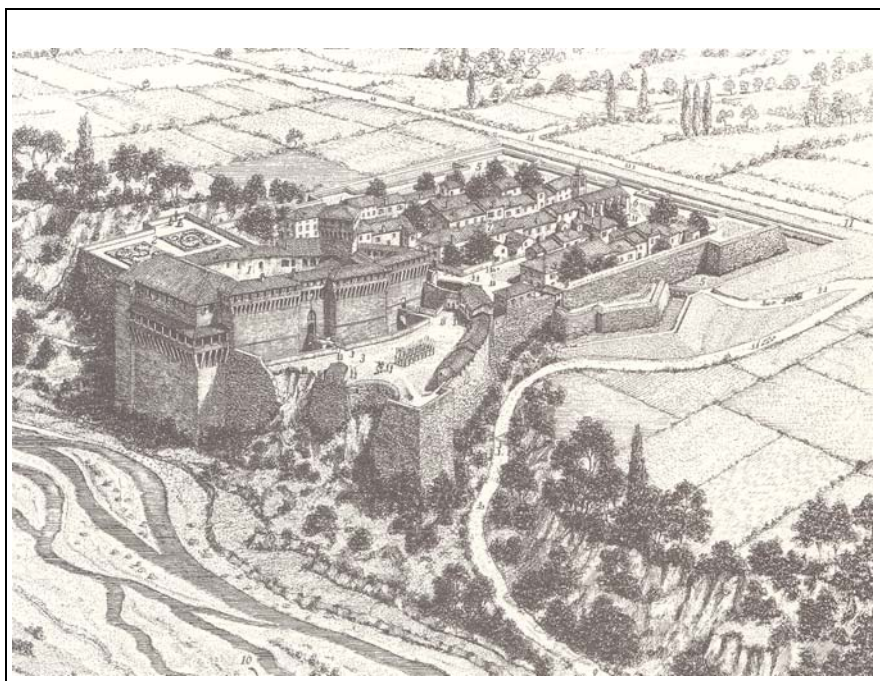
REGIONE EMILIA ROMAGNA

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

P.O.C.-R.U.E.

PIANO OPERATIVO COMUNALE
E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



ADOZIONE Del di C.C. n. 4 del 28/1/2019
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RISERVE
APPROVAZIONE

Il Sindaco Daniele Friggeri	L'Assessore all'Urbanistica Daniele Friggeri	Il Responsabile di Settore Pianificazione Territoriale Arch. Maddalena Torti	I Progettisti Urb. Giulio Saturni Dott. Giampiero Lupatelli Urb. Edy Zatta Ing. Tatiana Fontanesi
--------------------------------	---	--	---

POC-STRALCIO 2019 e VARIANTE RUE 2019

CONSORZIO STABILE CAIRE
Reggio Emilia

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
PARMA

Giulio Saturni
n° 2334
sezione A
settore pianificazione
PIANIFICATORE

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

P.O.C.-R.U.E.

PIANO OPERATIVO COMUNALE
E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

CONSORZIO STABILE CAIRE - REGGIO EMILIA

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

INDICE

1. RELAZIONE	<i>pag.</i>	2
2. SCHEDE D'AMBITO DEL POC-STRALCIO	<i>pag.</i>	6
ART – AMBITI RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE		
ART 2.a- Monticelli Terme - Ex Litostampa	“	10
APT – AMBITI PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE		
APT 2 – Basilicagoiano - Litostampa	“	22
APT 7.c – Via Traversetolo - “Il Monte”	“	32
APT 9 – Tortiano – Caseificio San Bernardino	“	40
3. ELEMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI DELLA VARIANTE AL RUE	<i>pag.</i>	48
Scheda 1: Zona urbanistica B3.5 – Scheda ART 2.a del POC	“	50
Scheda 2: Zona urbanistica D2.4 – Scheda APT 2 del POC	“	60
Scheda 3: Zona urbanistica D2.5 – Scheda APT 7.c del POC	“	70
Scheda 4: Zona urbanistica D11.1 – Scheda APT 9 del POC	“	78

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

1 – RELAZIONE

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

In ragione della conversione del PRG previgente ed della necessità di procedere all'attuazione di specifici interventi volti al potenziamento e riqualificazione di attività produttive insediate che si sono evidenziate nel corso degli anni, il PSC vigente è stato di conseguenza modificato con cinque varianti parziali, mentre il RUE vigente è stato modificato con dieci varianti parziali.

Per quanto riguarda il POC, dopo il 2004 esso è stato sottoposto fino al 2011 a sette varianti parziali, autonome rispetto alla validità del POC previgente:

- Variante n.1 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 25 maggio 2005: nuova zona di espansione produttiva della Ditta Mutti Spa in località Piazza;
- Variante n.2 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.4 del 24 gennaio 2007: nuova zona di espansione produttiva della Ditta Mutti Spa in località Piazza;
- Variante n.3 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 10 luglio 2007 modifica del perimetro del comparto B7 "ex UTIA" in Monticelli Terme;
- Variante n.4 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 23 aprile 2008: introduzione di nuovo perimetro unitario di intervento per i P.U.A. di iniziativa pubblica denominati C5-2 e C5-3 e modifica del perimetro unitario della zona urbanistica F5;
- Variante n.5 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.68 del 04 novembre 2008: introduzione di nuovo perimetro unitario di intervento per i P.U.A. di iniziativa pubblica denominati C5-10, C5-11 e C5-12;
- Variante n.6 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 28 novembre 2008: introduzione di nuovo perimetro unitario di intervento per i P.U.A. di iniziativa pubblica denominati C5-4, C5-5 e C5-6;
- Variante n.7 approvato con delibera di Consiglio comunale n° 35 del 18 maggio 2010: attuazione delle previsioni della Variante n.4 al P.S.C.
- Variante n.8 ratificata con delibera di Consiglio Comunale n.51 del 26 luglio 2010, riguarda l'attuazione del parco fotovoltaico comunale denominato "Ca' Tripoli" in località San Geminiano.

Successivamente l'Amministrazione ha ritenuto necessario predisporre un nuovo POC, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 67 del 22 ottobre 2012, con

l'obiettivo sia di coordinare e far confluire tutte le previsioni in un unico strumento che di garantire l'attuazione delle trasformazioni in previsione non attuate entro i tempi di validità consentiti dalla precedente strumentazione.

Il seguente POC-stralcio 2019 si viene a realizzare in uno scenario legislativo nuovo rispetto alle precedenti; è stata infatti recentemente promulgata dal Presidente della Regione e pubblicata sul Bollettino Ufficiale n.340 la nuova legge urbanistica regionale LR n.24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" con entrata in vigore il 1 gennaio 2018.

La LR 24/2017 stabilisce che i Comuni hanno tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici approvati ai sensi della LR 20/2000 o della previgente LR 47/1978.

Ai sensi degli artt. 3 e 4, la nuova legge urbanistica prevede anche un periodo di adeguamento della pianificazione comunale, specificato in particolare dall'art.4, comma 4, lett. a):

"4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;"

In particolare, l'Amministrazione comunale di Montechiarugolo, ai sensi del succitato articolo 4 della LR 24/2017, promuove un POC-stralcio con l'obiettivo inserire all'interno delle previsioni quattro ambiti introdotti con le varianti n. 4 e 5 al PSC.

Il POC-stralcio 2019, non è quindi altro che una conseguente presa d'atto delle scelte progettuali acquisite con l'approvazione della variante parziale n. 4 e 5 al PSC vigente, in quanto nei POC precedenti erano già compresi, in ragione della conversione del PRG previgente in PSC; RUE; POC, tutti gli ambiti per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi previsti dal PSC. La variante 5 al PSC ha introdotto nuove previsioni di trasformazione e di riqualificazione, sia di carattere residenziale che produttivo: un ambito residenziale consolidato (AC1), otto ambiti residenziali di trasformazione (ART3, ART5, ART7, ART8, ART9, ART.11, ART12, ART15), tre ambiti produttivi di trasformazione (APT6, APT7, APT9) e altri due ambiti riguardanti l'individuazione di corridoi infrastrutturali di salvaguardia.

Viene inoltre dato seguito a un doppio ambito introdotto con la precedente variante 4 al PSC: un ambito residenziale ART 2.a e un ambito produttivo APT 2.

L'Amministrazione ha inteso procedere innanzitutto attraverso una prima fase di pubblicazione di una manifestazione di interesse nei confronti di tutti i proprietari delle aree.

Tale percorso ha permesso di selezionare gli ambiti in entrata nella nuova fase operativa, tenendo in considerazione al tempo stesso gli obiettivi e le finalità dell'Amministrazione, in un momento particolare che ha coinciso con l'inizio del procedimento di adeguamento della nuova strumentazione urbanistica introdotta dalla nuova legge urbanistica emiliana del dicembre 2017.

In particolare l'Amministrazione si è dimostrata attenta a valutare proposte che fossero finalizzate a incentivare la riconversione urbanistica di edifici esistenti, a limitare per quanto possibile il consumo di suolo, a ridurre l'impermeabilizzazione, a incrementare le dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate, a favorire i processi di rilancio delle attività produttive del territorio.

L'esito finale ha prodotto la selezione di quattro ambiti: uno di carattere residenziale (ART 2.a "Ex Litostampa" a Monticelli Terme) e tre di carattere produttivo (APT 2 "Litostampa" a Basilicogiano, APT 7-sub c "Il Monte" in località Piazza e APT 9 "Caseificio San Bernardino" a Tortiano)

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il procedimento dell'approvazione del POC e delle sue modifiche il Comune lo adotta, decide sulle osservazioni e sulle eventuali riserve della Giunta

Provinciale relative alle previsioni di POC che contrastano con i contenuti del PSC, approva il Piano Operativo Comunale.

Il presente "POC stralcio" assume come riferimento generale la documentazione tecnica (Documento Unico: Relazione e Norme Tecniche di Attuazione, cartografia, Documento Programmatico della Qualità Urbana) deliberata per il Piano Operativo Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 67 del 22/10/2012 che si intende qui integralmente trascritto e riportato.

Nella continuità con la prassi urbanistica seguita dal Comune di Montechiarugolo nel corso degli anni, il POC stralcio è accompagnato da una variante al Regolamento Urbanistico Edilizio che consolida nella propria cartografia le modificazioni introdotte dal POC stralcio e introduce nel corpo delle proprie Norme Tecniche di Attuazione nuovi articoli che integrano senza modificarla la numerazione precedente, ognuno dei quali riporta per completezza di visione la disciplina introdotta dal POC.

Il presente Piano Operativo Comunale - stralcio 2019 integra quindi il precedente componendosi dei seguenti elaborati costituenti un unico documento:

1. Relazione

2. Schede normative d'ambito.

Le Schede normative d'ambito si configurano come apparato normativo di supporto nelle quali sono evidenziati:

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

Contestualmente la Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio introduce un terzo capitolo al medesimo documento:

3. Elementi normativi e cartografici della Variante al RUE, i cui contenuti sono direttamente desunti dalla disciplina di POC e opportunamente collocati nel corpo documentale del RUE.

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

2. SCHEDE D'AMBITO DEL POC-STRALCIO

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

ART – AMBITI RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

ART 2.a**AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE
MONTICELLI TERME – EX LITOSTAMPA**

L'ambito ART 2 risulta localizzato nel centro di Monticelli Terme, prospiciente Viale Marconi ed è classificato dal PSC vigente come Ambito Residenziale di Trasformazione. Il PSC individua n. 4 stralci attuativi, di cui i sub ambiti "b", "c" e "d" rappresentano un ambito residenziale consolidato di impianto recente mentre il sub ambito "a" rappresenta un ambito produttivo consolidato in cui è attualmente insediata l'azienda Litostampa, tuttora in attività.

La presente scheda tratta il sub ambito "a". Per le condizioni morfologiche dell'area ed il tessuto edificato esistente, rappresenta in tutto e per tutto, uno stralcio autonomo per condizioni e tematiche urbanistiche, trattandosi dell'unico sub ambito che si presenta già edificato e con funzioni produttive; le trasformazioni previste verso funzioni residenziali contemplano quindi una riqualificazione sostanziale dell'area con conseguente 'bonifica' delle problematiche e dei conflitti generati da una azienda produttiva all'interno di un contesto prevalentemente residenziale.

Le condizioni di trasformazione del sub ambito ART 2.a (potenzialità edificatoria, condizioni di attuazione, ecc.) muovono dall'accordo con i privati approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 18.06.2008 e successivo suo aggiornamento approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019 e vengono sviluppate e dettagliate compiutamente all'interno della presente scheda normativa.

Superficie Territoriale

S.T. = 4.296 mq (sub ambito "a")

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 11, mapp. 281, 108, 133, 134, 283, 223, 92.

Per quanto attiene ai riferimenti catastali e ai dati di superficie si evidenzia che dovranno comunque essere verificati puntualmente e definiti in sede attuativa, da approvare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

La potenzialità edificatoria del sub ambito "a" è definita in ragione di una SU max di 3.400 mq, da destinarsi a funzioni residenziali o compatibili con la residenza.

In ragione della particolarità delle operazioni di trasformazione del tessuto edilizio esistente, si ritiene opportuno definire, oltre a quanto previsto nell'accordo con i privati approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 18.06.2008 e successivo suo aggiornamento approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019, anche i seguenti parametri urbanistico - edilizi di trasformazione:

- H max = 9,50 ml corrispondenti a massimo n.3 piani fuori terra; al fine di dare movimento ai prospetti ed ottimizzare ed armonizzare le forme e i volumi, sono ammesse piccole porzioni di fabbricato con H max 11 ml e n.4 piani fuori terra, comunque entro il limite del 20% della sup. coperta dell'edificio;
- Indice di visuale libera = 0,5 ml/ml;
- Tipologie edilizie: tipologie edilizie residenziali condominiali; le funzioni non residenziali, in linea di massima devono essere localizzate al piano terra; rimangono comunque ammesse anche funzioni non residenziali ai piani superiori quali studi professionali, uffici, ecc.
- Verde pubblico – aree S2: è data facoltà di monetizzare la superficie S2 di competenza del sub ambito; le aree di S2 a verde pubblico realizzabili dovranno essere individuate e liberamente accessibili; la manutenzione delle aree di S2 realizzate rimarrà a carico delle unità immobiliari realizzate nel comparto, l'accordo e la convenzione dovrà precisare il riparto di detti oneri di manutenzione;
- Parcheggi pubblici: i parcheggi pubblici dovranno essere individuati prioritariamente lungo la viabilità pubblica e/o aree limitrofe; è data facoltà in sede attuativa di monetizzare in parte dette dotazioni;
- Edilizia con finalità sociali: il 6% della potenzialità edificatoria realizzata (max 204 mq di SU) dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune; detta potenzialità edificatoria dovrà, in linea di massima, risultare accorpata e costituire, per quanto possibile, un autonomo volume funzionale; l'accordo e la convenzione dovrà definire con precisione l'ubicazione e le caratteristiche di detti immobili in accordo con l'Amministrazione comunale;
- Oneri: in relazione allo schema di assetto planivolumetrico allegato alla presente scheda normativa compete all'attuatore dell'ambito l'esenzione di una percentuale pari al 81% degli oneri di U1 corrispondenti alle opere realizzate e precisamente: 22% (strade), 10% (spazi di sosta e di parcheggio), 8% (fognature), 7% (sistema di distribuzione dell'acqua), 24% (sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice e telefono), 10% (pubblica illuminazione); gli oneri di U2 competono in relazione a quanto effettivamente realizzato; per la potenzialità edificatoria destinata ad edilizia con finalità sociali (6%) e ceduta gratuitamente al Comune, non compete il pagamento di alcun onere concessorio (U1, U2 e CC). Relativamente al pagamento del contributo di costruzione le parti in ogni caso applicheranno la normativa vigente al momento dell'approvazione dell'accordo operativo.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017.

La procedura amministrativa per la predisposizione dell'accordo operativo riferita all'ambito ART2 sub ambito "a" e la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, deve avvenire secondo le seguenti condizioni temporali:

- ricezione delle proposte di Accordo Operativo, presentate dalla Ditta LITO S.R.L. ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017, entro 60 giorni dalla data di esecutività della delibera di indirizzo da sottoporre al C.C. ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017, in attuazione alle previsioni di PSC e in conformità al PUG adottato ma successivamente alla presentazione dell'accordo operativo relativo all'ambito produttivo APT2 di Basilicagoiano;
- iter procedurale dell'accordo operativo ai sensi dell'art.38 della LR 24/2017;
- stipula e convenzionamento dell'accordo operativo entro 10 giorni dalla data di seduta di Consiglio Comunale con cui autorizza la stipula dell'accordo, ai sensi dell'art.38 comma 12 della L.R. 24/2017 e comunque successivamente alla stipula e convenzionamento dell'ambito produttivo APT2, a pena di perdita di efficacia dell'accordo stesso e degli strumenti urbanistici suddetti (art.4 comma 5 della LR 24/2017) ad eccezione delle uniche previsioni riferite all'ambito ART2 sub ambito "a" contenute nel Piano Urbanistico Generale.

Nessun intervento edilizio e nessun titolo edilizio relativo ad interventi collegati all'accordo operativo sopra menzionati potrà essere rilasciato prima della sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche dell'accordo operativo come sopra precisato.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di progettazione urbanistica e convenzionamento si dovrà prevedere:

- una planimetria distributiva con tipologie edilizie residenziali condominiali; le funzioni non residenziali, in linea di massima devono essere localizzate al piano terra; rimangono comunque ammesse anche funzioni non residenziali ai piani superiori quali studi professionali, uffici, ecc.;
- I parcheggi pubblici a raso dovranno attestarsi prioritariamente lungo la viabilità pubblica ed il verde pubblico S2 di cessione dovrà essere individuato, e liberalmente accessibile; i criteri di progettazione, fruibilità e cura dei particolari del verde pubblico dovranno essere di livello elevato;
- L'accesso principale al nuovo ambito residenziale dovrà avvenire tramite la viabilità catastalmente censita al foglio 11 mappali 316 e 317 (lato ovest del comparto). Nel caso in cui la stessa risultasse inadeguata a supportare il nuovo carico motorizzato, sulla base di un puntuale studio del traffico indotto dalla trasformazione da operarsi in fase attuativa e ai fini di migliorare le condizioni generali di accessibilità dell'intero isolato, si potrà valutare di usufruire in ingresso dello stradello catastalmente censito al foglio 11 mappali 83 e 255 (senza aggravare i diritti reali di passaggio già esistenti); si affida alla successiva fase attuativa la ricerca della soluzione che risponda e superi gli aspetti sopra indicati;
- La realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia;
 - b) acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo eventualmente previste per il loro utilizzo;
- per le reti fognarie di acque bianche, il progetto dovrà verificare la effettiva capacità di ricezione delle condotte fognarie pubbliche al contorno e la rete fognaria del comparto dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica; essendo la attuale configurazione produttiva esistente dell'area con alte percentuali di impermeabilizzazione e senza collettori di invaso, la soluzione progettuale dovrà dimostrare ed attuare un beneficio per la rete fognaria pubblica della zona;
- soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile; dovrà essere perseguita la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il benessere termoigrometrico degli interni;
- dovrà essere perseguito il risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dal PRIC;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico in conformità a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale n.673/2004, da predisporre in sede attuativa;
- l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;

- per quanto attiene agli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati quanto meno i requisiti della classe energetica A, come definiti dalla L.R. 156/2008.
- l'utilizzazione della dotazione di aree verdi e di ambientazione con la piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO₂;
- all'interno delle aree a verde pubblico previste devono essere garantite specifiche e puntuali cure alle essenze arboree e colturali trapiantate per un periodo non inferiore a due stagioni vegetative.

INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi programmati, nel rispetto dei contenuti dell'accordo con i privati.

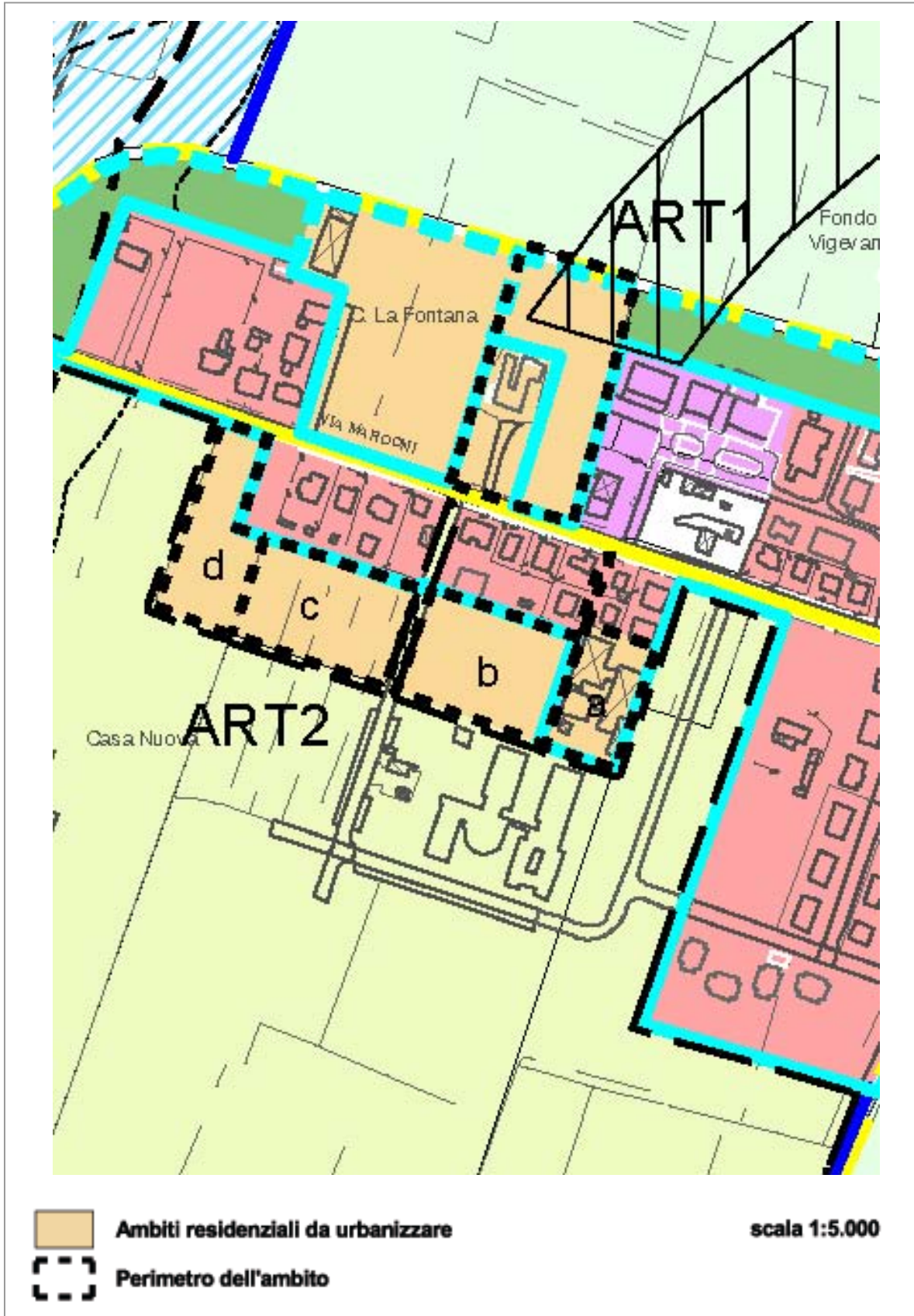
In particolare per l'attuazione dell'ambito ART2 di cui trattasi nel seguente documento e per le finalità tutte previste dalle disposizioni normative, le finalità di pubblica utilità per la definizione degli accordi operativi inerenti l'ambito ART2 sub-ambito "a" sono individuate nell'accordo con i privati approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019. In ragione della particolarità delle operazioni di trasformazione del tessuto edilizio esistente, si ritiene opportuno definire comunque le seguenti ulteriori condizioni:

- è ammessa la monetizzazione delle aree di S2 – attrezzature e spazi collettivi, eventualmente non reperite;
- la manutenzione delle aree di S2 – attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico attrezzato interno al comparto edificato) rimarrà a carico delle unità immobiliari realizzate nel comparto, l'accordo e la convenzione dovrà precisare il riparto di detti oneri di manutenzione;
- le dotazioni territoriali di parcheggi pubblici dovranno attestarsi prioritariamente lungo la viabilità pubblica e/o aree limitrofe.

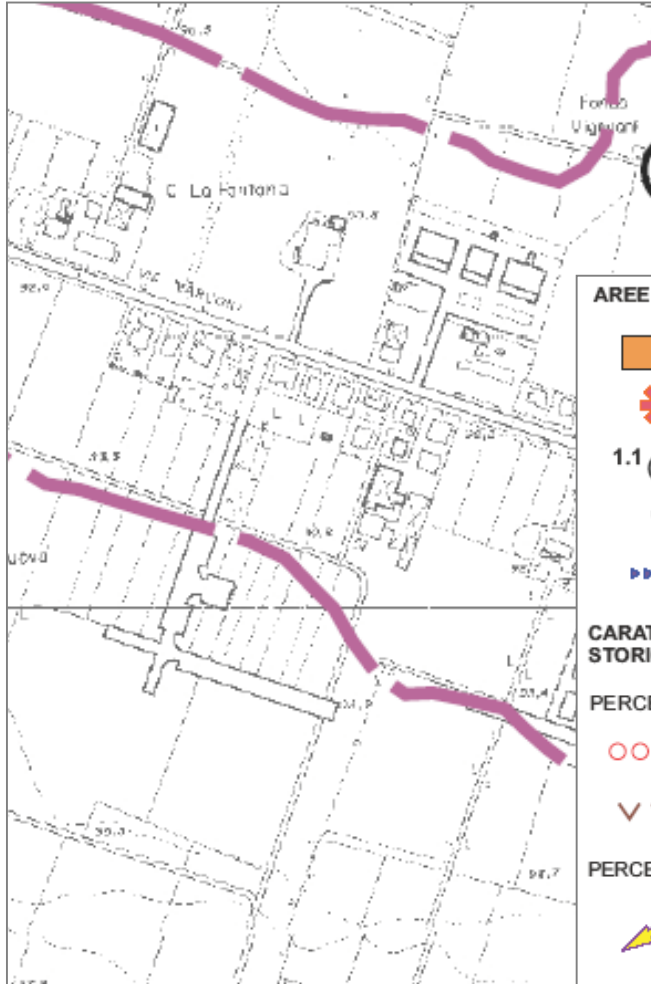
MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS

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






ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO



ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – CARTA DI ZONIZZAZIONE AMBIENTALE





AREE INSEDIATE DI RILIEVO STORICO-CULTURALE-AMBIENTALE


-  centro storico
-  insediamenti urbani di interesse storico-tipologico
- 1.1**  insediamenti isolati di interesse storico-tipologico-ambientale
-  elementi di interesse storico-testimoniale
-  canali di derivazione delle acque dal t.Enza e dal t.Parma

CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' IN RAPPORTO ALL'INTERESSE STORICO-PAESAGGISTICO

PERCEZIONE DI PAESAGGIO VASTO

-  angolo di interesse visivo sulla direzione di marcia da 90° a 180°
-  angolo di interesse visivo laterale alla direzione di marcia da 90° a 180°



PERCEZIONE ORIENTATA SU EMERGENZE IN PRIMO PIANO O CAMPO MEDIO

-  connessa alla morfologia ed all'equipaggiamento vegetazionale e/a alle sequenze di vista su manufatti di interesse storico-ambientale







CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' IN RAPPORTO ALL'INTERESSE STORICO-DEL PAESAGGIO

-  percorsi storici

ELEMENTI MORFOLOGICI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO

-  ambienti fluviali
-  scarpata di terrazzo


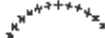













ZONIZZAZIONE AMBIENTALE

-  1 ambiti di organizzazione della fruizione ambientale
-  aree soggette alla formazione di un piano integrato di recupero e valorizzazione
-  aree sottoposte a progetto di ripristino ambientale e di rinaturalizzazione
-  siti ed elementi ordinari della riqualificazione biovegetazionale e fisionomica paesaggistica
-  confine amministrativo comunale
-  confine amministrativo provinciale






ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – CARTA DEI VINCOLI



VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

-  Vincolo idraulico (R.D. 25/7/1904 n°523)
-  Vincolo cimiteriale
-  Tutela delle cose di interesse artistico, storico, archeologico, L. 1/671939 n° 1089
(1- Castello, 2- Chiostro di S.Felicola, 3- Chiesa Parrocchiale di S.Giovanni Battista in via Basilicanova, 4-Chiesa Parrocchiale di S.Quintino, 5-Villa Melli Lupi di Soragna edificio e parco annessi, 6-Chiesa Parrocchiale di S.Donnonio Monticelli Terme, 7-Villa Borri in via XXV Aprile 30/a in fraz. Basilicogolano, 8-Villa Ronconi con parco e fabbricati annessi in frazione Basilicogolano, 9-Insediamento "Il Castello" dell'età del Bronzo in località Basilicanova - F 25 mapp. 25/p7, 10-Loc. Fornace Garsi, area romana)
-  Siti di interesse archeologico
-  Distanze minime a protezione del nastro stradale (D.L. 30/4/1992 n° 285)
-  Viabilità extraurbana di tipo C (m 30)
-  Viabilità extraurbana di tipo F1 (m 20)
-  Viabilità extraurbana di tipo F1 di progetto (m 20)
-  Viabilità extraurbana di tipo F2 (m 10)
- Intersezioni a raso:**
-  esistenti
-  progetto
-  Territorio urbanizzato (art. 13 L.R. 7/12/1978 n° 47)
-  Rispetto a elettrodotti (alta tensione)
-  Rispetto ai pozzi idropotabili (D.P.R. 21/5/1988 n° 236)
-  Rispetto degli impianti di depurazione

VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI (PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE)

- Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionale, regionale o infraregionali o, in assenza alla valutazione di impatto ambientale
-  zone di tutela dei caratteri ambientali dei laghi, bacini e corsi d'acqua; invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
 -  zone di interesse paesaggistico ambientale
 -  zone da sottoporre a progetti di tutela recupero e valorizzazione
 -  confine amministrativo comunale
 -  confine amministrativo provinciale

Scheda ART 2.a

LEGENDA



Ambito di intervento oggetto di PUA
per funzioni prevalentemente residenziali



Particelle catastali



Numero di mappale



Edifici esistenti esterni all'ambito

INDIVIDUAZIONI A CARATTERE INDICATIVO



Concentrazione volumetrica



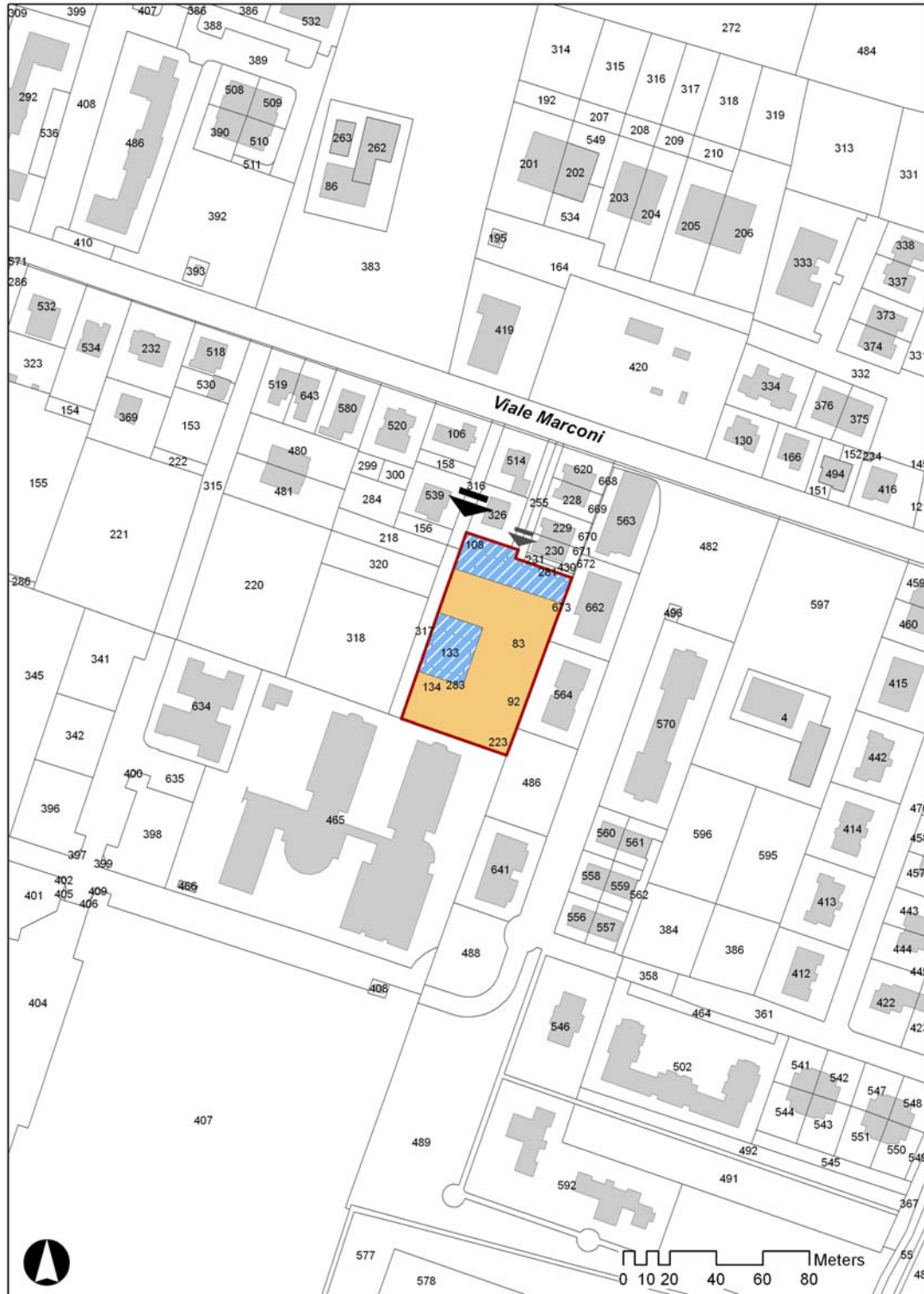
Concentrazione delle aree di cessione



Accesso principale all'ambito



Accesso alternativo da verificare in fase attuativa



scala 1:2000

APT – AMBITI PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

APT 2
AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE BASILICAGOIANO – LITOSTAMPA

L'ambito APT2 risulta localizzato a sud del centro abitato di Basilicogoiano, in adiacenza ad altre aree già urbanizzate con destinazione produttiva ed è accessibile dalla viabilità esistente (Via XXV Aprile).

Le condizioni di trasformazione dell'ambito (potenzialità edificatoria, condizioni di attuazione, ecc.) traggono origine dall'accordo con i privati approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 18.06.2008 e successivo suo aggiornamento approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019, in particolare i parametri urbanistico edilizi e le tempistiche di attuazione sono collegate alla attuazione dell'ambito ART 2 sub "a" dove è attualmente insediata l'azienda Litostampa Srl.

L'ambito ha una estensione territoriale di circa 2,4 Ha e le aree produttive contigue già insediate presentano una estensione territoriale di circa 3,35 Ha; gli interventi di trasformazione dovranno coordinarsi con le aree già edificate e migliorarne la fruibilità.

Le condizioni di trasformazione dell'ambito, già contenute nell'accordo sopra menzionato, vengono sviluppate e dettagliate compiutamente nella presente scheda normativa.

Superficie Territoriale	S.T. = 24.150 mq
-------------------------	------------------

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 24, mapp. 64, 66, 185, 187.
Per quanto attiene ai riferimenti catastali e ai dati di superficie si evidenzia che dovranno essere verificati puntualmente e definiti in sede attuativa, successivamente all'inserimento in POC.

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

La potenzialità edificatoria dell'ambito è definita in ragione di una SU max pari al 60% della ST, da attuare nelle aree di concentrazione volumetrica e nel rispetto dei parametri.
Al fine di meglio armonizzare gli interventi di trasformazione urbanistica, si ritiene opportuno definire i principali indirizzi di sviluppo urbanistico – edilizio di cui alla sezione successiva "CRITERI PER LA PROGETTAZIONE".
Le funzioni ammesse sono quelle previste dal PSC ossia usi P1 e P3.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017.

La procedura amministrativa per la predisposizione dell'Accordo Operativo riferita all'ambito APT2 e la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, deve avvenire secondo le seguenti condizioni temporali:

- ricezione delle proposte di accordo operativo, presentate dalla Ditta LITO S.R.L., entro 60 giorni dalla data di esecutività della delibera di indirizzo da sottoporre al C.C. ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017, in attuazione alle previsioni di PSC e in conformità al PUG adottato;
- iter procedurale dell'accordo operativo ai sensi dell'art.38 della LR 24/2017;
- stipula e convenzionamento dell'accordo operativo entro 10 giorni dalla data di seduta di Consiglio Comunale con cui autorizza la stipula dell'accordo, ai sensi dell'art.38 comma 12 della L.R. 24/2017, a pena di perdita di efficacia dell'accordo stesso e degli strumenti urbanistici suddetti (art.4 comma 5 della LR 24/2017).

Nessun intervento edilizio e nessun titolo edilizio relativo ad interventi collegati ai due accordi operativi sopra menzionati potrà essere rilasciato prima della sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche di entrambi gli accordi come sopra precisato.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di progettazione urbanistica e convenzionamento dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi di sviluppo urbanistico – edilizio, oltre a quanto previsto nell'accordo con i privati approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 18.06.2008 e successivo suo aggiornamento approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019 :

- le aree pubbliche di cessione ed in cui concentrare le dotazioni territoriali (Parcheggi) dovranno essere concentrate e attestare sulla viabilità pubblica Via XXV Aprile; particolare attenzione dovrà essere riposta alla viabilità di accesso e uscita, che per quanto possibile, dovrà coordinarsi e razionalizzarsi al meglio anche con le limitrofe aree produttive già insediate o per aree limitrofe interessate da progetto urbanistico approvato. L'ubicazione dell'accesso e dell'area di concentrazione delle aree di cessione indicate in planimetria costituiscono elemento puramente indicativo e non prescrittivo per le motivazioni sopra descritte. Il traffico veicolare da e per le attività produttive, che non risulta particolarmente impattante in quanto non prevede carichi ed automezzi di grandi dimensioni, dovrà comunque accedere alle aree di ambito dalla viabilità provinciale senza interessare il centro della frazione di Basilicogiano;
- i parcheggi pubblici e le aree di dotazione territoriale dovranno essere opportunamente alberate, dovrà essere previsto un filare alberato che accompagni l'ingresso alle aree retrostanti di concentrazione volumetrica della SU ammessa e al tempo stesso con funzioni di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO₂;
- poiché l'ambito è sottoposto a "Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale" risulta necessario prevedere un'apposita progettazione attenta ai caratteri ambientali e paesaggistici del luogo nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 9 e 10 delle Norme di Attuazione del PSC vigente; alla zona alberata di filtro prospiciente la via XXV Aprile, dovranno accompagnarsi alberature ad alto fusto di schermatura sui restanti lati dell'insediamento, in modo da mitigare per quanto possibile l'insediamento verso l'area rurale; a tal proposito in sede di stipula di convenzione urbanistica dovrà essere prestata polizza fideiussoria a garanzia dell'obbligazione.
- dovranno essere previsti sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area e la qualità delle acque meteoriche;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui domestici, reflui industriali e acque di prima pioggia;
 - b) acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo eventualmente previste per il loro utilizzo;
- soluzioni impiantistiche integrate per il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso sistemi di energia rinnovabile, compatibilmente con le attività di produzione;
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- l'altezza massima è stabilita in 11 ml, incrementabili in sede di convenzione per la realizzazione di limitati corpi di fabbrica per volumi tecnici, impianti e magazzini automatizzati;
- indice di visuale libera = 0,5 ml/ml;
- rapporto di copertura Q = 0,50 mq/mq di SF;

deve essere garantita la massima permeabilità superficiale possibile;
definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
All'interno delle aree a verde pubblico previste devono essere garantite specifiche e puntuali cure alle essenze arboree e colturali trapiantate per un periodo non inferiore a due stagioni vegetative.

INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi programmati, nel rispetto dei contenuti dell'accordo con i privati.

In particolare si evidenzia, come già segnalato, la necessità di provvedere alla realizzazione di una accessibilità coordinata e razionalizzata anche con le limitrofe attività produttive e la necessità di adeguare le reti di fognatura della zona in quanto carenti.

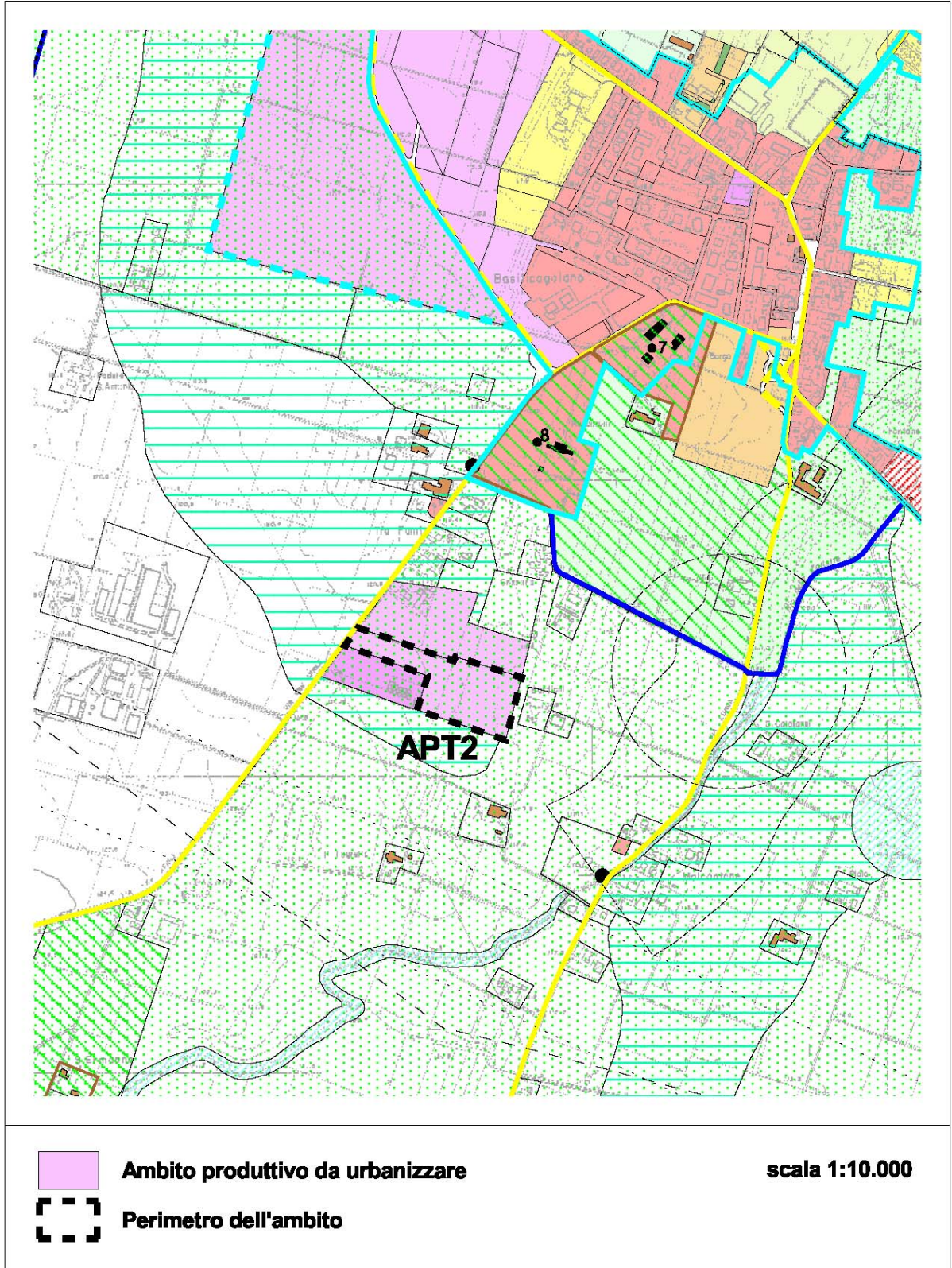
In particolare per l'attuazione dell'ambito APT2 e per le finalità tutte previste dalle disposizioni normative, le finalità di pubblica utilità per la definizione degli accordi operativi inerenti l'ambito APT2 sono individuate nell'accordo con i privati approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019 così definito:

- opere fuori comparto avente carattere di pubblica utilità;
- realizzazione dell'estensione delle reti fognarie al servizio delle aree di cui all'ambito APT2 in Basilicogiano fino al recapito più vicino ed idoneo indicato dall'ente gestore del pubblico servizio; le opere dovranno essere progettate e realizzate secondo le normative vigenti in materia e come da disposizioni approvate dall'ente gestore del servizio;
- messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale dall'ambito APT2 al centro abitato della frazione di Basilicogiano.

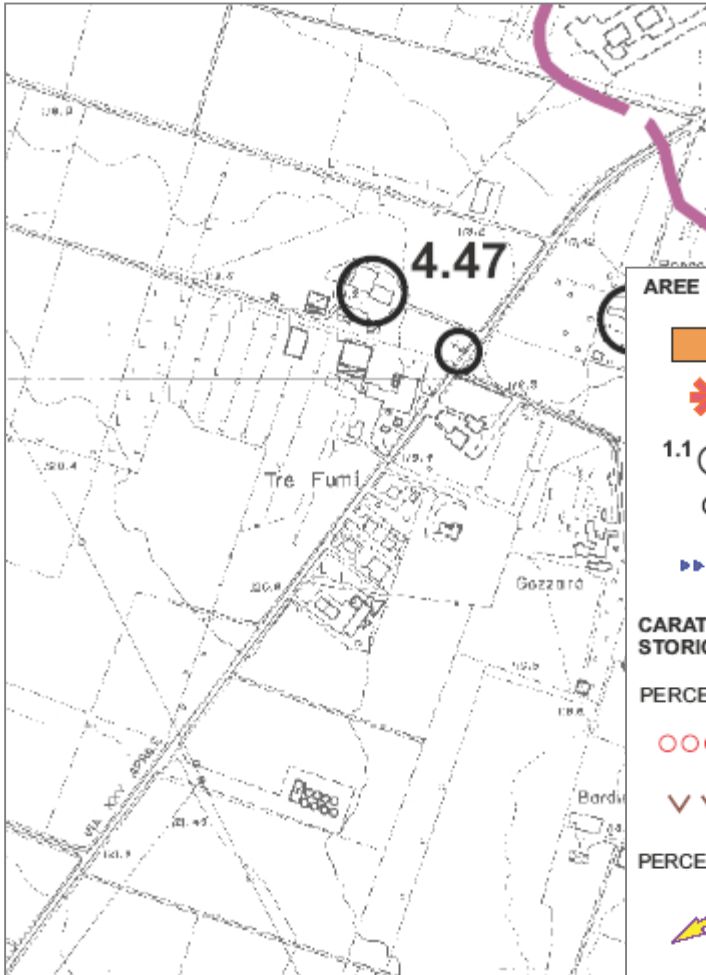
MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS

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






ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO



ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – CARTA DI ZONIZZAZIONE AMBIENTALE





AREE INSEDIATE DI RILIEVO STORICO-CULTURALE-AMBIENTALE


-  centro storico
-  insediamenti urbani di interesse storico-tipologico
- 1.1  insediamenti isolati di interesse storico-tipologico-ambientale
-  elementi di interesse storico-testimoniale
-  canali di derivazione delle acque dal t.Enza e dal t.Parma

CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' IN RAPPORTO ALL'INTERESSE STORICO-PAESAGGISTICO

PERCEZIONE DI PAESAGGIO VASTO

-  angolo di interesse visivo sulla direzione di marcia da 90° a 180°
-  angolo di interesse visivo laterale alla direzione di marcia da 90° a 180°



PERCEZIONE ORIENTATA SU EMERGENZE IN PRIMO PIANO O CAMPO MEDIO

-  connessa alla morfologia ed all'equipaggiamento vegetazionale e/a alle sequenze di vista su manufatti di interesse storico-ambientale







CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' IN RAPPORTO ALL'INTERESSE STORICO-DEL PAESAGGIO

-  percorsi storici

ELEMENTI MORFOLOGICI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO

-  ambienti fluviali
-  scarpata di terrazzo


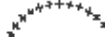













ZONIZZAZIONE AMBIENTALE

-  1 ambiti di organizzazione della fruizione ambientale
-  aree soggette alla formazione di un piano integrato di recupero e valorizzazione
-  aree sottoposte a progetto di ripristino ambientale e di rinaturalizzazione
-  siti ed elementi ordinari della riqualificazione biovegetazionale e fisionomica paesaggistica
-  confine amministrativo comunale
-  confine amministrativo provinciale






ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – CARTA DEI VINCOLI



VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI


-  Vincolo idraulico (R.D. 257/1904 n°523)
-  Vincolo cimiteriale
-  Tutela delle cose di interesse artistico, storico, archeologico, L. 1/671939 n° 1089
(1- Castello, 2- Chiostro di S.Felicola, 3- Chiesa Parrocchiale di S.Giovanni Battista in via Basilicanova, 4-Chiesa Parrocchiale di S.Quintino, 5-Villa Meli Lupi di Soragna edificio e parco annessi, 6-Chiesa Parrocchiale di S.Donnona Monticelli Terme, 7-Villa Borri in via XXV Aprile 30/a in fraz. Basilicogiano, 8-Villa Ronconi con parco e fabbricati annessi in frazione Basilicogiano, 9-Insediamento "Il Castello" dell'età del Bronzo in località Basilicanova - F 25 mapp. 25/p7, 10-Loc. Fornace Garsi, area romana)
-  Siti di interesse archeologico
-  Distanze minime a protezione del nastro stradale (D.L. 30/4/1992 n° 285)
-  Viabilità extraurbana di tipo C (m 30)
-  Viabilità extraurbana di tipo F1 (m 20)
-  Viabilità extraurbana di tipo F1di progetto (m 20)
-  Viabilità extraurbana di tipo F2 (m 10)
- Intersezioni a raso:
 -  esistenti
 -  progetto
-  Territorio urbanizzato (art. 13 L.R. 7/12/1978 n° 47)
-  Rispetto a elettrodotti (alta tensione)
-  Rispetto ai pozzi idropotabili (D.P.R. 21/5/1988 n° 236)
-  Rispetto degli impianti di depurazione

VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI (PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE)

- Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionale, regionale o infraregionali o, in assenza alla valutazione di impatto ambientale
-  zone di tutela dei caratteri ambientali dei laghi, bacini e corsi d'acqua; invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
 -  zone di interesse paesaggistico ambientale
 -  zone da sottoporre a progetti di tutela recupero e valorizzazione
 -  confine amministrativo comunale
 -  confine amministrativo provinciale

Scheda APT2

LEGENDA

 Ambito di intervento oggetto di PdC
per funzioni prevalentemente produttive

 Particelle catastali

 Numero di mappale

 Edifici esistenti esterni all'ambito


INDIVIDUAZIONI A CARATTERE INDICATIVO

 Concentrazione volumetrica

 Concentrazione delle aree di cessione (verde e parcheggi)

 Accesso all'ambito

 Viale di accesso in progetto

 Filari alberati di mitigazione paesaggistica



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

APT 7-sub 'c'

**AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE
VIA TRAVERSETOLO - "IL MONTE"**

L'ambito APT7 – sub 'c', localizzato a sud dal polo industriale denominato "Il Monte" ubicato in località Piazza, risulta accessibile dalla viabilità esistente S.P. 523 via Traversetolo di distribuzione alle attività produttive insediate ed adiacente ad un ambito produttivo consolidato e di cui costituisce di fatto l'ampliamento.

Superficie Territoriale	S.T.: 21.585 mq
-------------------------	-----------------

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 36, mapp. 58, 244, 245.

Per quanto attiene ai riferimenti catastali e ai dati di superficie si evidenzia che dovranno comunque essere verificati puntualmente e definiti in sede di formazione del Permesso di costruire convenzionato, da rilasciare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

La potenzialità edificatoria massima è definita in 8.000 mq di SU, da attuare, orientativamente, nelle aree di concentrazione volumetrica coerenti con lo schema di assetto urbanistico allegato.

La localizzazione della SU ammessa sarà puntualmente definita dal Permesso di Costruire Convenzionato.

Le funzioni ammesse sono quelle destinate ad attività produttive di tipo artigianale e industriale (P1,P2,P3), attività commerciali (C1,C2,C3,C4,C5)

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax: m. 11,00 incrementabili, in sede di Permesso di Costruire Convenzionato, per la realizzazione di volumi tecnici, impianti e magazzini automatizzati; VL: 0,50 ml/ml; Q: 0,50 mq/mq di SF.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di un Permesso di costruire convenzionato relativo all'intero ambito APT2-sub 'c' coerente con lo schema di assetto urbanistico allegato alla presente scheda normativa, che costituisce parte integrante dell'Accordo con i privati e dovrà recepire le prescrizioni esecutive del progetto di intersezione della viabilità di accesso al comparto con la viabilità pubblica Provinciale (via Traversetolo), approvate dall'ente proprietario.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di attuazione si dovrà prevedere:

- la realizzazione di opere di compensazione ambientale nella misura non inferiore a 5.000 mq di superfici a verde all'interno dei lotti di edificazione (da attrezzare con la piantumazione di alberi, arbusti o vegetazione simile con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO₂);
- la realizzazione, in particolare lungo il fronte sud, di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica con filari di alto fusto di essenze autoctone e nella tradizione del paesaggio agrario locale; a tal proposito in sede di stipula di convenzione urbanistica dovrà essere prestata polizza fideiussoria a garanzia dell'obbligazione;
- per quanto riguarda l'accesso sarebbe opportuno prevedere una immissione mediante realizzazione di rotatoria in modo da alleggerire con i futuri parcheggi pubblici la congestione di mezzi che attualmente transitano e sostano lungo la strada provinciale, migliorando la sicurezza degli utenti. Nella eventualità non fosse possibile realizzare tale infrastruttura l'accesso e l'uscita del comparto potrà avvenire a senso unico di marcia solo in destra (così come da parere preliminare della Provincia di Parma, prot. n.361 del 08/01/2019). Si demanda alla successiva fase attuativa la possibilità di ricercare soluzioni alternative a quanto sopra indicato, in accordo con l'Ente competente;
- la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree a verde pubblico o privato nella misura minima del 35% della ST;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta (parcheggi pubblici e pertinenziali) adeguatamente piantumati;
- la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico, da predisporre in sede di progetto;
- la realizzazione di sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area e la qualità delle acque meteoriche;
- la realizzazione di vasche di laminazione delle acque meteoriche integrate dal punto di vista paesaggistico;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui domestici, reflui industriali e acque di prima pioggia;
 - b) acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo;

- soluzioni impiantistiche integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile per quanto compatibile con le attività di produzione da insediare.
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio;
- l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
- all'interno delle aree a verde pubblico previste devono essere garantite specifiche e puntuali cure alle essenze arboree e colturali trapiantate per un periodo non inferiore a due stagioni vegetative.

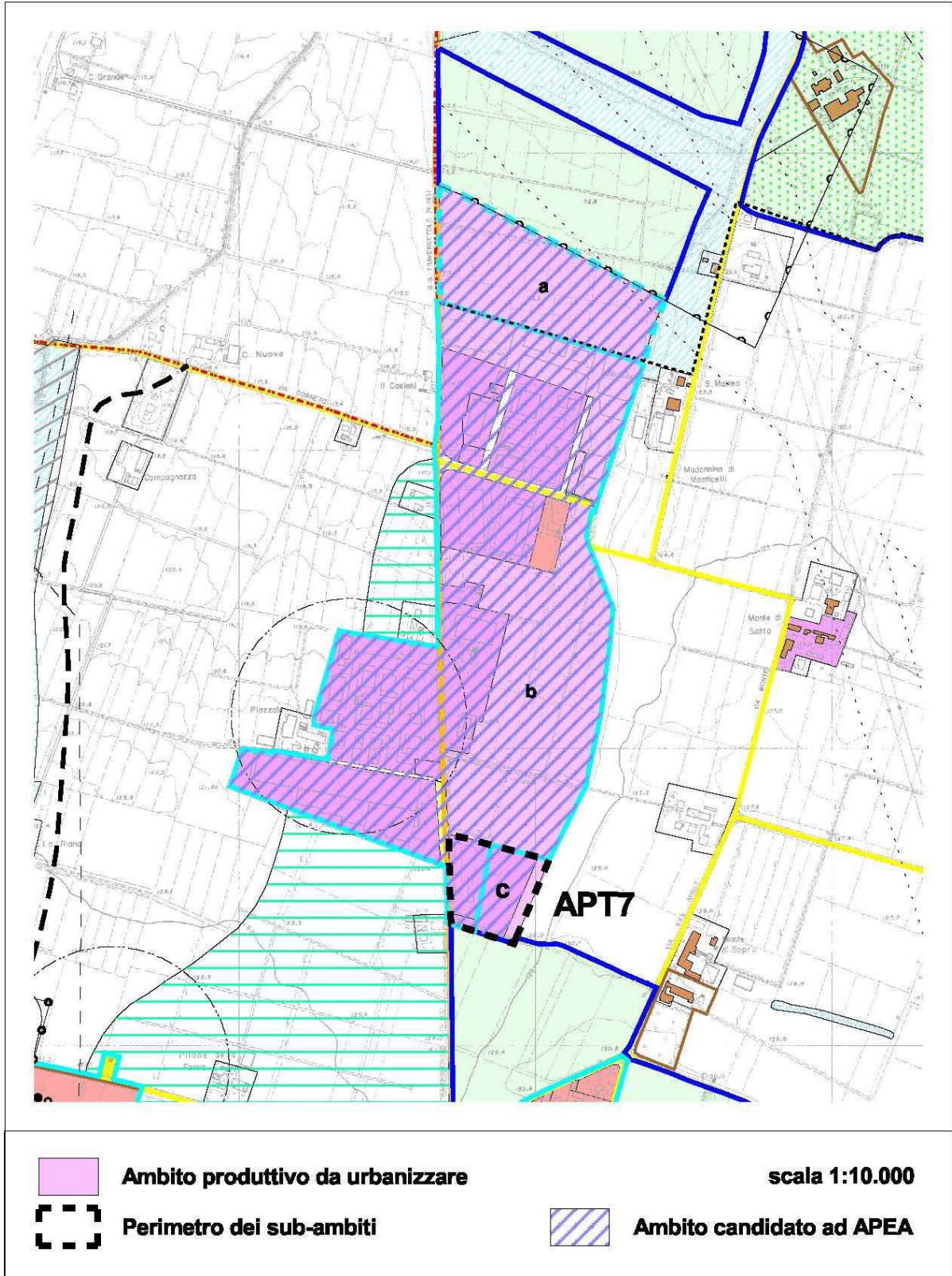
INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi, in sede di stipulazione della convenzione urbanistica costituente parte integrante del permesso di costruire.

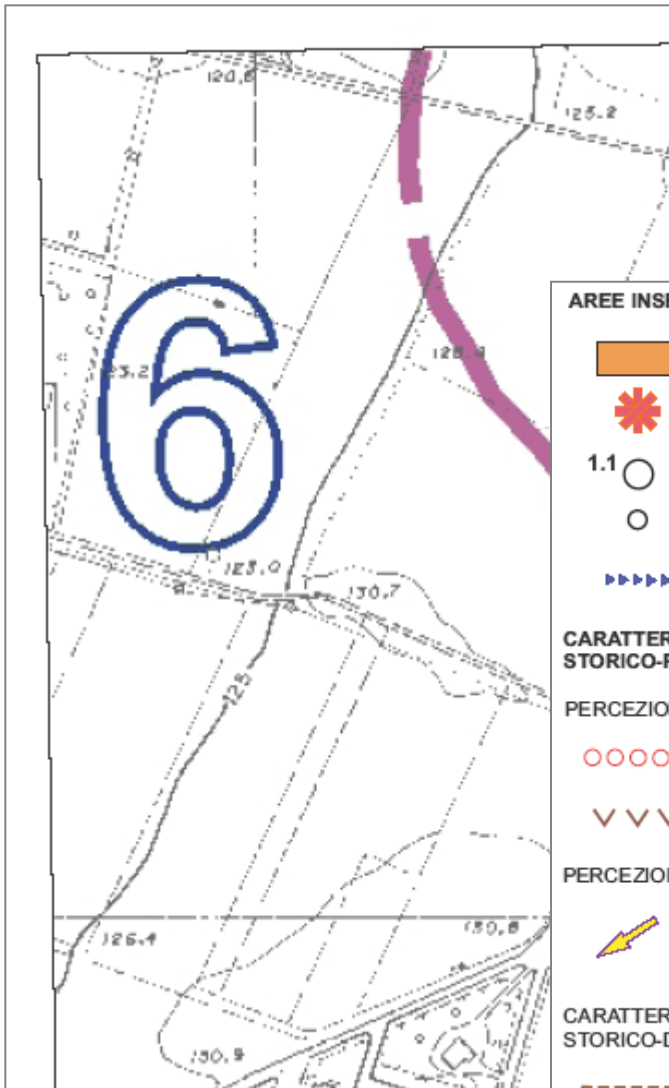
MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS

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






ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO



ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – CARTA DI ZONIZZAZIONE AMBIENTALE





AREE INSEDIATE DI RILIEVO STORICO-CULTURALE-AMBIENTALE


-  centro storico
-  insediamenti urbani di interesse storico-tipologico
- 1.1  insediamenti isolati di interesse storico-tipologico-ambientale
-  elementi di interesse storico-testimoniale
-  canali di derivazione delle acque dal t.Enza e dal t.Parma

CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' IN RAPPORTO ALL'INTERESSE STORICO-PAESAGGISTICO


PERCEZIONE DI PAESAGGIO VASTO

-  angolo di interesse visivo sulla direzione di marcia da 90° a 180°
-  angolo di interesse visivo laterale alla direzione di marcia da 90° a 180°



PERCEZIONE ORIENTATA SU EMERGENZE IN PRIMO PIANO O CAMPO MEDIO

-  connessa alla morfologia ed all'equipaggiamento vegetazionale e/a alle sequenze di vista su manufatti di interesse storico-ambientale







CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' IN RAPPORTO ALL'INTERESSE STORICO-DEL PAESAGGIO

-  percorsi storici

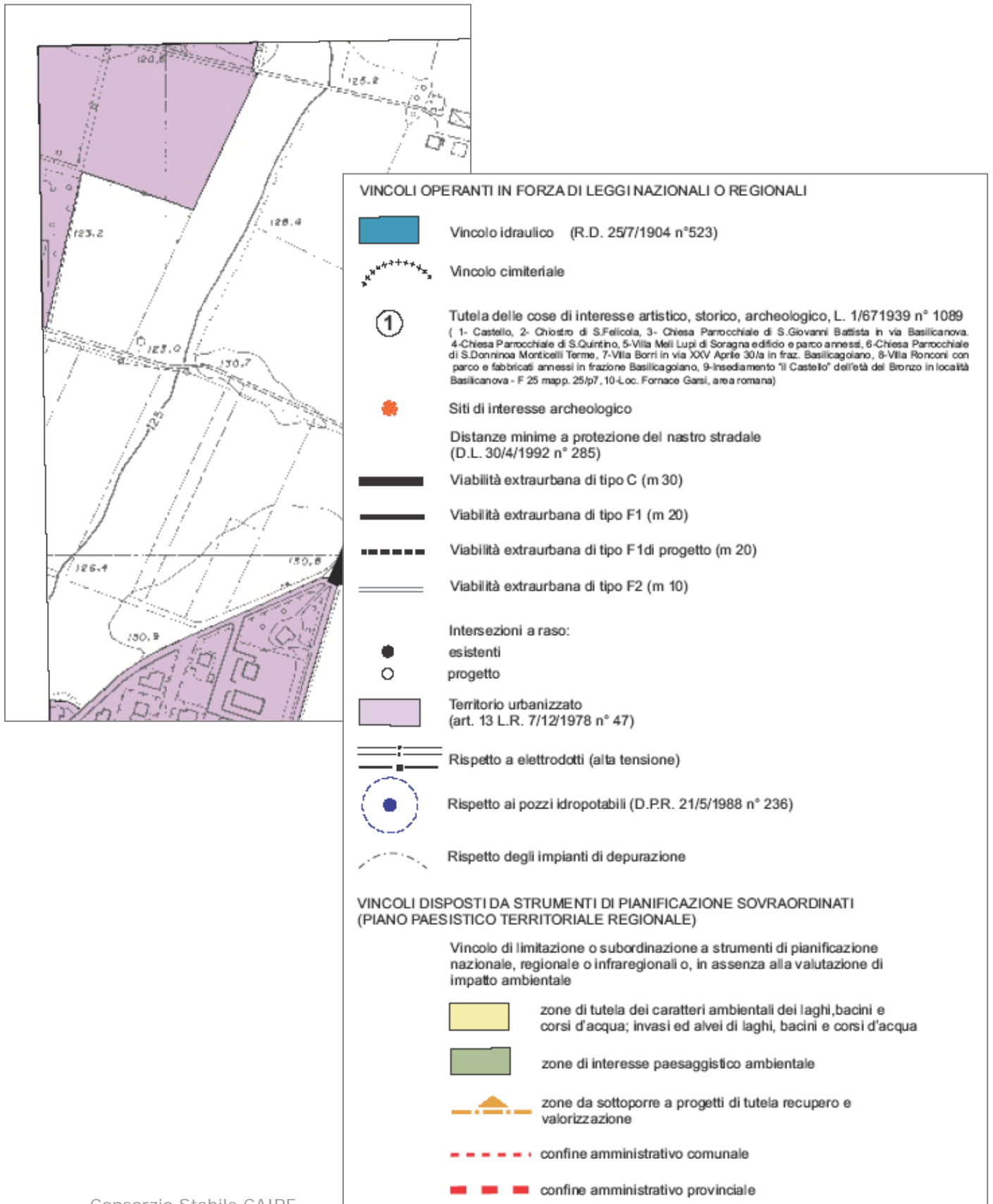
ELEMENTI MORFOLOGICI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO

-  ambienti fluviali
-  scarpata di terrazzo

ZONIZZAZIONE AMBIENTALE


-  1
ambiti di organizzazione della fruizione ambientale
-  aree soggette alla formazione di un piano integrato di recupero e valorizzazione
-  aree sottoposte a progetto di ripristino ambientale e di rinaturalizzazione
-  siti ed elementi ordinari della riqualificazione biovegetazionale e fisionomica paesaggistica
-  confine amministrativo comunale
-  confine amministrativo provinciale

ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – CARTA DEI VINCOLI



Scheda APT7 – sub c

LEGENDA

 Ambito di intervento oggetto di PdC
per funzioni prevalentemente produttive

 Particelle catastali

 Numero di mappale

 Edifici esistenti esterni all'ambito

INDIVIDUAZIONI A CARATTERE INDICATIVO

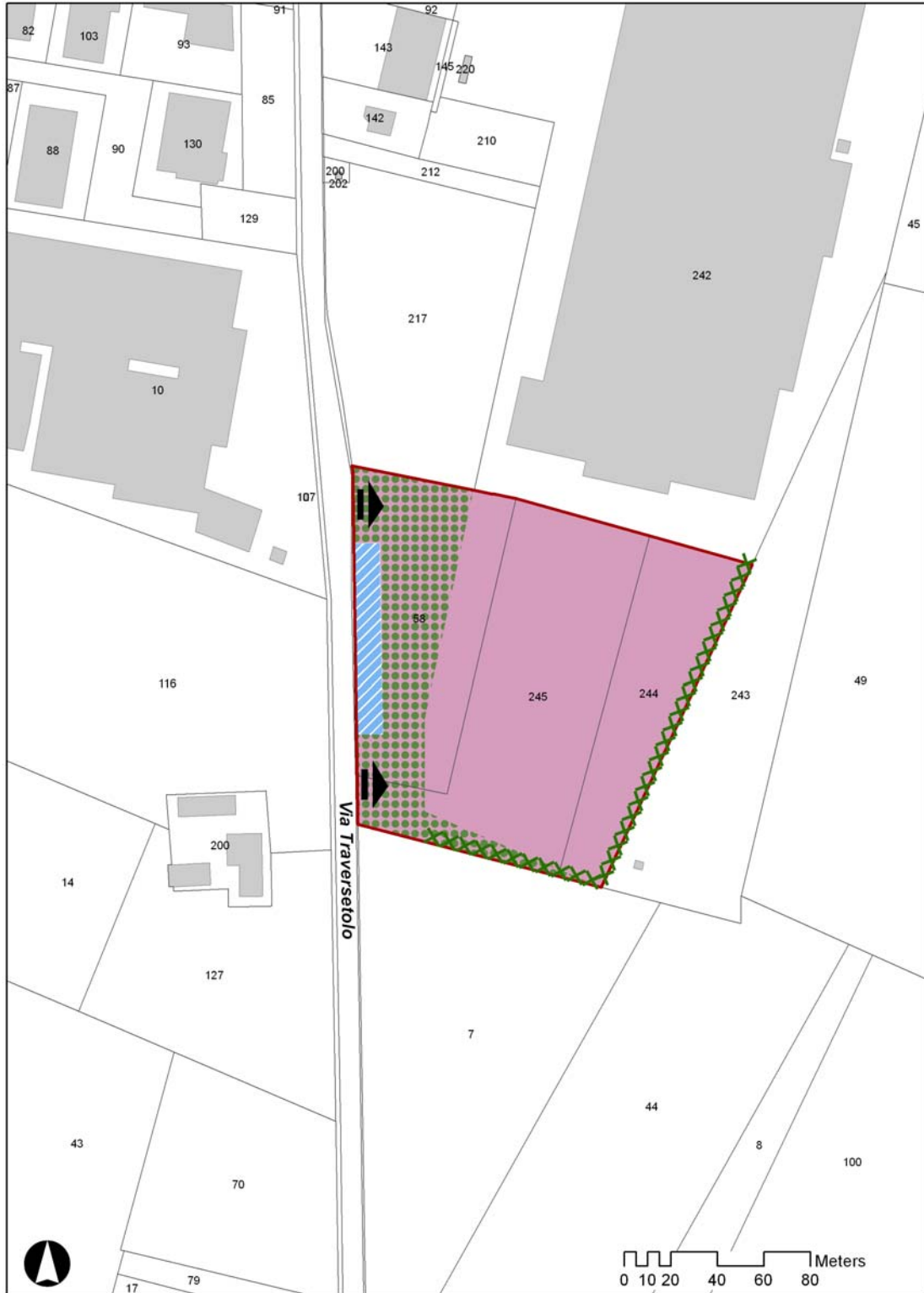
 Concentrazione volumetrica

 Concentrazione delle aree di cessione

 Accesso all'ambito

 Aree di compensazione ambientale

 Fasce di mitigazione paesaggistica



scala 1:2000

APT 9

**AMBITO PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE
TORTIANO – CASEIFICIO SAN BERNARDINO**

L'ambito in questione è localizzato al margine sud-occidentale del centro frazionale di Tortiano, adiacente all'ambito produttivo esistente di trasformazione dei prodotti lattiero caseari del Caseificio San Bernardino.

Superficie Territoriale	S.T.: 4.400 mq
-------------------------	----------------

RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio 1, mapp. 182 parziale.
Per quanto attiene ai riferimenti catastali e ai dati di superficie definitivi si evidenzia che dovranno comunque essere verificati puntualmente e definiti in sede di formazione del Permesso di costruire convenzionato, da rilasciare successivamente all'inserimento dell'ambito nel POC.

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

L'ambito è riservato all'ampliamento o al nuovo insediamento di strutture produttive per la trasformazione alimentare e la commercializzazione del settore lattiero caseario.
La localizzazione della SU ammessa, per un massimo di 3.300 mq di SU, sarà puntualmente definita nel permesso di costruire convenzionato.
Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei parametri: Hmax ml 12,00 (o quella esistente se superiore); VL.: 0,50 ml/ml; Q: 0,40 mq/mq.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di un Permesso di costruire convenzionato relativo all'intero ambito APT9 coerente con lo schema di assetto urbanistico allegato alla presente scheda normativa.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di progettazione edilizia si dovrà prevedere:

- l'accessibilità al comparto in continuità con l'esistente strada di accesso al Caseificio da via Boceti;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta veicolare adeguatamente piantumati;
- poiché l'ambito è sottoposto dal PSC vigente a "Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale" risulta necessario prevedere un'apposita progettazione e realizzazione, in particolare lungo il fronte nord, di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica con filari di alto fusto di essenze autoctone e nella tradizione del paesaggio agrario locale; a tal proposito in sede di stipula di convenzione urbanistica dovrà essere prestata polizza fideiussoria a garanzia dell'obbligazione;
- la salvaguardia e lo sviluppo dei filari arborei già presenti lungo i lati sud ed ovest;
- la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree a verde pubblico o privato nella misura minima del 35% della ST;
- 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 preferibilmente 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 nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dal PRIC;
- 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 usi urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
- l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
- l'attuazione degli interventi dovrà prevedere il miglioramento viabilistico all'interno del centro abitato in accordo con l'ente proprietario della strada;
- all'interno delle aree a verde pubblico previste devono essere garantite specifiche e puntuali cure alle essenze arboree e colturali trapiantate per un periodo non inferiore a due stagioni vegetative.

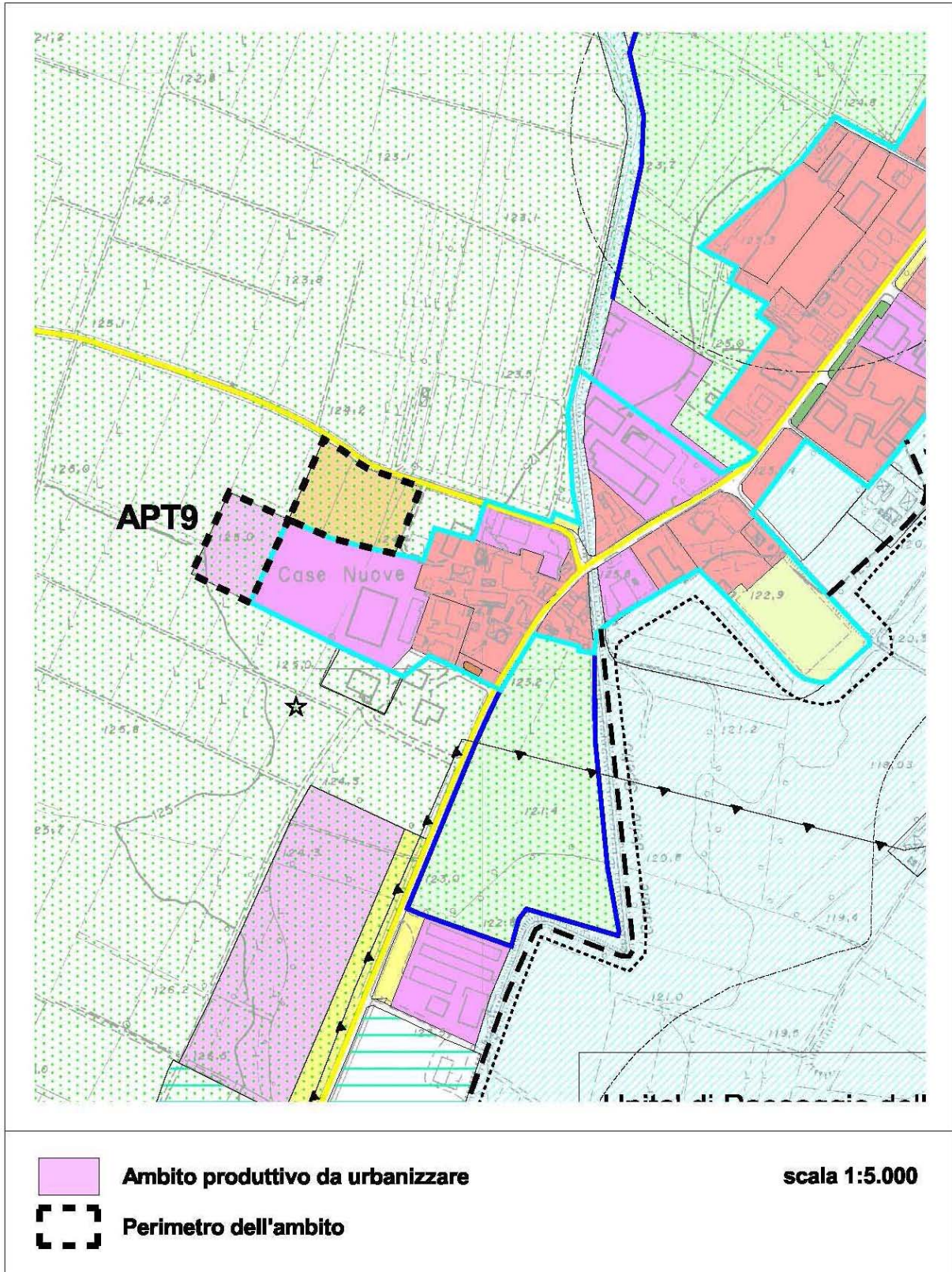
INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi, in sede di stipulazione della convenzione urbanistica costituente parte integrante del permesso di costruire.

MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS

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






ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO



ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – CARTA DI ZONIZZAZIONE AMBIENTALE





AREE INSEDIATE DI RILIEVO STORICO-CULTURALE-AMBIENTALE


-  centro storico
-  insediamenti urbani di interesse storico-tipologico
- 1.1  insediamenti isolati di interesse storico-tipologico-ambientale
-  elementi di interesse storico-testimoniale
-  canali di derivazione delle acque dal t.Enza e dal t.Parma

CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' IN RAPPORTO ALL'INTERESSE STORICO-PAESAGGISTICO

PERCEZIONE DI PAESAGGIO VASTO

-  angolo di interesse visivo sulla direzione di marcia da 90° a 180°
-  angolo di interesse visivo laterale alla direzione di marcia da 90° a 180°



PERCEZIONE ORIENTATA SU EMERGENZE IN PRIMO PIANO O CAMPO MEDIO

-  connessa alla morfologia ed all'equipaggiamento vegetazionale e/a alle sequenze di vista su manufatti di interesse storico-ambientale







CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' IN RAPPORTO ALL'INTERESSE STORICO-DEL PAESAGGIO

-  percorsi storici

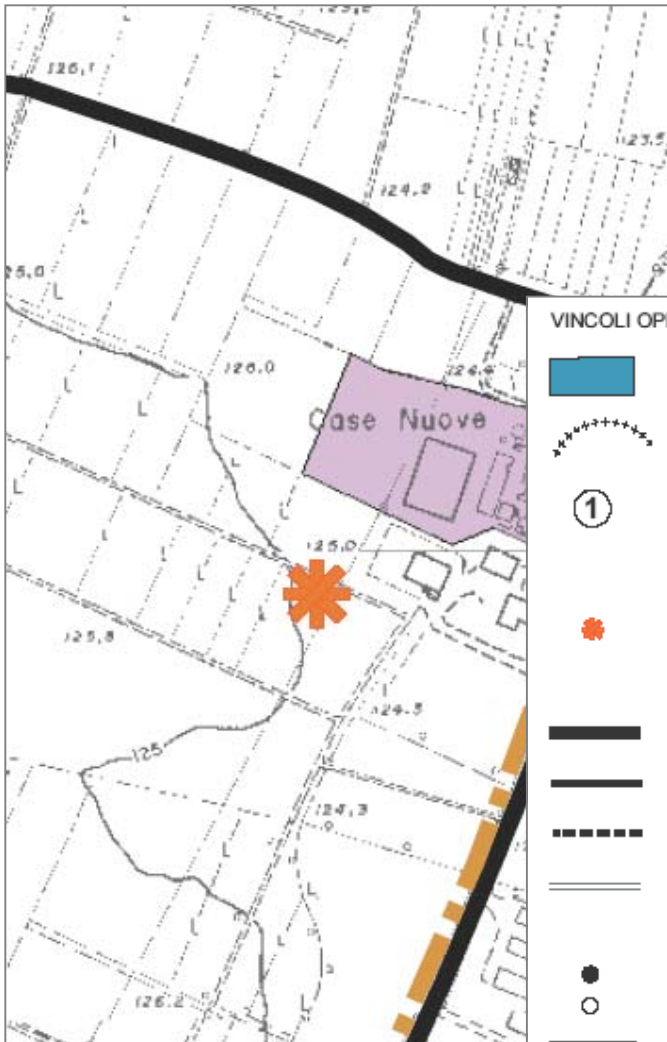
ELEMENTI MORFOLOGICI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO

-  ambienti fluviali
-  scarpata di terrazzo


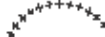












ZONIZZAZIONE AMBIENTALE

-  1
ambiti di organizzazione della fruizione ambientale
-  aree soggette alla formazione di un piano integrato di recupero e valorizzazione
-  aree sottoposte a progetto di ripristino ambientale e di rinaturalizzazione
-  siti ed elementi ordinari della riqualificazione biovegetazionale e fisionomica paesaggistica
-  confine amministrativo comunale
-  confine amministrativo provinciale






ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PSC – CARTA DEI VINCOLI



VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI


-  Vincolo idraulico (R.D. 2577/1904 n°523)
-  Vincolo cimiteriale
-  Tutela delle cose di interesse artistico, storico, archeologico, L. 1/671939 n° 1089
(1- Castello, 2- Chiostro di S.Felicola, 3- Chiesa Parrocchiale di S.Giovanni Battista in via Basilicanova, 4-Chiesa Parrocchiale di S.Quintino, 5-Villa Meli Lupi di Soragna edificio e parco annessi, 6-Chiesa Parrocchiale di S.Donnoia Monticelli Terme, 7-Villa Borri in via XXV Aprile 30/a in fraz. Basilicagolano, 8-Villa Ronconi con parco e fabbricati annessi in frazione Basilicagolano, 9-Inseadimento "Il Castello" dell'età del Bronzo in località Basilicanova - F 25 mapp. 25/p7, 10-Loc. Fornace Garsi, area romana)
-  Siti di interesse archeologico
- Distanze minime a protezione del nastro stradale (D.L. 30/4/1992 n° 285)
-  Viabilità extraurbana di tipo C (m 30)
-  Viabilità extraurbana di tipo F1 (m 20)
-  Viabilità extraurbana di tipo F1di progetto (m 20)
-  Viabilità extraurbana di tipo F2 (m 10)
- Intersezioni a raso:
-  esistenti
-  progetto
-  Territorio urbanizzato (art. 13 L.R. 7/12/1978 n° 47)
-  Rispetto a elettrodotti (alta tensione)
-  Rispetto ai pozzi idropotabili (D.P.R. 21/5/1988 n° 236)
-  Rispetto degli impianti di depurazione

VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI (PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE)

- Vincolo di limitazione o subordinazione a strumenti di pianificazione nazionale, regionale o infraregionali o, in assenza alla valutazione di impatto ambientale
-  zone di tutela dei caratteri ambientali dei laghi, bacini e corsi d'acqua; invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
 -  zone di interesse paesaggistico ambientale
 -  zone da sottoporre a progetti di tutela recupero e valorizzazione
 -  confine amministrativo comunale
 -  confine amministrativo provinciale

Scheda APT5

LEGENDA

 Ambito di intervento oggetto di PdC
per funzioni prevalentemente produttive

 Particelle catastali

 Numero di mappale

 Edifici esistenti esterni all'ambito

INDIVIDUAZIONI A CARATTERE INDICATIVO

 Concentrazione volumetrica

 Accesso all'ambito

 Fasce di mitigazione paesaggistica



scala 1:2000

3. ELEMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI DELLA VARIANTE AL RUE

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

SCHEDA 1: ZONA URBANISTICA B3.5 – SCHEDA ART 2.a - POC

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

RUE – ESTRATTO DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE

SCHEDA 1

Art. 31 *quinquies* - ZONA URBANISTICA B3.5 – SCHEDA ART 2.a - POC

TESTO NORMATIVO NON PRESENTE NELLE
NORME DI ATTUAZIONE DEL RUE VIGENTE

RUE – PROPOSTA DI MODIFICA DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE

SCHEDA 1

Art. 31 quinquies - ZONA URBANISTICA B3.5 – SCHEDA ART 2.a - POC

Ambito residenziale di trasformazione incluso nella scheda d'ambito del POC-stralcio 2019 – ART2.a con attuazione subordinata alla predisposizione di un accordo operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017.

ZONA OMOGENEA B

1. GENERALITA'

L'ambito ART 2.a risulta localizzato nel centro di Monticelli Terme, prospiciente Viale Marconi ed è classificato dal PSC vigente come Ambito Residenziale di Trasformazione. Il PSC individua n. 4 stralci attuativi, di cui i sub ambiti "b", "c" e "d" rappresentano un ambito residenziale consolidato di impianto recente mentre il sub ambito "a" rappresenta un ambito produttivo consolidato in cui è attualmente insediata l'azienda LITOSTAMPA, tuttora in attività.

Si conferma una capacità edificatoria massima come definita nella scheda d'ambito del POC – ART 2.a e di seguito richiamata.

2. POTENZIALITA' EDIFICATORIA E PARAMETRI

La potenzialità edificatoria del sub ambito "a" è definita in ragione di una SU max di 3.400 mq, da destinarsi a funzioni residenziali o compatibili con la residenza.

In ragione della particolarità delle operazioni di trasformazione del tessuto edilizio esistente, si ritiene opportuno definire, oltre a quanto previsto nell'accordo con i privati approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 18.06.2008 e successivo suo aggiornamento approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019, anche i seguenti parametri urbanistico - edilizi di trasformazione:

- H max = 9,50 ml corrispondenti a massimo n.3 piani fuori terra; al fine di dare movimento ai prospetti ed ottimizzare ed armonizzare le forme e i volumi, sono ammesse piccole porzioni di fabbricato con H max 11 ml e n.4 piani fuori terra, comunque entro il limite del 20% della superficie coperta dell'edificio;
- Indice di visuale libera = 0,5 ml/ml;
- Tipologie edilizie: tipologie edilizie residenziali condominiali; le funzioni non residenziali, in linea di massima devono essere localizzate al piano terra; rimangono comunque ammesse anche funzioni non residenziali ai piani superiori quali studi professionali, uffici, ecc.
- Verde pubblico – aree S2: è data facoltà di monetizzare la superficie S2 di competenza del sub ambito; le aree di S2 a verde pubblico realizzabili dovranno essere individuate e liberamente accessibili; la manutenzione delle aree di S2 realizzate rimarrà a carico delle unità immobiliari realizzate nel comparto, l'accordo e la convenzione dovrà precisare il riparto di detti oneri di manutenzione;
- Parcheggi pubblici: i parcheggi pubblici dovranno essere individuati prioritariamente lungo la viabilità pubblica e/o aree limitrofe; è data facoltà in sede attuativa di monetizzare in parte dette dotazioni;
- Edilizia con finalità sociali: il 6% della potenzialità edificatoria realizzata (max 204 mq di SU) dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune; detta potenzialità edificatoria dovrà, in linea di massima, risultare accorpata e costituire, per quanto possibile, un autonomo volume funzionale; l'accordo e la convenzione dovrà definire con precisione l'ubicazione e le caratteristiche di detti immobili in accordo con l'Amministrazione comunale;
- Oneri: in relazione allo schema di assetto planivolumetrico allegato alla presente scheda normativa compete all'attuatore dell'ambito l'esenzione di una percentuale pari al 81% degli oneri di U1 corrispondenti alle opere realizzate e precisamente: 22% (strade), 10% (spazi di sosta e di parcheggio), 8% (fognature), 7% (sistema di distribuzione dell'acqua), 24% (sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice e telefono), 10% (pubblica illuminazione); gli oneri di U2 competono in relazione a quanto effettivamente realizzato; per la potenzialità edificatoria destinata ad edilizia con finalità sociali (6%) e ceduta gratuitamente al Comune, non compete il pagamento di alcun onere concessorio (U1, U2 e CC). Relativamente al pagamento del contributo di costruzione le parti in ogni caso applicheranno la normativa vigente al momento dell'approvazione dell'accordo operativo.

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

L'area è destinata a funzioni residenziali e connesse alla residenza. Le condizioni di trasformazione del sub ambito ART 2.a (potenzialità edificatoria, condizioni di attuazione, ecc.) muovono dall'accordo con i privati approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 18.06.2008 e successivo suo aggiornamento approvato

con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019 e vengono sviluppate e dettagliate compiutamente all'interno della presente scheda normativa.

3.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017.

La procedura amministrativa per la predisposizione dell'accordo operativo riferita all'ambito ART2 sub ambito "a" e la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, deve avvenire secondo le seguenti condizioni temporali:

- ricezione delle proposte di Accordo Operativo, presentate dalla Ditta LITO S.R.L. ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017, entro 60 giorni dalla data di esecutività della delibera di indirizzo da sottoporre al C.C. ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017, in attuazione alle previsioni di PSC e in conformità al PUG adottato ma successivamente alla presentazione dell'accordo operativo relativo all'ambito produttivo APT2 di Basilicagoiano;
- iter procedurale dell'accordo operativo ai sensi dell'art.38 della LR 24/2017;
- stipula e convenzionamento dell'accordo operativo entro 10 giorni dalla data di seduta di Consiglio Comunale con cui autorizza la stipula dell'accordo, ai sensi dell'art.38 comma 12 della L.R. 24/2017 e comunque successivamente alla stipula e convenzionamento dell'ambito produttivo APT2, a pena di perdita di efficacia dell'accordo stesso e degli strumenti urbanistici suddetti (art.4 comma 5 della LR 24/2017) ad eccezione delle uniche previsioni riferite all'ambito ART2 sub ambito "a" contenute nel Piano Urbanistico Generale.

Nessun intervento edilizio e nessun titolo edilizio relativo ad interventi collegati all'accordo operativo sopra menzionato potrà essere rilasciato prima della sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche dell'accordo operativo come sopra precisato.

L'accordo operativo dovrà necessariamente rapportarsi e coordinarsi con le tematiche degli altri sub ambiti "b", "c" e "d" individuati nell'ambito ART 2.

3.2 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di progettazione urbanistica e convenzionamento si dovrà prevedere:

- una planimetria distributiva con tipologie edilizie residenziali condominiali; le funzioni non residenziali, in linea di massima devono essere localizzate al piano terra; rimangono comunque ammesse anche funzioni non residenziali ai piani superiori quali studi professionali, uffici, ecc.;
- I parcheggi pubblici a raso dovranno attestarsi prioritariamente lungo la viabilità pubblica ed il verde pubblico S2 di cessione dovrà essere individuato, e liberalmente accessibile; i criteri di progettazione, fruibilità e cura dei particolari del verde pubblico dovranno essere di livello elevato;
- L'accesso principale al nuovo ambito residenziale dovrà avvenire tramite la viabilità catastalmente censita al foglio 11 mappali 316 e 317 (lato ovest del comparto).

Nel caso in cui la stessa risultasse inadeguata a supportare il nuovo carico motorizzato, sulla base di un puntuale studio del traffico indotto dalla trasformazione da operarsi in fase attuativa e ai fini di migliorare le condizioni generali di accessibilità dell'intero isolato, si potrà valutare di usufruire in ingresso dello stradello catastalmente censito al foglio 11 mappali 83 e 255 (senza aggravare i diritti reali di passaggio già esistenti); si affida alla successiva fase attuativa di ricercare la soluzione che risponda e superi gli aspetti sopra indicati;

- 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 eventualmente previste per il loro utilizzo;
- per le reti fognarie di acque bianche, il progetto dovrà verificare la effettiva capacità di ricezione delle condotte fognarie pubbliche al contorno e la rete fognaria del comparto dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica; essendo la attuale configurazione produttiva esistente dell'area con alte percentuali di impermeabilizzazione e senza collettori di invaso, la soluzione progettuale dovrà dimostrare ed attuare un beneficio per la rete fognaria pubblica della zona;
- soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile; dovrà essere perseguita la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il benessere termoigrometrico degli interni;
- dovrà essere perseguito il risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dal PRIC;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificato;
- la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico in conformità a quanto stabilito dalla Delibera della Giunta Regionale n.673/2004, da predisporre in sede attuativa;
- l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
- per quanto attiene agli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati quanto meno i requisiti della classe energetica A, come definiti dalla L.R. 156/2008.
- L'utilizzazione della dotazione di aree verdi e di ambientazione con la piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO₂;
- all'interno delle aree a verde pubblico previste devono essere garantite specifiche e puntuali cure alle essenze arboree e colturali trapiantate per un periodo non inferiore a due stagioni vegetative.

3.3 INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono

definite, in relazione agli usi programmati, nel rispetto dei contenuti dell'accordo con i privati.

In particolare per l'attuazione dell'ambito ART2 di cui trattasi nel seguente documento e per le finalità tutte previste dalle disposizioni normative, le finalità di pubblica utilità per la definizione degli accordi operativi inerenti l'ambito ART2 sub-ambito "a" sono individuate nell'accordo con i privati approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019.

In ragione della particolarità delle operazioni di trasformazione del tessuto edilizio esistente, si ritiene opportuno definire comunque le seguenti ulteriori condizioni:

- è ammessa la monetizzazione delle aree di S2 – attrezzature e spazi collettivi, eventualmente non reperite;
- la manutenzione delle aree di S2 – attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico attrezzato interno al comparto edificato) rimarrà a carico delle unità immobiliari realizzate nel comparto, l'accordo e la convenzione dovrà precisare il riparto di detti oneri di manutenzione;
- le dotazioni territoriali di parcheggi pubblici dovranno attestarsi prioritariamente lungo la viabilità pubblica e/o aree limitrofe.

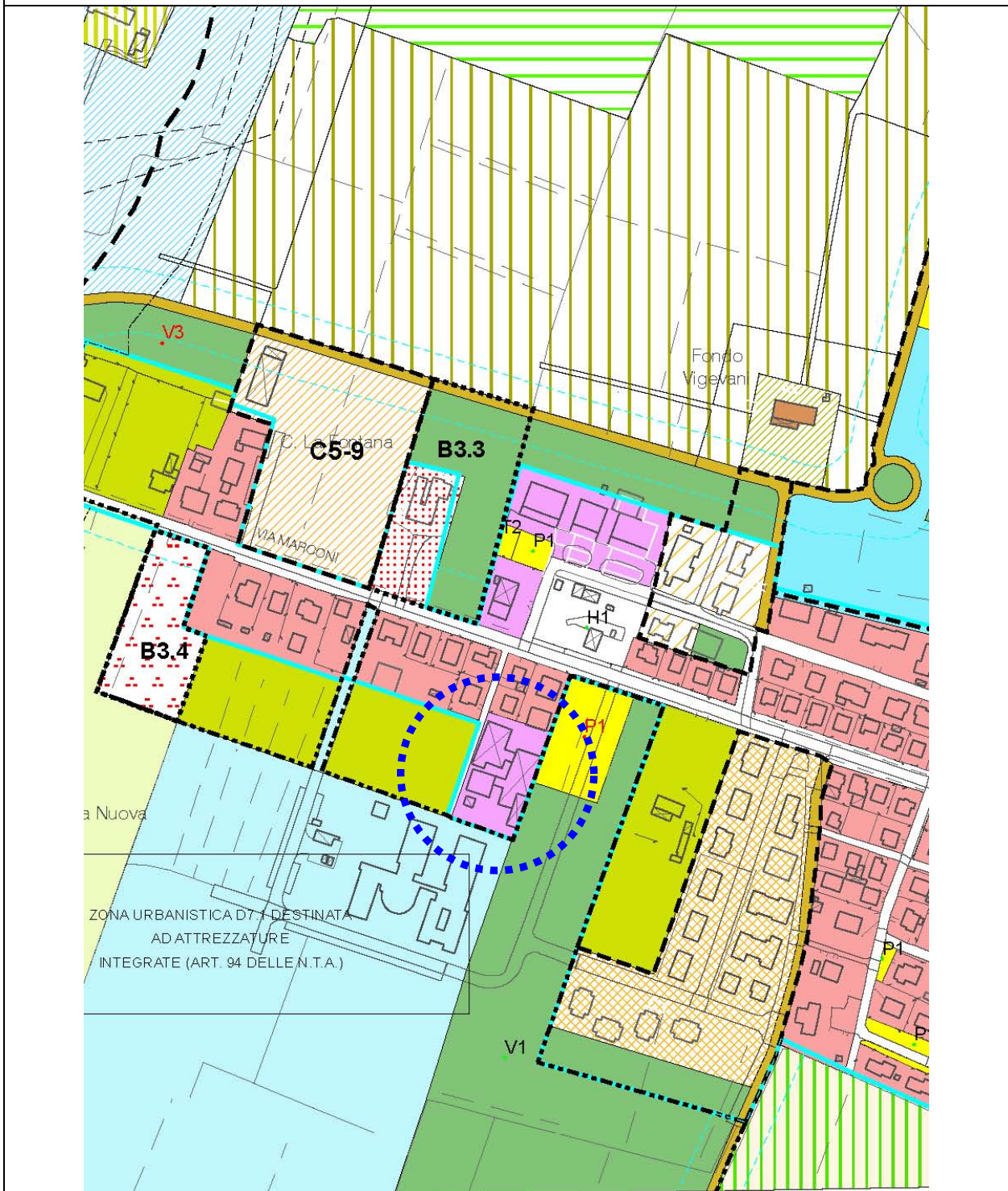
3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS

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

RUE VIGENTE

SCHEDA 1

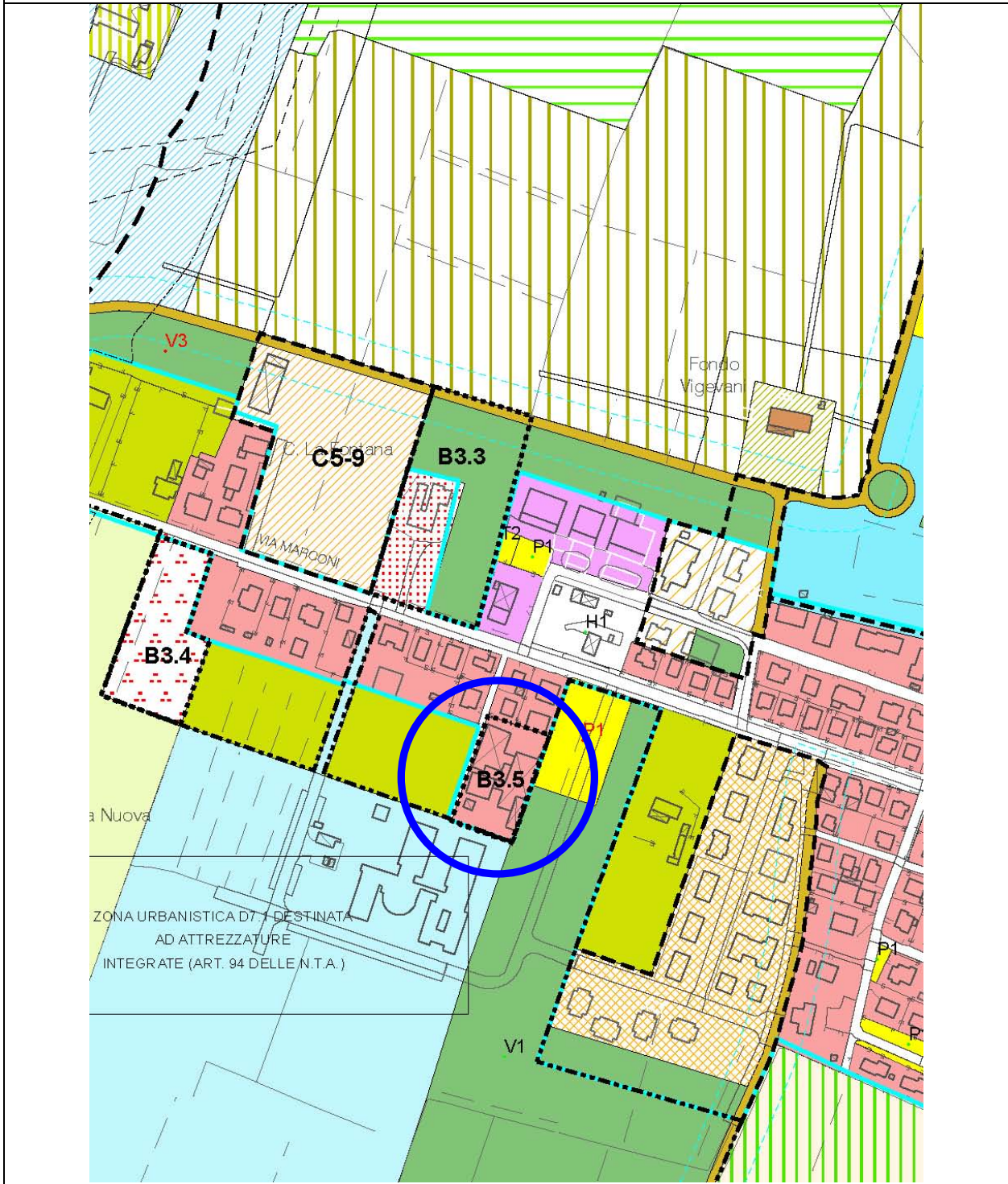
ESTRATTO CARTOGRAFICO DELLA TAV. RUE 1.1 - 1:5.000 - MONTICELLI TERME



PROPOSTA DI VARIANTE AL RUE VIGENTE

SCHEDA **A**

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELLA TAV. RUE 1.1 - 1:5.000 - MONTICELLI TERME



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

SCHEDA 2: ZONA URBANISTICA D2.4 – SCHEDA APT 2 - POC

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

Art. 92 *sixties* - ZONA URBANISTICA D2.4 – SCHEDA APT 2 - POC

TESTO NORMATIVO NON PRESENTE NELLE
NORME DI ATTUAZIONE DEL RUE VIGENTE

RUE – PROPOSTA DI MODIFICA DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE

SCHEDA 2

Art. 92 *sixties* - ZONA URBANISTICA D2.4 – SCHEDA APT 2 - POC

Ambito produttivo di trasformazione incluso nella scheda d'ambito del POC-stralcio 2019 – APT2.

ZONA OMOGENEA D

1. GENERALITA'

L'ambito APT2 risulta localizzato a sud del centro abitato di Basilicogiano, in adiacenza ad altre aree già urbanizzate con destinazione produttiva ed è accessibile dalla viabilità esistente (Via XXV Aprile).

L'ambito ha una estensione territoriale di circa 2,4 Ha e le aree produttive contigue già insediate presentano una estensione territoriale di circa 3,35 Ha; gli interventi di trasformazione dovranno coordinarsi con le aree già edificate e migliorarne la fruibilità. Si conferma una capacità edificatoria massima come definita nella scheda d'ambito del POC – APT 2 e di seguito richiamata.

2. POTENZIALITA' EDIFICATORIA E PARAMETRI

ST = 24.150 mq

La potenzialità edificatoria dell'ambito è definita in ragione di una SU max pari al 60% della ST, da attuare nelle aree di concentrazione volumetrica e nel rispetto dei parametri.

Al fine di meglio armonizzare gli interventi di trasformazione urbanistica, si ritiene opportuno definire i principali indirizzi di sviluppo urbanistico – edilizio di cui alla sezione successiva "CRITERI PER LA PROGETTAZIONE".

Le funzioni ammesse sono quelle previste dal PSC ossia usi P1 e P3.

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

Le condizioni di trasformazione dell'ambito (potenzialità edificatoria, condizioni di attuazione, ecc.) traggono origine dall'accordo con i privati approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 18.06.2008 e successivo suo aggiornamento con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019, in particolare i parametri urbanistico edilizi e le tempistiche di attuazione sono collegate alla attuazione dell'ambito ART 2 sub "a" dove è attualmente insediata l'azienda Litostampa Srl.

3.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017.

La procedura amministrativa per la predisposizione dell'Accordo Operativo riferita all'ambito APT2 e la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, deve avvenire secondo le seguenti condizioni temporali:

- ricezione delle proposte di accordo operativo, presentate dalla Ditta LITO S.R.L., entro 60 giorni dalla data di esecutività della delibera di indirizzo da sottoporre al C.C. ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017, in attuazione alle previsioni di PSC e in conformità al PUG adottato;
- iter procedurale dell'accordo operativo ai sensi dell'art.38 della LR 24/2017;
- stipula e convenzionamento dell'accordo operativo entro 10 giorni dalla data di seduta di Consiglio Comunale con cui autorizza la stipula dell'accordo, ai sensi dell'art.38 comma 12 della L.R. 24/2017, a pena di perdita di efficacia dell'accordo stesso e degli strumenti urbanistici suddetti (art.4 comma 5 della LR 24/2017).

Nessun intervento edilizio e nessun titolo edilizio relativo ad interventi collegati ai due accordi operativi sopra menzionati potrà essere rilasciato prima della sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche di entrambi gli accordi come sopra precisato.

3.2 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di progettazione urbanistica e convenzionamento dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi di sviluppo urbanistico – edilizio, oltre a quanto previsto nell'accordo con i privati approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 18.06.2008 e successivo suo aggiornamento approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019:

- Le aree pubbliche di cessione ed in cui concentrare le dotazioni territoriali (Parcheggi) dovranno essere concentrate e attestare sulla viabilità pubblica Via XXV Aprile; particolare attenzione dovrà essere riposta alla viabilità di accesso e uscita, che per quanto possibile, dovrà coordinarsi e razionalizzarsi al meglio anche con le limitrofe aree produttive già insediate o per aree limitrofe interessate da progetto urbanistico approvato. L'ubicazione dell'accesso e dell'area di concentrazione delle aree di cessione indicate in planimetria costituiscono elemento puramente indicativo e non prescrittivo per le motivazioni sopra descritte. Il traffico veicolare da e per le attività produttive, che non risulta particolarmente impattante in quanto non prevede carichi ed automezzi di grandi dimensioni, dovrà comunque accedere alle aree di ambito dalla viabilità provinciale senza interessare il centro della frazione di Basilicagoiano;
- i parcheggi pubblici e le aree di dotazione territoriale dovranno essere opportunamente alberate, dovrà essere previsto un filare alberato che accompagni l'ingresso alle aree retrostanti di concentrazione volumetrica della SU ammessa e al tempo stesso con funzioni di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO2;
- poiché l'ambito è sottoposto a "Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale" risulta necessario prevedere un'apposita progettazione attenta ai caratteri ambientali e paesaggistici del luogo nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 9 e 10 delle Norme di Attuazione del PSC vigente; alla zona alberata di filtro prospiciente la via XXV Aprile, dovranno accompagnarsi alberature ad alto fusto di schermatura sui restanti lati

- dell'insediamento, in modo da mitigare per quanto possibile l'insediamento verso l'area rurale; a tal proposito in sede di stipula di convenzione urbanistica dovrà essere prestata polizza fideiussoria a garanzia dell'obbligazione.
- dovranno essere previsti sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'aerea e la qualità delle acque meteoriche;
 - la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui domestici, reflui industriali e acque di prima pioggia;
 - b) acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo eventualmente previste per il loro utilizzo;
 - soluzioni impiantistiche integrate per il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso sistemi di energia rinnovabile, compatibilmente con le attività di produzione;
 - la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
 - l'altezza massima è stabilita in 11 ml, incrementabili in sede di convenzione per la realizzazione di limitati corpi di fabbrica per volumi tecnici, impianti e magazzini automatizzati;
 - indice di visuale libera = 0,5 ml/ml;
 - rapporto di copertura $Q = 0,50 \text{ mq/mq di SF}$;
 - deve essere garantita la massima permeabilità superficiale possibile;
 - definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificato;
 - all'interno delle aree a verde pubblico previste devono essere garantite specifiche e puntuali cure alle essenze arboree e colturali trapiantate per un periodo non inferiore a due stagioni vegetative.

3.3 INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi programmati, nel rispetto dei contenuti dell'accordo con i privati.

In particolare si evidenzia, come già segnalato, la necessità di provvedere alla realizzazione di una accessibilità coordinata e razionalizzata anche con le limitrofe attività produttive e la necessità di adeguare le reti di fognatura della zona in quanto carenti.

In particolare per l'attuazione dell'ambito APT2 e per le finalità tutte previste dalle disposizioni normative, le finalità di pubblica utilità per la definizione degli accordi operativi inerenti l'ambito APT2 sono individuate nell'accordo con i privati approvato con delibera di C.C. N.114 in data 27/12/2019 così definito:

- opere fuori comparto avente carattere di pubblica utilità:
- realizzazione dell'estendimento delle rete fognaria al servizio delle aree di cui all'ambito APT2 in Basilicogioiano fino al recapito più vicino ed idoneo indicato dall'ente gestore del pubblico servizio; le opere dovranno essere progettate e

realizzate secondo le normative vigenti in materia e come da disposizioni approvate dall'ente gestore del servizio;

- messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale dall'ambito APT2 al centro abitato della frazione di Basilicagoiano.

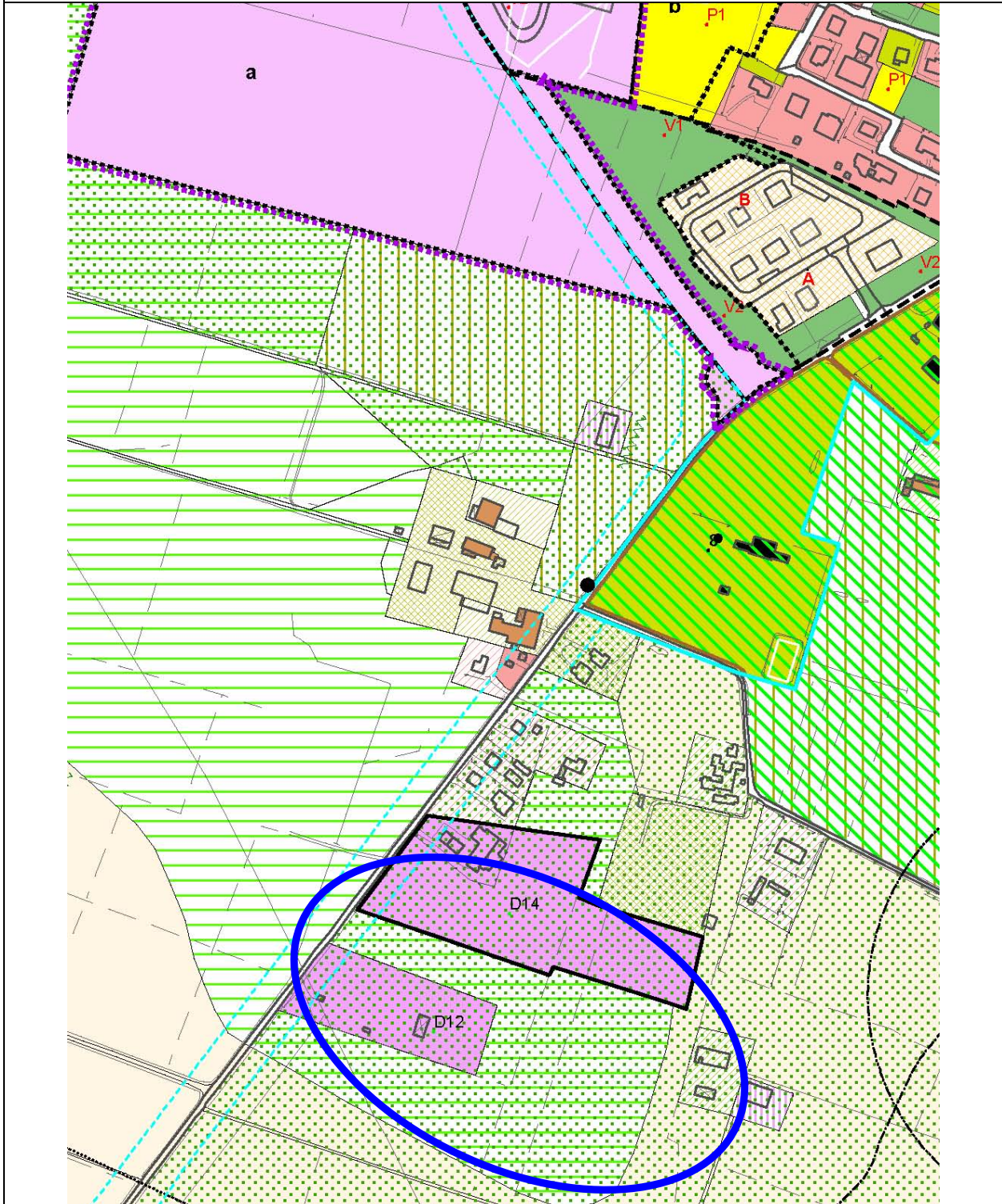
3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS

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

RUE VIGENTE

SCHEDA 2

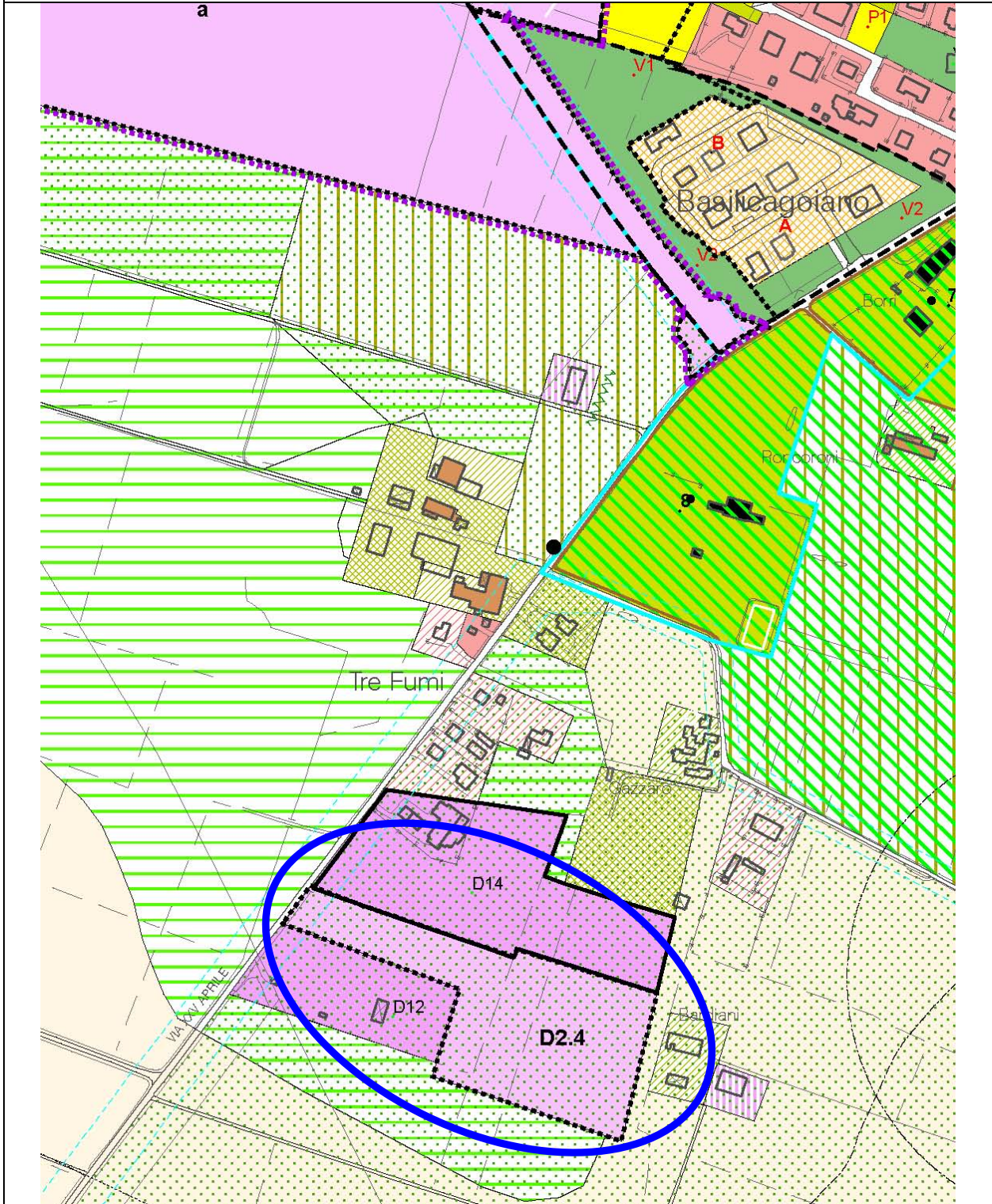
ESTRATTO CARTOGRAFICO DELLA TAV. RUE 1.4 - 1:5.000 - BASILICAGOIANO



PROPOSTA DI VARIANTE AL RUE VIGENTE

SCHEDA 2

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELLA TAV. RUE 1.4 - 1:5.000 - BASILICAGOIANO



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

SCHEDA 3: ZONA URBANISTICA D2.5 – SCHEDA APT 7.c - POC

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

RUE – ESTRATTO DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE

SCHEDA 3

Art. 92 *septies* - ZONA URBANISTICA D2.5 – SCHEDA APT 7.c - POC

TESTO NORMATIVO NON PRESENTE NELLE
NORME DI ATTUAZIONE DEL RUE VIGENTE

RUE – PROPOSTA DI MODIFICA DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE**SCHEDA 3****Art. 92 septies - ZONA URBANISTICA D2.5 – SCHEDA APT 7.c - POC**

Ambito produttivo di trasformazione incluso nella scheda d'ambito del POC-stralcio 2019 – APT 7.c. L'attuazione è subordinata a Permesso di Costruire convenzionato.

ZONA OMOGENEA D**1. GENERALITA'**

L'ambito APT7 – sub 'c', localizzato a sud dal polo industriale denominato "Il Monte" ubicato in località Piazza, risulta accessibile dalla viabilità esistente S.P. 523 via Traversetolo di distribuzione alle attività produttive insediate ed adiacente ad un ambito produttivo consolidato e di cui costituisce di fatto l'ampliamento. Si conferma una capacità edificatoria massima come definita nella scheda d'ambito del POC – APT 7.c e di seguito richiamata.

2. POTENZIALITA' EDIFICATORIA E PARAMETRI

ST sub ambito "c"= 21.585 mq

SU max. = 8.000 mq

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax: m. 11,00 incrementabili, in sede di Permesso di Costruire Convenzionato, per la realizzazione di volumi tecnici, impianti e magazzini automatizzati;

VL: 0,50 ml/ml;

Q: 0,50 mq/mq di SF.

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

La potenzialità edificatoria massima è definita in 8.000 mq di SU, da attuare, orientativamente, nelle aree di concentrazione volumetrica coerenti con lo schema di assetto urbanistico.

La localizzazione della SU ammessa sarà puntualmente definita dal Permesso di Costruire Convenzionato.

Le funzioni ammesse sono quelle destinate ad attività produttive di tipo artigianale e industriale (P1,P2,P3), attività commerciali (C1,C2,C3,C4,C5).

3.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di un Permesso di costruire convenzionato relativo all'intero ambito APT2-sub 'c' coerente con lo schema di assetto urbanistico allegato alla presente scheda normativa, che costituisce parte integrante dell'Accordo con i privati e dovrà recepire le prescrizioni esecutive del progetto di intersezione della viabilità di accesso al comparto con la viabilità pubblica Provinciale (via Traversetolo), approvate dall'ente proprietario.

3.2 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di attuazione si dovrà prevedere:

- la realizzazione di opere di compensazione ambientale nella misura non inferiore a 5.000 mq di superfici a verde all'interno dei lotti di edificazione (da attrezzare con la piantumazione di alberi, arbusti o vegetazione simile con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO₂);
- la realizzazione, in particolare lungo il fronte sud, di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica con filari di alto fusto di essenze autoctone e nella tradizione del paesaggio agrario locale; a tal proposito in sede di stipula di convenzione urbanistica dovrà essere prestata polizza fideiussoria a garanzia dell'obbligazione;
- per quanto riguarda l'accesso sarebbe opportuno prevedere una immissione mediante realizzazione di rotatoria in modo da alleggerire con i futuri parcheggi pubblici la congestione di mezzi che attualmente transitano e sostano lungo la strada provinciale, migliorando la sicurezza degli utenti. Nella eventualità non fosse possibile realizzare tale infrastruttura l'accesso e l'uscita del comparto potrà avvenire a senso unico di marcia solo in destra (così come da parere preliminare della Provincia di Parma, prot. n.361 del 08/01/2019). Si demanda alla successiva fase attuativa la possibilità di ricercare soluzioni alternative a quanto sopra indicato, in accordo con l'Ente competente;
- la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree a verde pubblico o privato nella misura minima del 35% della ST;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta (parcheggi pubblici e pertinenziali) adeguatamente piantumati;
- la previsione di eventuali opere di mitigazione acustica in rapporto alla valutazione previsionale di clima acustico, da predisporre in sede di progetto;
- la realizzazione di sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area e la qualità delle acque meteoriche;
- la realizzazione di vasche di laminazione delle acque meteoriche integrate dal punto di vista paesaggistico;
- la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - a) acque nere: reflui domestici, reflui industriali e acque di prima pioggia;
 - b) acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture, se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo;
- soluzioni impiantistiche integrate con sistemi che sfruttano fonti di energia rinnovabile per quanto compatibile con le attività di produzione da insediare.
- la riduzione dei consumi di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termoigrometrico negli ambienti interni;
- il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia;
- la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di

- sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificato;
- l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
 - all'interno delle aree a verde pubblico previste devono essere garantite specifiche e puntuali cure alle essenze arboree e colturali trapiantate per un periodo non inferiore a due stagioni vegetative.

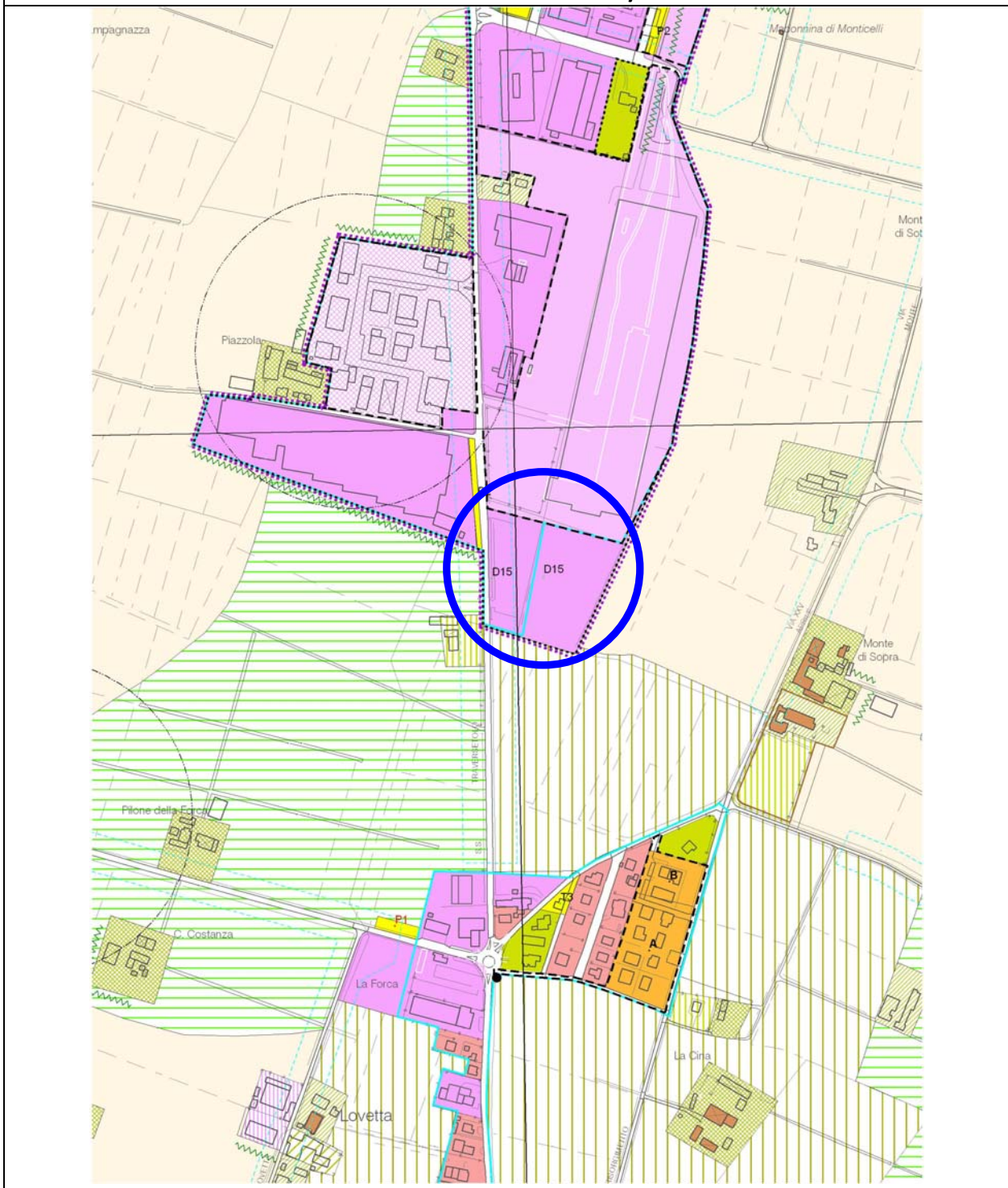
3.3 INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi, in sede di stipulazione della convenzione urbanistica costituente parte integrante del permesso di costruire.

3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS

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

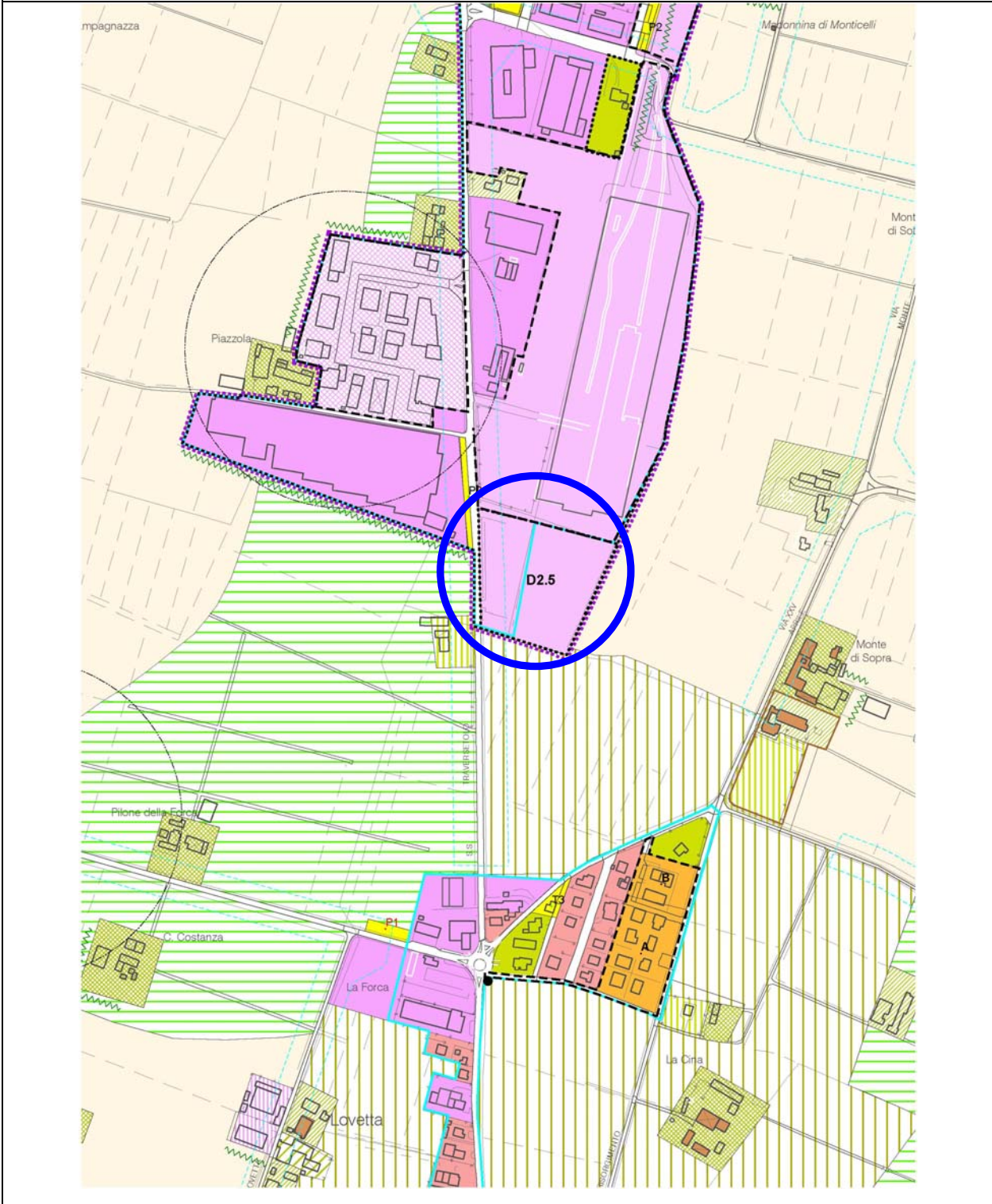
ESTRATTO CARTOGRAFICO DELLA TAV. RUE 1.7/8 - 1:5.000 - PIAZZA



PROPOSTA DI VARIANTE AL RUE VIGENTE

SCHEDA 2

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELLA TAV. RUE 1.7/8 - 1:5.000 - PIAZZA



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019

SCHEDA 4: ZONA URBANISTICA D11.1 – SCHEDA APT 9 - POC

RUE – ESTRATTO DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE

SCHEDA 4

Art. 76 *bis* - ZONA URBANISTICA D11.1 – SCHEDA APT 9 - POC

TESTO NORMATIVO NON PRESENTE NELLE
NORME DI ATTUAZIONE DEL RUE VIGENTE

Art. 76 bis - ZONA URBANISTICA D11.1 – SCHEDE APT 9 - POC

Ambito produttivo di trasformazione per attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti lattiero-caseari incluso nella scheda d'ambito del POC-stralcio 2019 – APT 9. L'attuazione è subordinata a Permesso di Costruire convenzionato.

ZONA OMOGENEA D

1. GENERALITA'

L'ambito in questione è localizzato al margine sud-occidentale del centro frazionale di Tortiano, adiacente all'ambito produttivo esistente di trasformazione dei prodotti lattiero caseari del Caseificio San Bernardino.

2. POTENZIALITA' EDIFICATORIA E PARAMETRI

ST = 4.400 mq

SU max. = 3.300 mq

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei parametri:

Hmax ml 12,00 (o quella esistente se superiore);

VL.: 0,50 ml/ml;

Q: 0,40 mq/mq.

3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA

La zona urbanistica D11.1 – SCHEDE APT 9 – POC è riservata all'ampliamento o al nuovo insediamento di strutture produttive per la trasformazione alimentare e la commercializzazione del settore lattiero caseario. La localizzazione della SU ammessa, per un massimo di 3.300 mq di SU, sarà puntualmente definita nel permesso di costruire convenzionato.

3.1 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di un Permesso di costruire convenzionato relativo all'intero ambito APT9 coerente con lo schema di assetto urbanistico allegato alla presente scheda normativa.

3.2 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In sede di progettazione edilizia si dovrà prevedere:

- l'accessibilità al comparto in continuità con l'esistente strada di accesso al Caseificio da via Boceti;
- la localizzazione di aree per attrezzature al servizio delle attività produttive, con particolare riferimento a spazi di sosta veicolare adeguatamente piantumati;
- poiché l'ambito è sottoposto dal PSC vigente a "Vincolo per il mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio rurale" risulta necessario prevedere un'apposita progettazione e realizzazione, in particolare lungo il fronte nord, di adeguate fasce di mitigazione paesaggistica con filari di alto fusto di essenze autoctone e nella

- tradizione del paesaggio agrario locale; a tal proposito in sede di stipula di convenzione urbanistica dovrà essere prestata polizza fideiussoria a garanzia dell'obbligazione;
- la salvaguardia e lo sviluppo dei filari arborei già presenti lungo i lati sud ed ovest;
 - la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree a verde pubblico o privato nella misura minima del 35% della ST;
 - la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - c) acque nere: reflui domestici, reflui industriali 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 preferibilmente 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 nell'illuminazione pubblica e privata in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dal PRIC;
 - 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 usi urbani differenziati in relazione alla loro tipologia;
 - l'attuazione degli interventi relativi alle coperture degli edifici dovranno essere finalizzati al risparmio energetico;
 - l'attuazione degli interventi dovrà prevedere il miglioramento viabilistico all'interno del centro abitato in accordo con l'ente proprietario della strada;
 - all'interno delle aree a verde pubblico previste devono essere garantite specifiche e puntuali cure alle essenze arboree e colturali trapiantate per un periodo non inferiore a due stagioni vegetative.

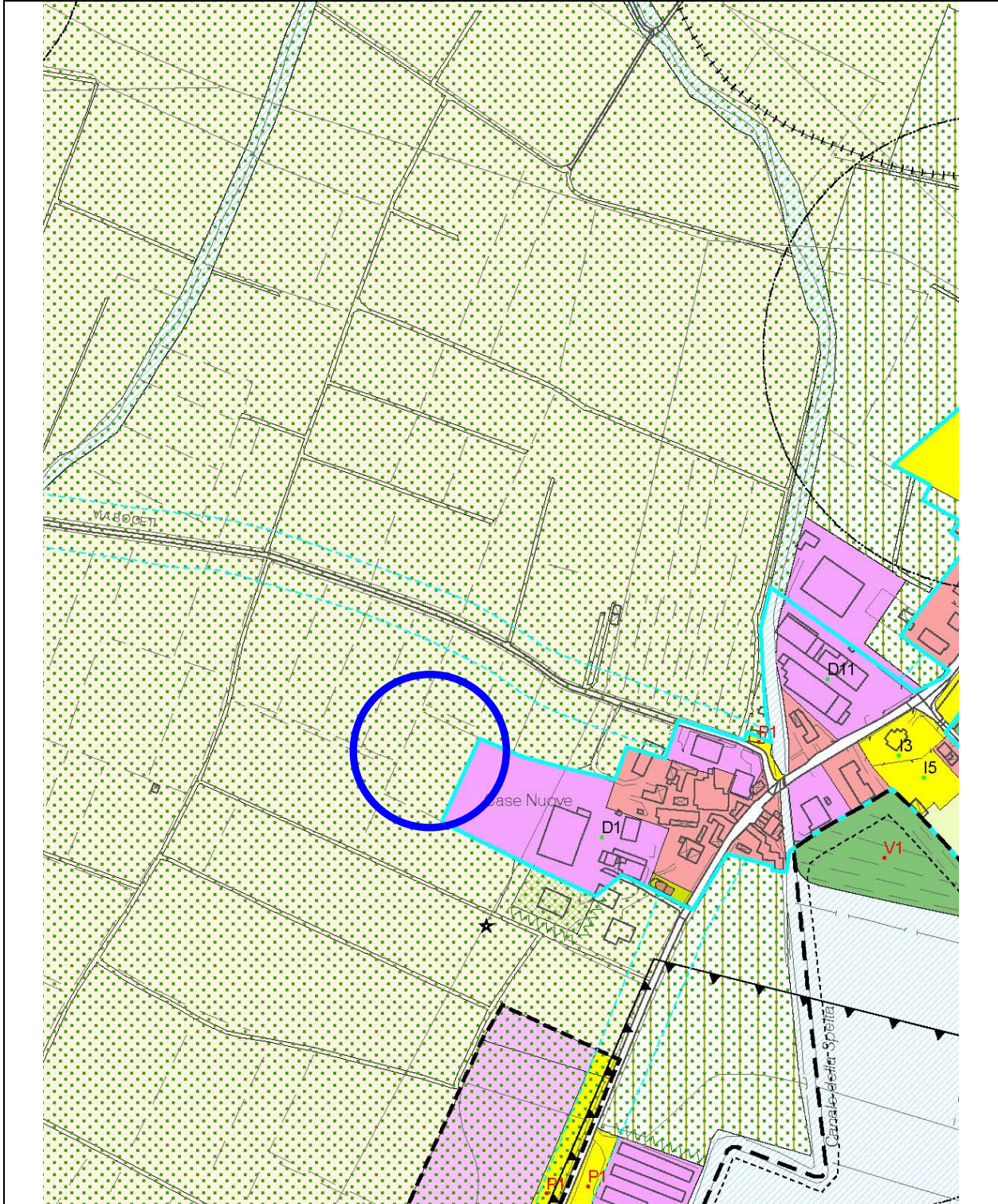
3.3 INDICAZIONI RELATIVE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modalità per la cessione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, per l'attuazione dei parcheggi pertinenziali, sono definite, in relazione agli usi, in sede di stipulazione della convenzione urbanistica costituente parte integrante del permesso di costruire.

3.4 MITIGAZIONI DERIVANTI DALLA VAS

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

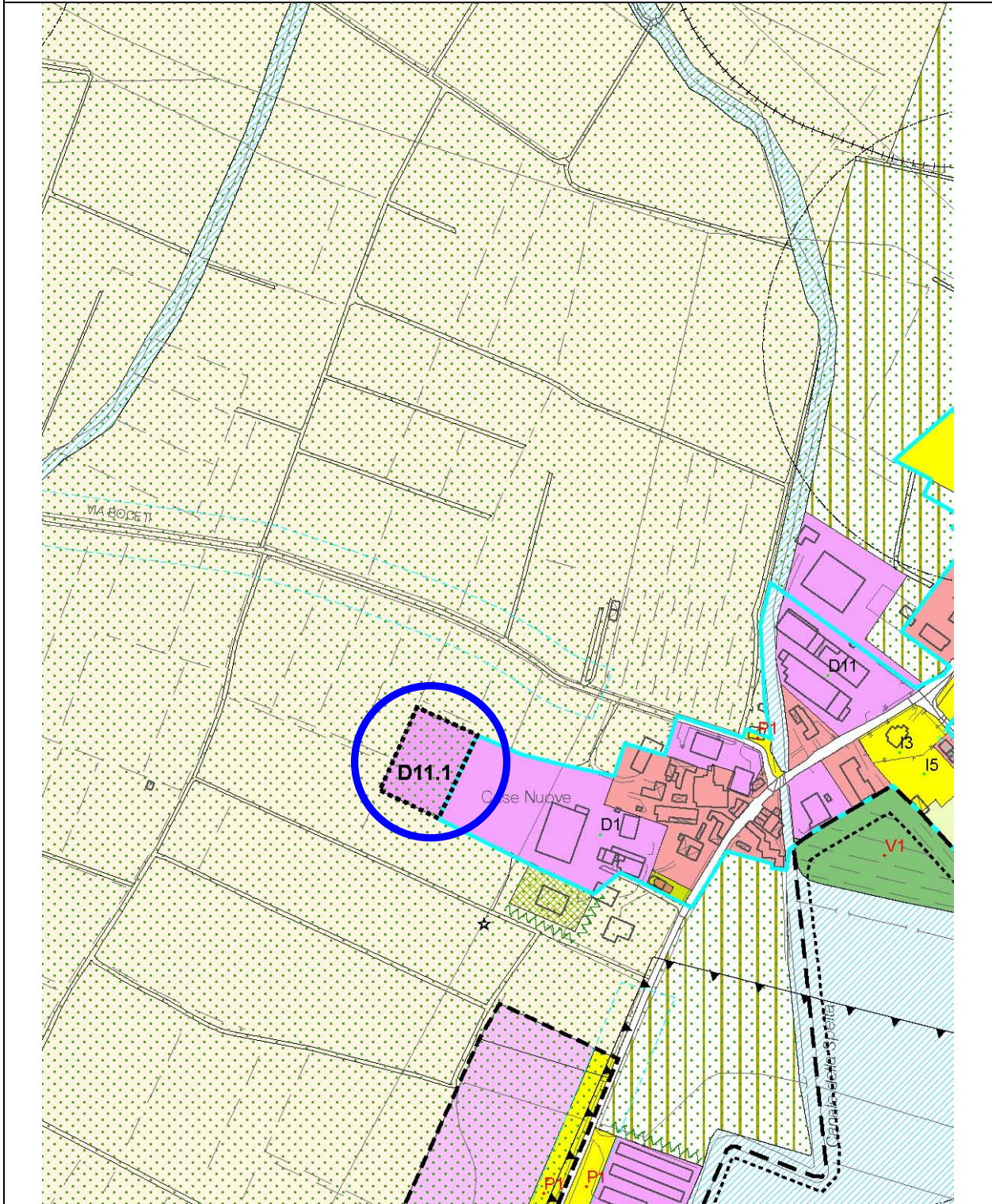
ESTRATTO CARTOGRAFICO DELLA TAV. RUE 1.8 - 1:5.000 - TORTIANO



PROPOSTA DI VARIANTE AL RUE VIGENTE

SCHEDA 4

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELLA TAV. RUE 1.8 - 1:5.000 - TORTIANO



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

POC-STRALCIO 2019
e VARIANTE RUE 2019