

Adozione C.C. n°27 del 24.04.2009

Approvazione C.C. n° del

Provincia
di
Parma



Comune
di
Noceto

PSC 2008

*PIANO STRUTTURALE
COMUNALE*

Variante I - 2011

II SINDACO

Giuseppe Pellegrini

II VICE-SINDACO

Lorenzo Ghirarduzzi

UFFICIO URBANISTICA

Michele Siliprandi
Raffaele Pindari
Massimiliano Zucchi
Moreno Trentini
Angelo Zoppi

PROGETTISTI INCARICATI

**Redazione strumenti urbanistici
COLLETTIVO DI URBANISTICA**

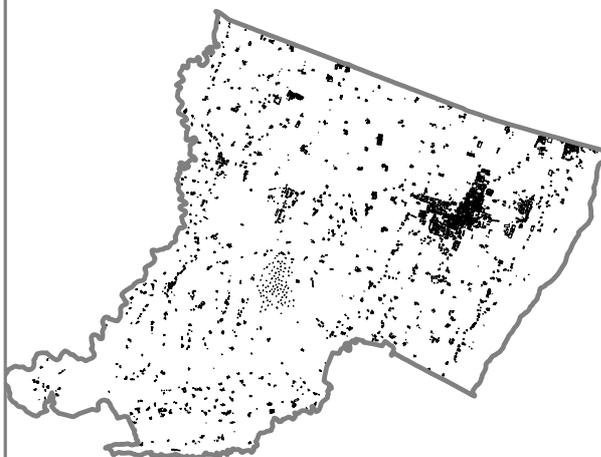
Gianfranco Pagliettini
Luca Pagliettini
Elena Maestri
Daniela Olzi
Matteo Camattini
Mina Rossi

Analisi del sistema ambientale

VAS-VaISAT

AMBITER s.r.l.
Giorgio Neri
Davide Gerevini
Claudia Giardinà
Chiara Buratti
Luca Pellegrini
Marco Rogna

Relazione di Variante



Codice tavola

**VAR
R**

Scala

Data

Maggio 2011

PREMESSA

L'Amministrazione Provinciale, con Del. G.P. n105 del 10.03.2011, ha espresso l'intesa sul PSC del Comune di Noceto controdedotto con Del.67 del 16.12.2010, subordinandola al recepimento di alcune modifiche ed integrazioni, tra le quali:

- lo stralcio di un "Ambito per Nuovi insediamenti" in via san Lazzaro, individuato con la sigla NOC_R4;
- lo stralcio di un "Ambito specializzato per nuove attività terziarie, ricettive e commerciali confermati" lungo la via Emilia, individuato con la sigla REC_T1;

L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare gli strumenti urbanistici, adeguandosi a tale richieste formulate dalla Provincia, pur non condividendo completamente le motivazioni sottese alla eliminazione di tale previsione ed evidenziandolo nella relativa Delibera Consiliare di approvazione, a cui quindi fa seguito la presente proposta di modifica.

I CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La presente proposta di variante al PSC è rivolta quindi al reinserimento:

1. dell'ambito NOC_R4, presente già dal Documento Preliminare di PSC discusso in sede di Conferenza di Pianificazione. Riproposizione supportata da alcune considerazioni relative principalmente allo stato di fatto dell'area in questione ed alla proposta pervenuta da parte dei soggetti attuatori.

L'ambito viene ridefinito planimetricamente, rispetto al PSC controdedotto, riducendo la ST di circa 20.000mq e conseguentemente la capacità edificatoria assegnabile di circa 2.200mq di Su;

2. la reintroduzione dell'ambito REC_T1, anch'esso presente non solo dal Documento Preliminare dei nuovi strumenti urbanistici, ma a partire dal 2003 (a seguito dell'approvazione della Variante 2/2001 al PRG previgente).

Anche in questo caso l'intervento viene perfezionato, rispetto a quanto contenuto nella proposta di PSC adottata con Del.CC 27/2009, sia dal punto di vista degli usi e delle funzioni ammesse, sia relativamente alle prestazioni ad esso assegnate, sia, infine, per quanto riguarda la capacità edificatoria che passa da 25.000mq a 18.000mq di Su e da una quota commerciale massima di 5.000mq a 2.500 per esercizi di vicinato.

Dal punto di vista dimensionale, le modifiche sopra riportate, comportano un modesto incremento del dimensionamento residenziale di PSC di 4.840mq di Su, che viene quindi portato da 240.295mq a 245.135mq.

Le potenzialità relative al sistema terziario ricettivo, vengono anch'esse incrementate di 18.000mq di Su per tali usi.

AMBITO NOC_R4

Lo stato di fatto

L'area oggetto di variante è ubicata al margine sud-ovest del capoluogo ed è delimitata, ad est, dalla strada comunale San Lazzaro, a sud, dalla strada vicinale dei Ronchi e ad ovest dal rio Gambarone accompagnato da un filare di acacie.

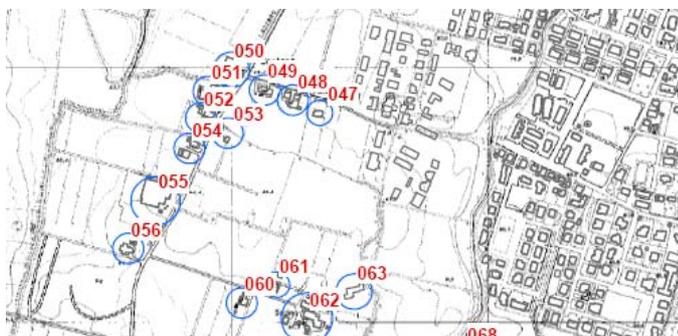
Situata in una fascia cuscinetto fra paese e campagna, attualmente



l'area presenta i caratteri tipici del comprensorio agricolo pedecollinare, pur essendo coltivata soltanto per una porzione residua della propria superficie.

Essa è stata infatti, negli anni passati, prevalentemente adibita a stoccaggio della ghiaia, attività dalla quale ne risulta dequalificata dal

punto di vista sia funzionale che paesaggistico-ambientale. (come si vede dalle fotografie a fianco).



L'area si trova inoltre nelle adiacenze del Territorio Urbanizzato e del Territorio Urbanizzabile (così come indicato dal PSC approvato), collegabile al sistema delle reti tecnologiche di Via San Lazzaro e via Berlinguer e di fatto già collegata al

sistema urbano, dal punto di vista insediativo, da una edificazione lungo strada pressoché ininterrotta e caratterizzata prevalentemente da tipologie abitative di tipo suburbano.



Nucleo T04_50



Nucleo T04_51

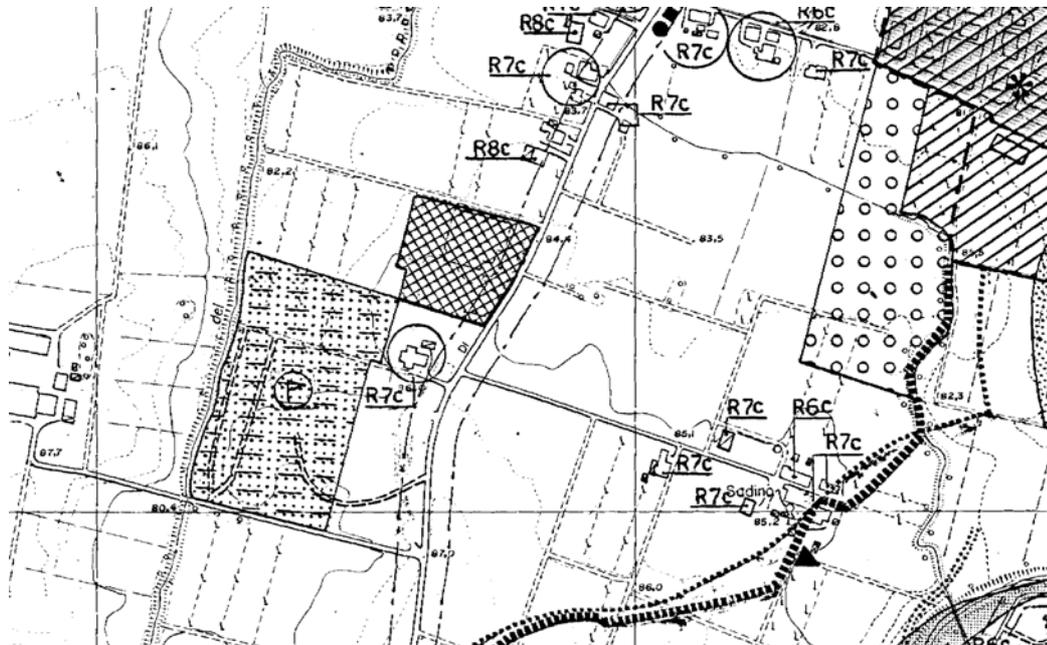


Nucleo T04_52



Nucleo T04_54

Dal punto di vista urbanistico, è da rilevare il fatto che l'area ha ormai da anni una consolidata "vocazione" urbana, essendo classificata dal PRG pre-vigente come "Zona per attrezzature private di interesse collettivo".



Stralcio tav.2.4 PRG precedente

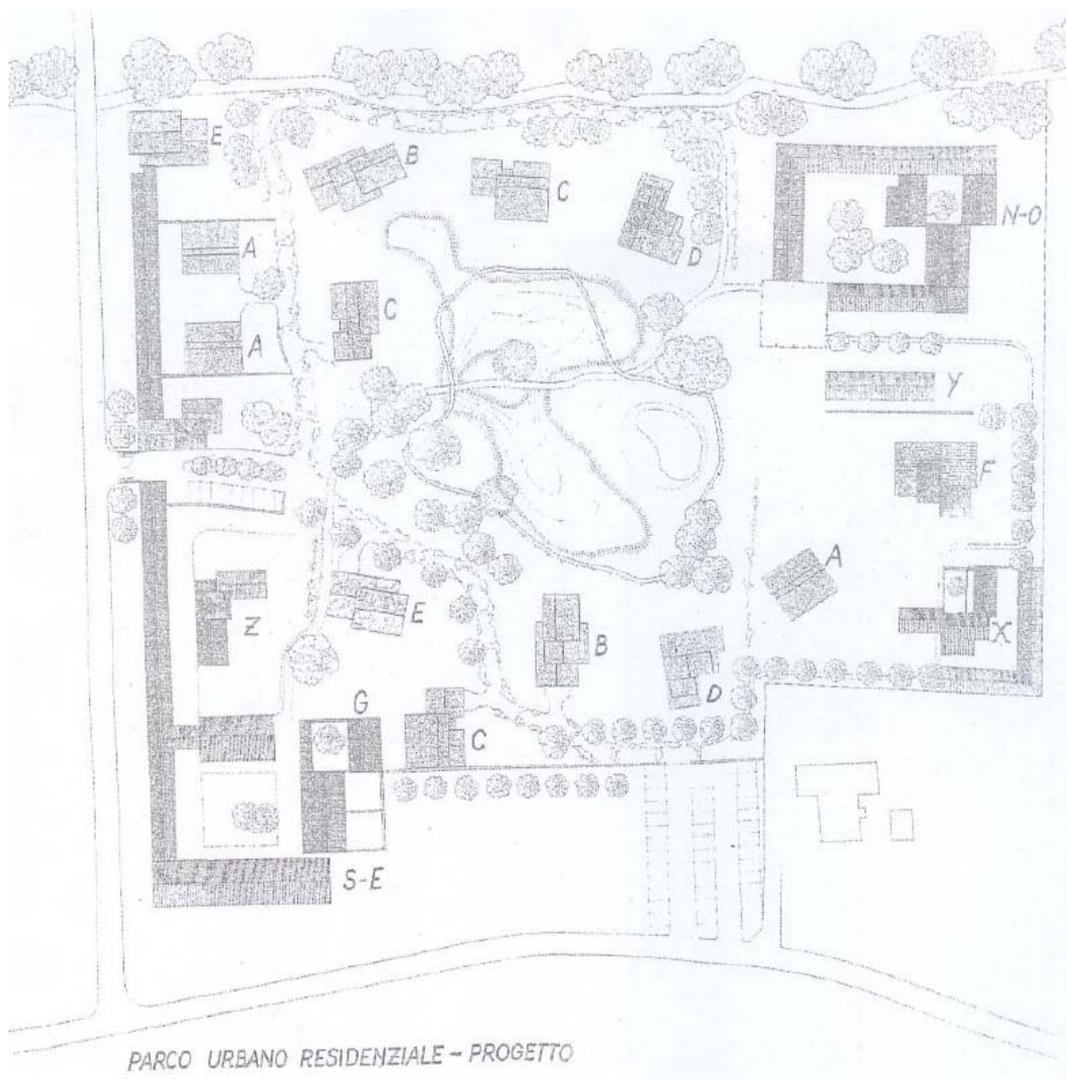
ZONE F e G VERDE PUBBL. E ATTREZZATO	19	ZONE A PARCO NATURALE (ZONA DI TUTELA ASSOLUTA)			
	21	ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO - G2 -			
	22	ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - G3 -			
	24	ZONE PER ATTREZZATURE DI SETTORE - G4 -			
	25	ZONE PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE - F -			
	26	ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO			

Stralcio tav. Sinottica PRG precedente

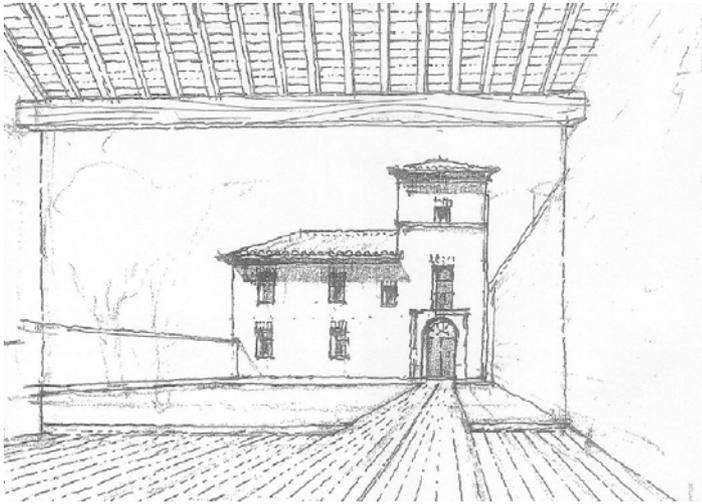
La proposta progettuale di PUA

Come già indicato nella relazione del PSC adottato, la proposta di inserimento del nuovo ambito è rivolta al recupero di aree dismesse e, in parte, degradate per la sperimentazione di quartieri parco ad elevata sostenibilità.

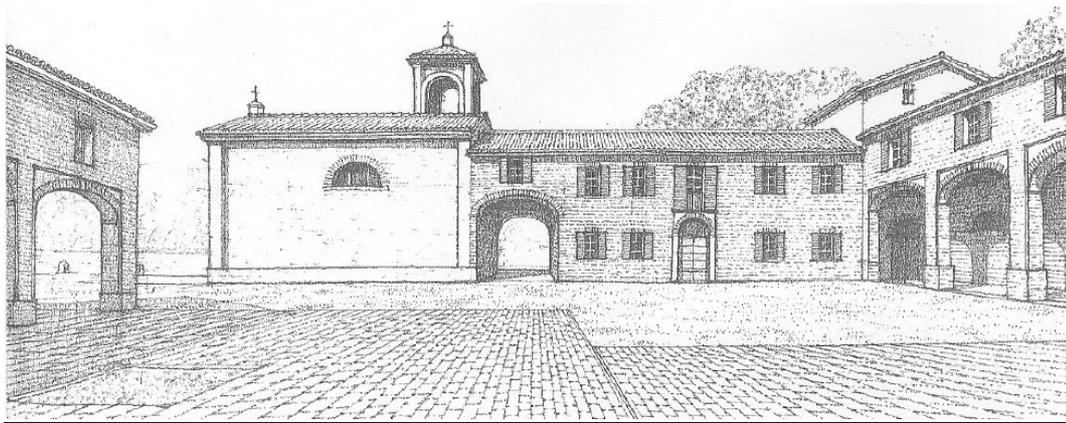
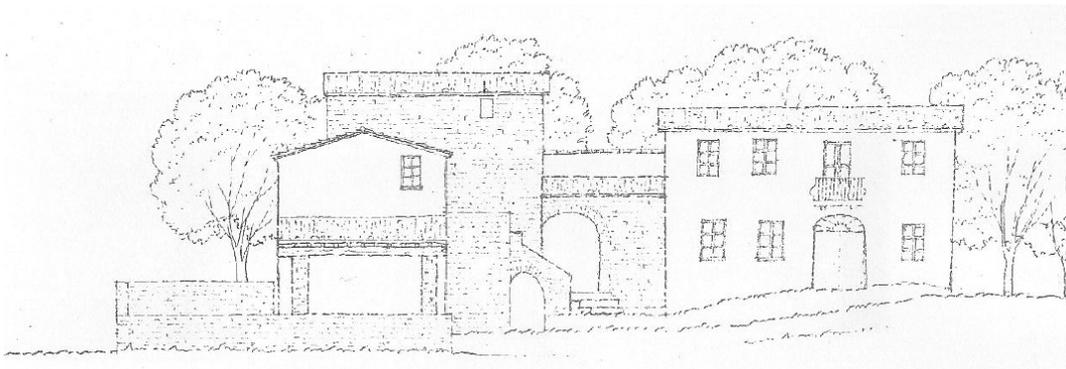
La riqualificazione e valorizzazione dei caratteri rurali dell'ambiente naturale, si configura in una sorta di parco residenziale suburbano che cresce e si sviluppa tramite gli elementi precipui del territorio: il prato, il bosco, il lago, le essenze arboree.



Il progetto prevede il recupero dell'architettura rurale sia nella sua diversificazione tipologica sia nella sua tecnologia costruttiva, quale motivo di riproposizione e salvaguardia del territorio.



Esemplificazioni tipologiche



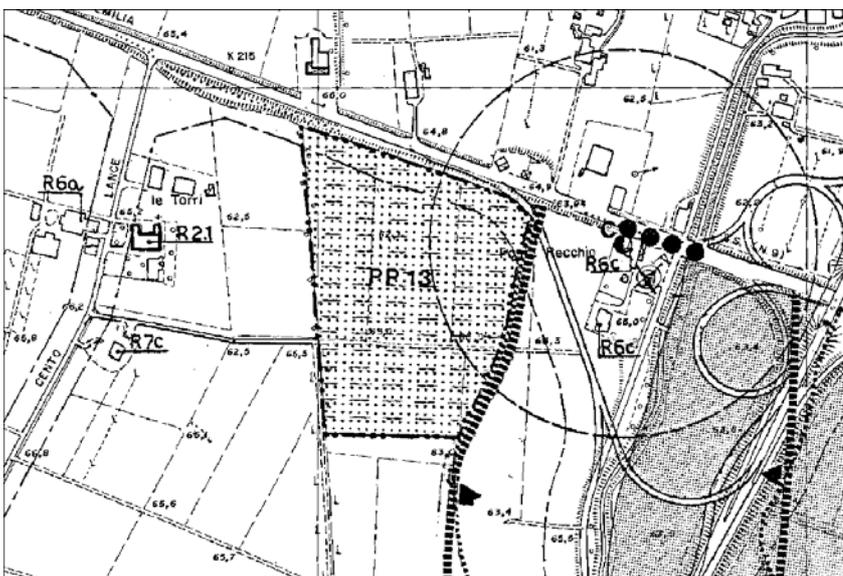
AMBITO REC_T1

Lo stato di fatto

L'area oggetto di variante attualmente ad uso agricolo e ineditata, è localizzata sul margine nord del confine comunale, all'incrocio della SP 36 con la Via Emilia.



Dal punto di vista urbanistico, come già accennato, l'area viene classificata da agricola a "Zone per attrezzature private di interesse collettivo" (PP13), disciplinato dall'art. 26 delle NdiA del PRG previgente, al fine di realizzare una multisala cinematografica.



La localizzazione e l'importanza dell'intervento viene riconosciuta anche dalla pianificazione sovraordinata, quando il PTCP lo individua tra i propri "Poli Funzionali", (tav. C9, Polo M5).

Difficoltà di vario genere ne hanno ritardato l'attuazione, fino a quando la realizzazione di altre analoghe multisale sul territorio ne ha reso impossibile l'attivazione (anche sulla base della LR.12/2006 "Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico").

A partire dal 2008, l'elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici ha portato, anche su stimolo dei proprietari dell'area e dei potenziali interventori, a proporre alcune modifiche all'ambito nell'ottica di realizzare un "*Centro per le attività di fitness e wellness, attività ricettive, di intrattenimento e di svago*" e come tale è stato proposto in sede di Conferenza di Pianificazione e, successivamente, in sede di adozione consiliare. Tale proposta, che quindi presupponeva l'eliminazione della multisala, si configurava anche come richiesta di modifica al PTCP (stralcio del Polo funzionale M5).

Sia in sede di Conferenza di Pianificazione, che in sede di Riserve al PSC adottato, l'Amministrazione Provinciale rilevava la necessità (poi sancita nella Delibera GP n105 del 10.03.2011 relativa all'intesa sul PSC) di rivedere le proposte di intervento relative all'ambito REC_T1, che, venendo meno la funzione per la quale era stato originariamente previsto, avrebbe dovuto ritornare agli usi agricoli.

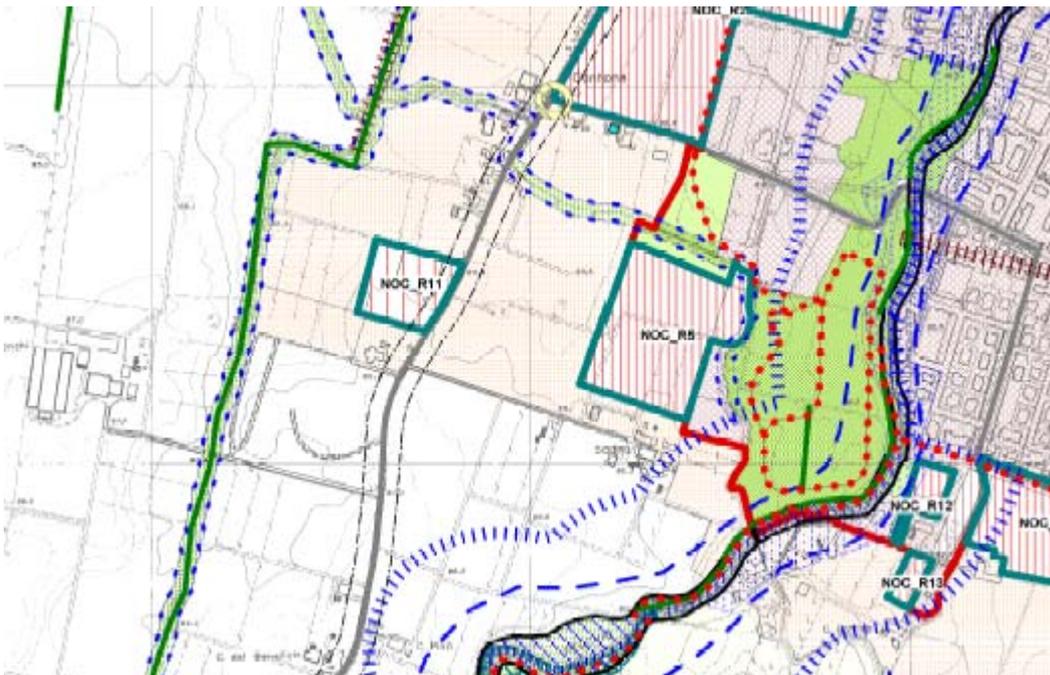
L'impegno economico impiegato da parte dei proprietari dell'area nel corso dell'ultimo decennio, così come la convinzione sulla opportunità di prevedere sul territorio di Noceto (e a servizio anche dei Comuni limitrofi) un'area con funzioni polivalenti di tipo ricettivo, terziario e commerciale, ha portato l'Amministrazione Comunale a ridefinire gli usi ammissibili all'ambito REC_T1 e a riproporlo attraverso la presente variante.

L'intervento, che dovrà essere caratterizzato, sia a livello compositivo che morfologico, da una proposta di elevata qualità progettuale, oltre a definire un assetto urbanistico che garantisca aperture visuali libere da edificazione verso la collina, dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione verso il Torrente Recchio e lo svincolo della tangenziale Noceto-Parma (realizzazione di un sistema vegetazionale esterno all'ambito di intervento, tra il limite est del perimetro del nuovo ambito e lo svincolo con la SP36).

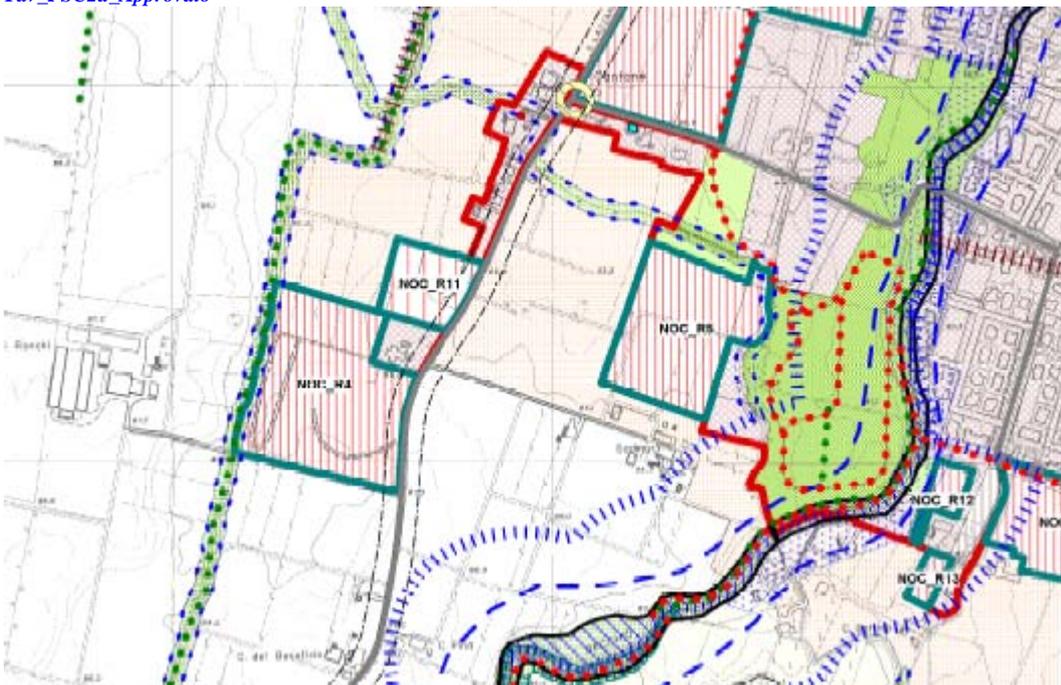
LE MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

AMBITO NOC_R4

L'inserimento del nuovo ambito NOC_R4 comporta il perfezionamento degli elaborati cartografici e normativi del PSC, come riportato negli stralci seguenti, oltre a prevedere la modifica della classificazione delle aree lungo strada tra il nuovo ambito e il Territorio Urbano e Urbanizzabile del capoluogo, da Territorio Rurale a Territorio Urbanizzato, a fronte della funzione e della tipologia prevalente dei fabbricati esistenti.



Tav_PSC2a_Approvato



Tav_PSC2a_variante

Elaborato PSC N

Si provvede al perfezionamento delle Norme Tecniche di attuazione del PSC, inserendo, all'art.18, dopo la scheda d'ambito dell'intervento NOC_R2, la seguente:

“8. SCHEDA D'AMBITO NOC_R4

Localizzazione

L'area, che si estende per circa 44.000 mq, è localizzata a sud-ovest del capoluogo, lungo la via S.Lazzaro.

Caratteristiche funzionali, morfologiche ed ambientali

L'area, parzialmente ad uso agricolo, presenta situazioni di disuso e di abbandono incompatibili con l'ambiente urbano e quello rurale circostante.

Obiettivi e prestazioni

Il PUA dovrà:

- prevedere a proprio carico il potenziamento della via S.Lazzaro, da sistemare a viale, per il tratto prospiciente l'ambito;
- prevedere una consistente sistemazione arborea ed arbustiva delle aree pubbliche e private, adeguata alla mitigazione dell'intervento nel contesto rurale;
- proporre un intervento con tipologie innovative (interpretazione dei modelli della tipologia rurale) con elevati livelli di risparmio energetico e di ecosostenibilità come anche previsto nelle seguenti misure di mitigazione e compensazione;
- prevedere compensazioni ecologiche con rafforzamento della vegetazione lungo il corridoio del rio Gambarone, come anche previsto nelle seguenti misure di mitigazione e compensazione;.

Destinazioni

Residenza ed usi ad essa compatibili di tipo ricettivo, terziario, di artigianato di servizio e laboratoriale, di attrezzature collettive pubbliche e private, di commercio al minuto per esercizi di vicinato.

Capacità insediativa

Assegnata: mq 4.840 di Su.

Minima: mq 6.600 di Su.

Massima: mq 8.800 di Su.

Dotazioni

Il POC stabilirà a carico dell'intervento una dotazione risultante dalla sommatoria di:

- 5% della St non monetizzabile da reperire all'interno dell'ambito;
- quota, derivante dalla cessione di aree per dotazioni esterne all'ambito o da altre capacità edificatorie trasferibili, corrispondente ad una capacità edificatoria di mq 1.760mq di Su assegnata a tali aree;
- eventuale quota aggiuntiva, anch'essa derivante da capacità edificatorie trasferibili.

Misure di mitigazione e compensazione (Cap. 3.2 del Rapporto Ambientale della Val.S.A.T.)

- Per limitare le emissioni correlate ai sistemi di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico). Ad integrazione dei sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili citati, dovranno essere previste caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibile meno inquinante, dotate di sistemi di regolazione termica locale e contabilizzazione del calore e preferenzialmente centralizzate. In alternativa, è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento o di cogenerazione di

quartiere, che garantiscano una maggiore efficienza di combustione. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico.

- Per limitare gli inutili sprechi di calore dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitarne la dispersione, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici.
- Lungo la direzione dei venti prevalenti dovrà essere prevista la realizzazione di una piccola zona boscata (arboreo-arbustiva) di ampiezza non inferiore a 15 m, da realizzare con specie autoctone; in particolare, tale zona boscata dovrà interessare il margine occidentale e settentrionale dell'ambito NOC_R4.
- In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento alle infrastrutture viarie esistenti e di progetto e all'eventuale vicinanza con altre sorgenti particolarmente rumorose), preferenzialmente realizzate con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con essenze arboree ed arbustive.
- In seguito all'attuazione della previsione dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessarie, opportune misure correttive.
- Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere).
- Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento della nuova area di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di trattamento, previa verifica della capacità della rete fognaria e del depuratore medesimo che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano. L'attuazione dell'ambito è, quindi, vincolata al conferimento dei reflui ad un impianto di depurazione adeguato.
- Le nuove edificazioni dovranno essere allacciate al pubblico acquedotto.
- Per quanto riguarda l'aumento delle superfici impermeabilizzate dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso; in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.
- Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.
- Per evitare il sovrasfruttamento idrico, almeno una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici devono essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.
- Dovrà essere previsto l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue.
- In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità della raccolta, del trattamento, dello stoccaggio e del riutilizzo per usi compatibili delle acque reflue provenienti dagli scarichi dei lavabi e delle docce.
- Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni dell'Allegato 4 del PTCP e del Piano di Tutela Acque Regionale.
- Per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.
- Preferenzialmente le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il

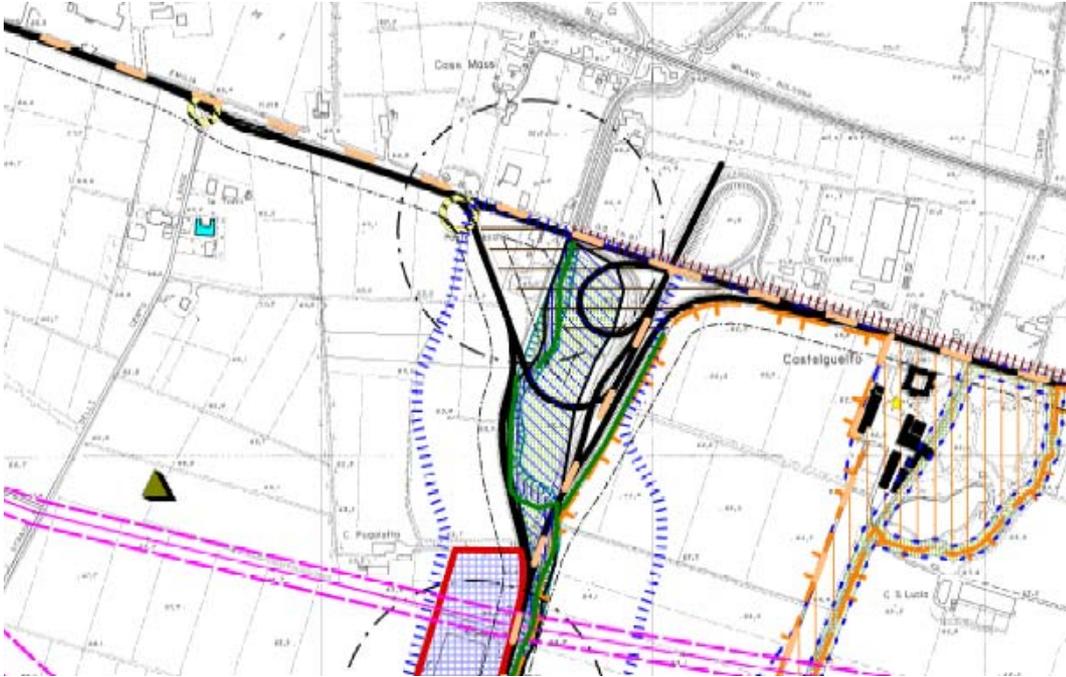
conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

- In via preferenziale le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno dell'ambito, in continuità con le aree non edificabili.
- Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dalla previsione si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, lungo i margini dell'ambito non in continuità con aree edificate già esistenti, realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio variabile di almeno 3 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Le siepi potranno essere interrotte in corrispondenza degli accessi. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone.
- Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole, con particolare riferimento ai filari storici.
- I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzare il numero ottimizzandone l'efficienza (esempio: sistemi cut off), secondo le indicazioni della DGR n.2263/2005.
- Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
- In fase di progettazione dei nuovi ambiti residenziali si dovranno individuare specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani.
- Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati si presenta la necessità, da parte del gestore del servizio di raccolta, di attrezzare le aree in questione con adeguati sistemi di raccolta differenziata; dovrà, inoltre, essere incentivato il compostaggio domestico.
- Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare fotovoltaico e l'utilizzo di lampade a basso consumo, anche per l'illuminazione stradale (ad es. impiegando sistemi a LED).
- Per gli impianti di illuminazione pubblica e privata, dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare sistemi di riduzione di flusso, funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali.
- In fase progettuale dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi agli ambiti e delle intersezioni con la viabilità principale, eventualmente congiuntamente con l'Ente gestore della viabilità principale. Inoltre, dovrà essere garantita una efficiente rete viabilistica di collegamento dei nuovi ambiti residenziali con i principali assi viabilistici.
- L'area di interesse dovrà essere dotata di piste ciclo-pedonali per il futuro collegamento con il centro del paese e con i principali servizi, in modo da incentivare l'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti locali.
- Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce laterali di rispetto dell'obiettivo di qualità interessino le nuove edificazioni; in ogni caso i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità delle linee MT.
- Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.

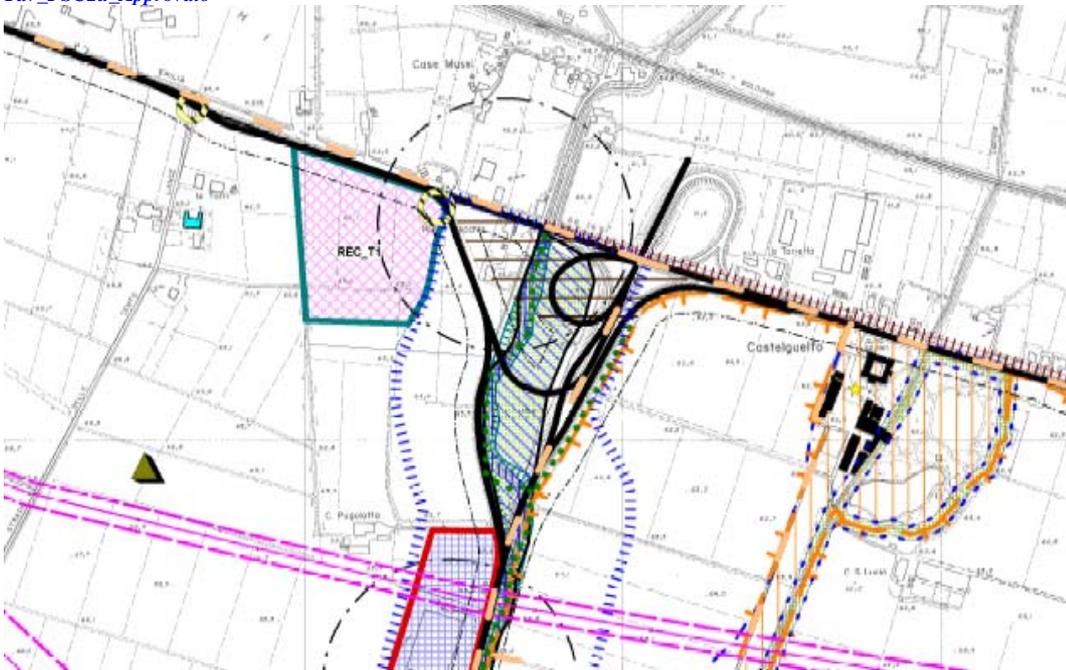
- Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità.
- Dovranno essere comunque rispettati tutti i disposti della normativa di legge vigente.”

AMBITO REC_T1

L'inserimento del nuovo ambito REC_T1 comporta il perfezionamento degli elaborati cartografici e normativi del PSC, come riportato negli stralci seguenti.



Tav_PSC2a Approvato



Tav_PSC_2a - variante

Elaborato PSC N

Si provvede al perfezionamento delle Norme Tecniche di attuazione del PSC, inserendo, all'art.19, dopo la scheda d'ambito dell'intervento SAN_P1, la seguente:

“8. SCHEDA D'AMBITO REC_T1

Localizzazione

L'area, che si estende per circa 49.500 mq, è localizzata all'incrocio della SP 36 con la Via Emilia.

Caratteristiche funzionali, morfologiche ed ambientali

L'area, attualmente ad uso agricolo, è ineditata e affaccia sulla via Emilia e, ad est, sullo svincolo della tangenziale Fontevivo-Parma.

Obiettivi e prestazioni

Il PUA dovrà:

- subordinare l'attuazione degli interventi alla approvazione del progetto della viabilità veicolare e ciclo-pedonale necessarie all'intervento da parte degli enti proprietari delle strade di accesso, la messa in rotatoria dell'incrocio tra via Cento Lance e la via Emilia da cui derivare l'accesso principale all'ambito;
- prevedere l'attuazione, quali opere di urbanizzazione primaria a carico dell'intervento, di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi e di tutte le opere necessarie all'intervento anche esterni all'ambito; in particolare i collegamenti con la dorsale idrica di via Cento Lance e con la fognatura esistente in comune di Fontevivo;
- prevedere il concorso agli oneri per l'allargamento di via Cento Lance, a fronte della sua realizzazione, per la quota stabilita nella Deliberazione C.C. n° 79/2001;
- definire un assetto urbanistico dell'ambito che garantisca aperture visuali libere da edificazione verso la collina per almeno il 50% del fronte dell'ambito sulla via Emilia.
- stabilire le modalità di gestione e manutenzione di tutte le opere ed aree di urbanizzazione che devono essere assunte a totale carico dell'intervento;
- fissare garanzie fideiussorie in misura non inferiore all'80% del costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal PUA;
- essere corredato da specifico studio idraulico, nel rispetto delle prescrizioni di cui al paragrafo 5.3 della Relazione idraulica redatta dall'ing. Telò e dei criteri descritti al cap. 7 dello stesso elaborato.
- proporre un intervento unitario (esteso a tutta l'area) caratterizzato da tipologie innovative (interpretazione dei modelli della tipologia rurale) con elevati livelli di risparmio energetico e di ecosostenibilità come anche previsto nelle seguenti misure di mitigazione e compensazione;
- prevedere, come compensazione ecologica, la ricostituzione del sistema vegetazionale verso il Torrente Recchio, attraverso la piantumazione dell'area ricompresa tra l'ambito di intervento e lo svincolo della SP 36.

Destinazioni

Centro per attività polivalenti di tipo ricettivo, direzionale, socio-culturali, di intrattenimento e di svago, commercio al minuto per esercizi di vicinato con esclusione di “plessi commerciali di vicinato” e “gallerie commerciali di vicinato” di cui alla DCR n° 1253/1999.

Capacità insediativa

Assegnata e minima: mq 18.000 di Su, di cui massimo 4.000 per strutture commerciali di vicinato, per una Sv non superiore a mq 3.500.

Dotazioni

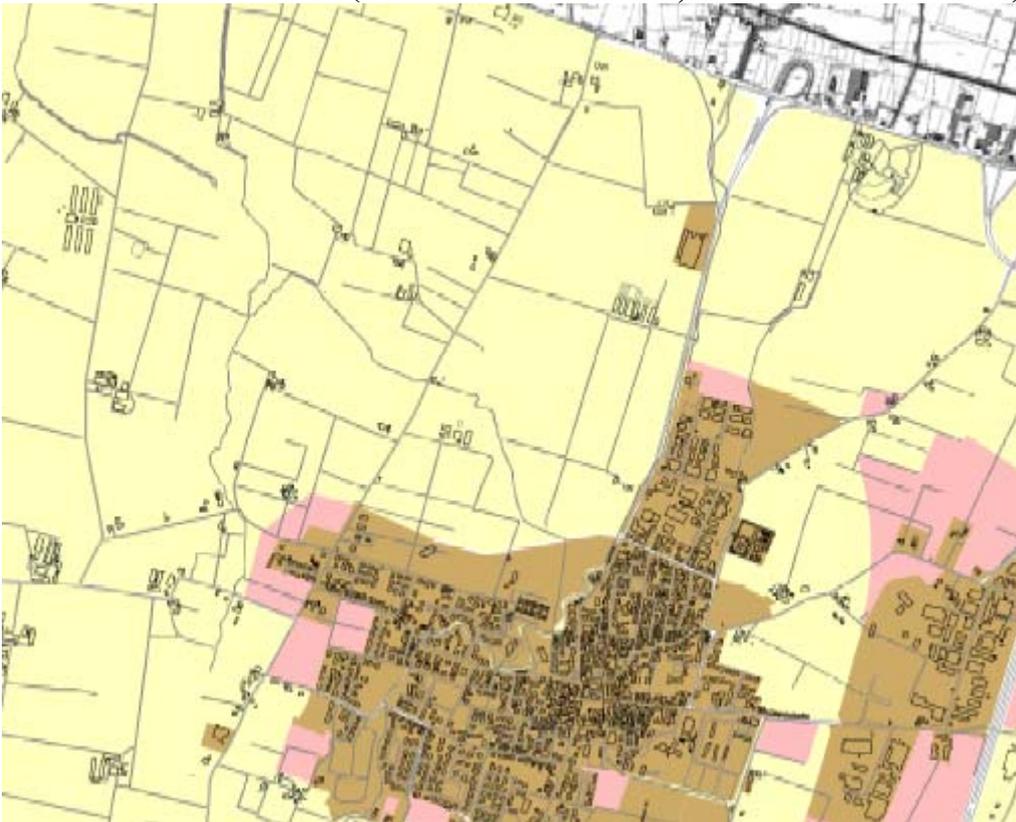
Come al comma 4 dell'art. 11, non monetizzabili, di cui almeno il 60% a parcheggio.

Misure di mitigazione e compensazione (Cap. 3.2 del Rapporto Ambientale della Val.S.A.T.)

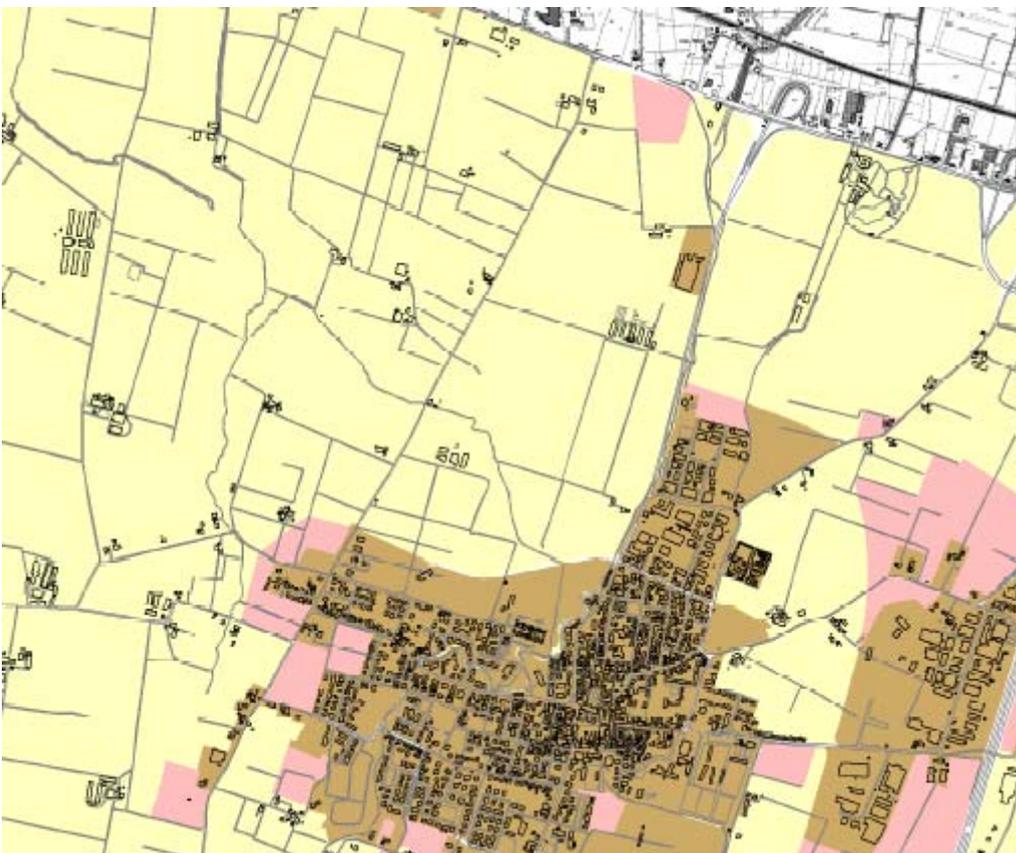
- Per limitare le emissioni correlate ai sistemi di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico). Ad integrazione dei sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili citati, dovranno essere previste caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibile meno inquinante, dotate di sistemi di regolazione termica locale e contabilizzazione del calore e preferenzialmente centralizzate. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico.
- Per limitare gli inutili sprechi di calore dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitarne la dispersione, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici.
- In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento alle infrastrutture viarie esistenti e di progetto e all'eventuale vicinanza con altre sorgenti particolarmente rumorose), preferenzialmente realizzate con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con essenze arboree ed arbustive.
- Vista la previsione di edifici a destinazione ricettiva, per tali edifici dovrà essere predisposto anche un documento previsionale di clima acustico, ad opera di un tecnico competente.
- Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere).
- Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria comunale esistente, con recapito ad un idoneo impianto di depurazione, previa verifica della capacità della rete fognaria e del depuratore medesimo che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano. L'attuazione dell'ambito è, quindi, vincolata al conferimento dei reflui ad un impianto di depurazione adeguato.
- Le nuove edificazioni dovranno essere allacciate al pubblico acquedotto.
- Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.
- Per quanto riguarda l'aumento delle superfici impermeabilizzate dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso; in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.
- Per limitare i consumi idrici dovrà essere valutata la possibilità di prevedere sistemi di raccolta e di riutilizzo per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc) delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici, oltre all'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue.
- In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità della raccolta, del trattamento, dello stoccaggio e del riutilizzo per usi compatibili delle acque reflue provenienti dagli scarichi dei lavabi e delle docce.
- Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni dell'Allegato 4 del PTCP e del Piano di Tutela Acque Regionale.
- Per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

- In via preferenziale le aree a standard dovranno essere concentrate verso l'esterno dell'ambito, in continuità con le aree non edificabili.
- Dovranno essere, per quanto possibile, preservate le formazioni vegetazionali esistenti.
- Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dalla previsione si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, lungo i margini dell'ambito ad esclusione di quello lungo la via Emilia, realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio variabile di almeno 3 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Le siepi potranno essere interrotte in corrispondenza degli accessi. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone.
- I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzare il numero ottimizzandone l'efficienza (esempio: sistemi cut off), secondo le indicazioni della DGR n.2263/2005.
- Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
- In fase di progettazione del nuovo ambito si dovranno individuare specifiche aree da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
- Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati si presenta la necessità, da parte del gestore del servizio di raccolta, di attrezzare le aree in questione con adeguati sistemi di raccolta differenziata; dovrà, inoltre, essere incentivato il compostaggio domestico.
- Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia). Inoltre, almeno una parte del fabbisogno energetico dovrà essere soddisfatto mediante l'utilizzo di sistemi che sfruttino fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare fotovoltaico e dovrà essere previsto l'utilizzo di lampade a basso consumo, anche per l'illuminazione stradale (ad es. impiegando sistemi a LED).
- Per gli impianti di illuminazione pubblica e privata, dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare sistemi di riduzione di flusso, funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali.
- In fase progettuale dovrà essere verificata l'adeguatezza degli accessi all'ambito e dell'intersezione con la viabilità principale, eventualmente congiuntamente con l'Ente gestore della viabilità principale.
- In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di servire l'ambito in esame con percorsi ciclo-pedonali, possibilmente collegati con la rete ciclabile esistente, al fine di limitare un eccessivo utilizzo delle auto private.
- Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.
- Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità.
- Dovranno essere comunque rispettati tutti i disposti della normativa di legge vigente.

MODIFICA TAV. PSC1 (Territorio Urbanizzato, Urbanizzabile e Rurale)



Tav_PSC_1- Vigentee



Tav_PSC_1- Variante