

**COMUNE DI SORBOLO**  
PROVINCIA DI PARMA

**NORME DI PSC**

**ADOZIONE:**

Del. C.C. n° 36 del 15/12/2003

**CONTRODEDUZIONE ALLE  
OSSERVAZIONI:**

Del. C.C. n° 16 del 07/06/2005

**APPROVAZIONE:**

**Del. C.C. n° 42 del 29/11/2005**

ELABORATO

■ ■ ■

DATA

Dicembre 2003

Aprile 2004

03/06/2004

18/05/2005

07/06/2005

**14/11/2005**

TITOLO:

**NORME DI PSC**

**(con allegati: "A"- Schede Urbanistiche; "B"- Funzioni)**

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica

Arch. Guido Leoni

Via P.zza Arturo Balestrieri, 31/A – 43100 Parma – tel. 0521.772216 fax 0521.786764

e-mail: [architettoleoni@guidoleoni.com](mailto:architettoleoni@guidoleoni.com)

Collaboratrice:

Arch. Michela Comani

## INDICE

### **Parte I: DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO 1°: FINALITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI ED OGGETTO DEL PSC – POC – RUE**

- Art.1 Definizione e finalità degli strumenti urbanistici di pianificazione comunali e “Carta Unica” del territorio
- Art.2 Oggetto del Piano Strutturale Comunale (PSC)
- Art.2.1 Entrata in vigore del PSC, Norme abrogate – Misure di salvaguardia
- Art.2.2 Elaborati costitutivi del PSC
- Art.2.3 Rapporti con gli strumenti urbanistici di pianificazione comunale e prescrizioni, direttive, indirizzi per la pianificazione comunale sottordinata (P.A.E. – Protezione Civile)
- Art.2.4 Varianti PSC, POC, RUE – Funzioni
- Art.3 Oggetto del Piano Operativo Comunale (POC)
- Art.4 Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)
- Art.4.1 Sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
- Art.4.2 Efficacia e validità del RUE
- Art.4.3 Elaborati costitutivi del RUE

#### **TITOLO 2°: DISPOSIZIONI PER I SISTEMI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E STORICO CULTURALI DEL TERRITORIO COMUNALE**

##### **Capo 2°A: Tutela e vincoli ambientali e paesaggistici**

- Art.5 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d’acqua (art.12 PTCP)
- Art.6 Invasi ed alvei dei corsi d’acqua (art.13 PTCP)
- Art.7 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi meritevoli di tutela (art.15 PTCP)
- Art.8 Progetti di tutela, recupero, valorizzazione (art.27 PTCP)
- Art.9 Zone di interesse storico-testimoniale: bonifiche storiche (art.18 PTCP)

##### **Capo 2°B: Tutela e vincoli territoriali di natura storica e culturale**

- Art.10 Zone di tutela della struttura centuriata ed elementi testimoniali della centuriazione (art.16 PTCP)
- Art.11 Insediamenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art.17 PTCP)
- Art.12 Tutela della viabilità storica (art.19 PTCP)

- Art.13 Disciplina degli interventi nei nuclei storici e tutela negli edifici e complessi di interesse storico-architettonico, culturale-testimoniale (art.27 PTCP)
- Art.13.1 Nuclei storici (NS)
- Art.13.1.1 Modalità di attuazione negli ambiti del sistema insediativo storico
- Art.13.1.2 Categorie o tipi di intervento nell'ambito **NS**
- Art.13.1.3 Destinazioni d'uso nell'ambito **NS**
- Art.14 Compiti assegnati al PSC e al POC

### **Capo 2°C: Elementi strutturanti la forma del territorio comunale e ambiti rurali**

- Art.15 Limiti e vocazioni del territorio
- Art.16 Unità di paesaggio comunali
- Art.17 Direttive e classificazioni del territorio rurale
- Art.18 Ambiti rurali di valore naturale e ambientale (Aa1)
- Art.19 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico(Aa2)
- Art.20 Ambiti agricoli periurbani di livello comunale (Aa3)
- Art.21 Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola (Aa4.1)
- Art.22.1 Zone agricole normali (Aa4.2)
- Art.22.2 Zone agricole normali: sub-Ambito Aa4.2.1
- Art.22.3 Zone agricole normali di valore naturalistico: sub-Ambito Aa4.2.2
- Art.22.4 Zone agricole normali di equilibrio ecologico o di valore paesaggistico: sub-Ambito Aa4.2.3
- Art.23 Corridoi ecologici a livello comunale

### **TITOLO 3°: SISTEMI INSEDIATIVI: STORICO, TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE**

#### **Capo 3°A: Sistema insediativo storico e relativi ambiti**

- Art.24** Obiettivi del PSC per la tutela del territorio storico –Definizioni

#### **Capo 3°B: Ambiti del territorio urbanizzato ed urbanizzabile**

- Art.25** Definizioni e obiettivi del territorio urbanizzato ed urbanizzabile – Scheda Urbanistica e Scheda Norma – Piano operativo per gli insediamenti commerciali
26. Ambiti urbani consolidati (AUC)
- 26.1 Definizioni e perimetrazioni
- 26.2 Requisiti prestazionali e limiti alle trasformazioni
- 26.3 Dotazioni a livello locale

- 27. Ambiti da riqualificare (ARU)
  - 27.1 Definizione e perimetrazione
  - 27.2 Requisiti e limiti alle trasformazioni degli ARU
  - 27.3 Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC entro gli ARU
  - 27.4 Attuazione degli interventi negli ARU
  - 27.5 Interventi ammessi per gli ambiti o gli edifici non inclusi nel POC
  
- 28. Ambiti per nuovi insediamenti (NU)
  - 28.1 Definizione e perimetrazione
  - 28.2 Requisiti, limiti e attuazione degli interventi negli NU
  
- 29. Ambiti specializzati per attività produttive (AP)
  - 29.1 Definizioni
  - 29.2 Attuazione
  
- 30. Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (APS-APS1)

**Art. 31** Prescrizioni generali per la compatibilità di usi degli ambiti AUC, ARU, N.U.

#### TITOLO 4°:DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

- Art. 32 Definizione di dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale
- 32.1 Standard di qualità urbana
  - 32.2 Standard ecologico-ambientale
  - 32.3 Ruolo del Bilancio dei Servizi
  - 32.4 Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali
  - 32.5 Procedure espropriative
  - 32.6 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi

#### APPENDICE 1: ELENCO DELLE ATTIVITA' INDUSTRIALI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Allegato A: "Schede Urbanistiche"

Allegato B: "Funzioni"

**Parte I: DISPOSIZIONI GENERALI****TITOLO 1°: FINALITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI ED OGGETTO DEL PSC – POC – RUE****Art.1 Definizione e finalità degli Strumenti Urbanistici di Pianificazione Comunali e “Carta Unica” del territorio**

1. Ai sensi della L.R. 20/2000, per gli Strumenti Urbanistici di Pianificazione Comunale si intendono:
  - P.S.C., Piano Strutturale Comunale;
  - P.O.C., Piano Operativo Comunale;
  - R.U.E., Regolamento Urbanistico Edilizio; il R.U.E. è integrato anche con le “Norme di PSC”, pertanto è da considerare “Testo coordinato” regolamentato al successivo art. 2.4.
2. Gli Strumenti Urbanistici di Pianificazione comunale sono formati ai sensi della L.R. 20/2000 e, in attuazione del quadro programmatico provinciale del PTCP, del Quadro Conoscitivo comunale e del Documento Preliminare, definiscono l’assetto del territorio comunale, disciplinandone l’uso e le trasformazioni del suolo.
3. Gli Strumenti Urbanistici di Pianificazione comunale perseguono i seguenti obiettivi strategici:
  - Promuovere la coesione sociale, attraverso il rafforzamento dell’identità della comunità locale.
  - Determinare le condizioni per mantenere costantemente positivo il trend demografico.
  - Favorire lo sviluppo del sistema produttivo.
  - Migliorare la qualità ambientale del territorio comunale, mirando alla tutela sia sotto il profilo dell’aspetto fisico che culturale.
4. Per il perseguimento di tali finalità gli Strumenti Urbanistici di Pianificazione comunale assumono i seguenti contenuti:
  - 4.3..1 recepiscono gli interventi definiti a livello regionale e provinciale, relativamente al sistema infrastrutturale primario e alle opere rilevanti per estensione e natura;
  - 4.3..2 individuano, anche in attuazione degli obiettivi della pianificazione provinciale, ipotesi di sviluppo dell’area comunale, prospettando le conseguenti linee di assetto e di utilizzazione del territorio;
  - 4.3..3 definiscono le caratteristiche di vulnerabilità, criticità e potenzialità delle singole parti e dei sistemi naturali ed antropici del territorio e le conseguenti tutele paesaggistico-ambientali;

- 4.3..4 definiscono i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo le condizioni e i limiti di sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni urbanistiche comunali che comportano rilevanti effetti che esulano dai confini amministrativi di ciascun ente;
- 4.3..5 specificano ed articolano le dotazioni territoriali, indicando a tal fine i diversi ruoli dei centri abitati nel sistema insediativo provinciale.
5. La Carta Unica del territorio è costituita dagli strumenti di pianificazione di cui al comma 1, a seguito della dichiarazione espressa dalla Provincia in sede di osservazioni di conformità degli strumenti comunali alla pianificazione sovraordinata.

<b>Art.2      Oggetto del Piano Strutturale Comunale (PSC)</b>
--

1. Il piano strutturale comunale, redatto ai sensi della L.R. 20/2000, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune con riguardo al proprio territorio per delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo, e per tutelare l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale dello stesso.
2. In conformità alla L.R. 20/2000, al PSC compete di:
- a) stabilire i vincoli e le condizioni che derivano dalle trasformazioni del suolo e che operano senza alcun limite temporale;
  - b) può riconoscere la medesima possibilità edificatoria ai diversi "Ambiti" che presentano caratteristiche omogenee, in rapporto alla finalità della perequazione urbanistica;
  - c) può proporre modifiche al PTCP e ai Piani settoriali;
  - d) delinare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e tutelare l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale del proprio territorio comunale; in particolare:
    - valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
    - fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
    - individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
    - classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale, la cui perimetrazione è riportata nelle tavole di PSC;
    - individua gli "Ambiti" del territorio comunale e definisce le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali;
    - definisce le trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina generale del RUE;
    - si conforma alle prescrizioni e ai vincoli e dà attuazione agli indirizzi e alle direttive contenuti nel PTCP.

3. Contenuti strategici del PSC relativamente ai “Sistemi “ e agli “Ambiti” del territorio comunale in conformità alla L.R. 20/2000:
  - a) Sistema ambientale;
  - b) Sistema insediativo;
  - c) Sistema delle infrastrutture per la mobilità;
  - d) Centri storici;
  - e) Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale;
  - f) Edifici di valore storico-architettonico;
  - g) Ambiti urbani consolidati;
  - h) Ambiti da riqualificare:
  - i) Ambiti per i nuovi insediamenti:
  - l) Territorio rurale:
  - m) Ambiti agricoli periurbani:
  - n) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - o) Attrezzature e spazi collettivi
4. Contenuti del PSC in conformità alle disposizioni del PTCP:
  - a) Individua le parti del territorio comunale la cui disciplina urbanistica è rispettivamente affidata al POC e al RUE.
  - b) Disciplina la facoltà del POC ad estendere le proprie previsioni ad interessare immobili già assoggettati alla disciplina del RUE senza che ciò comporti Variante al PSC stesso, a condizione che non vengano modificate in aumento le dimensioni dell'insediamento previsto e che non vengano ridotte le tutele ai siti e ai manufatti stabilite.
  - c) Il dimensionamento urbano del PSC, in conformità all'art.49 c.9 del PTCP, è argomentato ad un orizzonte temporale non inferiore a dieci anni e non superiore a venti.
5. In coerenza con l'articolo 4 comma 3 della L.R. 20/2000 e con la Delibera n° 2053 del 9/10/2001, allegato 4, della Giunta Regionale E.R., il PSC assume il valore e gli effetti della classificazione acustica; pertanto la “Zonizzazione acustica” approvata secondo la procedura di cui alla L.R. 9/5/2002 n° 15, è da intendersi parte integrante degli strumenti di Pianificazione Comunali.  
Gli interventi nel territorio comunale sono quindi soggetti alle indicazioni e alle prescrizioni derivate dalla “Zonizzazione Acustica”, e dalla sua specifica normativa.

Modifiche alla “Zonizzazione acustica” e sua normativa, che non incidono sulle indicazioni cartografiche del PSC, sono da intendersi varianti di POC e quindi da approvare con le procedure dell’art. 34 della L.R. 20/2000, fermo restando quanto definito dall’art. 20 della L.R. 20/2000, in particolare deve essere comunque acquisito il parere igienico sanitario ed ambientale dell’ARPA – USL.

<b>Art.2.1      Entrata in vigore del PSC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia</b>
---

1. A decorrere dall’entrata in vigore del presente PSC sono abrogate le disposizioni del P.R.G. previgente ed ogni altra disposizione incompatibile.
2. Ai sensi dell’art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del PSC l’Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
  - all’autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del PSC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l’attuazione;
  - all’approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato.

<b>Art.2.2      Elaborati costitutivi del P.S.C.</b>
--

1. Costituiscono elaborati del Piano Strutturale Comunali (PSC):
  - Relazione
  - Relazione geologica
  - Norme di PSC e relativi Allegati: “A” – Schede Urbanistiche; “B” – FunzioniTavole di PSC:
  - Tav. 1 – Territorio urbanizzato e urbanizzabile; (1 tavola in scala 1:10.000)
  - Tav. 2 – Ambiti e trasformazioni territoriali - tutele ambientali e storico culturali (4 tavole in scala 1:5.000), da intendersi “Carta Unica” del territorio.
  - Tav. 3 – Tavola di sintesi (scala 1:10.000)
  - Tav. 4 – Tavola sinottica
  - VALSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale)
  - Zonizzazione acustica, con relative tavole e norme applicative
2. Costituiscono allegati al Piano Strutturale i seguenti documenti, elaborati ai sensi della L.R. 20/2000:
  - Quadro conoscitivo
  - Documento preliminare

**Art.2.3      Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione comunale e prescrizioni direttive, indirizzi per la pianificazione comunale subordinata (P.A.E. – Protezione civile)**

1. In conformità alle previsioni del PSC il Comune predispone e approva:
  - il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio, che disciplina, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000;
  - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
  - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.
  - Il POC, Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che, ai sensi dell'art.30 L.R. n. 20/2000, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC non può modificare i contenuti del PSC.
  
2. Il comune può proporre variazione al PTCP attraverso il PTCP ai sensi dell'art. 22 della L.R. 20/2000.
  
3. Rapporti PUA E POC
  - 3.1 I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), con il POC, disciplinano gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, attraverso la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.
  - 3.2 I PUA possono prevedere modifiche o integrazioni al POC; in tale caso si applicano le procedure di cui all'art.35 della L.R. 20/2000.
  - 3.3 Si intendono Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.):
    - piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (artt 13 e seguenti L. 1150/1942 (P.P.)
    - piano per l'edilizia economica e popolare (L. 167/1962 e art. 35 e seguenti L.865/1971) (PEEP)
    - piano di lottizzazione di ufficio (art. 8 L. 765/1967) (PLU)
    - piano per gli insediamenti produttivi (art. 27 e seguenti L.865/1971) (PIP)
    - piano di recupero di iniziativa pubblica o privata (art. 27 e seguenti L.865/1971) (PdR)
    - programma integrato di intervento, di iniziativa pubblica o privata (art. 16 L. 179/1992) (PII)
    - programmi di recupero urbano (art. 11, comma 5, L. 493/1993) (PRU)

- programmi di riqualificazione urbana (art. 2, comma 2, L. 179/1992 e DM LL.PP 21.12.1994 e L.R. 3.07.1998 n° 19)  
(PQU)

I PdR, PII, PQU, possono essere individuati nel POC negli Ambiti Urbani Consolidati (AUC) anche se non compresi negli Ambiti Urbani da Riqualificare (ARU).

- 3.4 I Piani Particolareggiati (PP) definitivamente approvati e convenzionati, prima dell'adozione del RUE in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
- 3.5 Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti PP di cui al comma 3.4, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
- 3.6 Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PP di cui ai commi 3.4 e 3.5 approvati, il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla L.R. 20/2000, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
- 3.7 Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.
- 3.8 L'Amministrazione Comunale può deliberare la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi per qualunque zona del territorio comunale per motivate ragioni e per pubblico interesse; in particolare con delibera di Consiglio Comunale, il Sindaco può assoggettare a programma integrato d'intervento, piani particolareggiati e di recupero di iniziativa privata e pubblica; in ogni caso, con Delibera di Consiglio Comunale costituente variante al POC, il Sindaco può nell'ambito di P.P. e di P.D.R. di iniziativa privata individuare una quota parte di edilizia pubblica e/o convenzionata.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non proceda all'attuazione di interventi urbanistici attuativi nelle zone previste dal POC attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, o Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), o Piano delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), i privati aventi titolo potranno procedere all'attuazione delle stesse attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

4. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive (P.A.E.) nell'ambito del P.I.A.E; al termine della validità dei PAE valgono le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione dei PAE stessi ai fini della sistemazione del suolo; se le norme di PAE non definiscono le modalità di sistemazione del suolo o per la formazione di nuovi PAE, gli indirizzi da assumere sono la rinaturalizzazione o il ripristino all'uso agricolo o comunque un riutilizzo di tipo ambientale e/o di uso collettivo; è fatto comunque obbligo, come parte integrante del PAE, di un progetto esecutivo di sistemazione del suolo alla scadenza del PAE stesso.
5. In relazione all'uso per attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili, sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente inter-venti di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC.

<b>Art.2.4 Varianti di PSC, POC, RUE – Funzioni</b>
---

1. Il RUE e il POC possono essere modificati con varianti adottate e approvate con delibera di Consiglio Comunale.
2. Il RUE è integrato, con propria numerazione, con le presenti Norme di PSC, al fine di garantire un "Testo integrato"; pertanto gli articoli di RUE che fanno riferimento alle Norme di PSC sono modificabili con procedura di PSC.
3. L'Allegato "B" delle Norme di PSC, relativo alle Funzioni con relativi codici, può essere integrato con altre sottocategorie di funzioni senza costituire Variante di PSC, ma solo Variante di RUE.

<b>Art.3 Oggetto del Piano Operativo Comunale (POC)</b>
---

1. In conformità alla L.R. 20/2000, al POC compete di:
  - a) recepire i vincoli che derivano dalle trasformazioni del suolo stabilite dal PSC;
  - b) disciplinare, con i PUA – in rapporto alla perequazione urbanistica – gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurando la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.
2. Il Piano Operativo Comunale (POC) 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. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

Per quanto non definito al presente comma, si rinvia all'art. 30 della L.R. 30/2000.
3. Relativamente agli "Ambiti" al POC competono:

- a) Ambiti da riqualificare:
  - b) Ambiti per i nuovi insediamenti:
  - c) Aree di valore naturale e ambientale:
  - d) Ambiti agricoli periurbani:
  - e) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - f) Attrezzature e spazi collettivi:
  - g) Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali:
4. Il POC può estendere le proprie previsioni ad interessare immobili già assoggettati alla disciplina del RUE senza comportare Variante al PSC, a condizione che non vengano modificate in aumento le dimensioni dell'insediamento previsto, in diminuzione le dotazioni territoriali e che non vengano ridotte le tutele ai siti e ai manufatti stabilite.

<b>Art.4      Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)</b>
---

1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e secondo quanto previsto dalla L.R. 31/2002, ed ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti relativi agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, alle destinazioni d'uso, nonché alle modalità attuative e alle procedure.
2. In particolare il RUE disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, quando non specificamente disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC):
  - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare;
  - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.
3. Il Regolamento contiene inoltre:
  - le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, non che la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito.
  - le condizioni e i vincoli relativamente alle trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;

- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
  - i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
  - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;
  - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
4. Relativamente agli "Ambiti", al RUE compete di disciplinare:
- a) Ambiti urbani consolidati:
  - b) Ambiti specializzati per attività produttive:
  - c) Territorio rurale:
  - d) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico:
  - e) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola:
  - f) Ambiti agricoli periurbani:
  - g) Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali:
5. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del RUE.

<b>Art.4.1    Sostituzione e modifica di precedenti disposizioni</b>
--

Il RUE sostituisce il precedente Regolamento Edilizio previgente. Il RUE costituisce disciplina generale delle trasformazioni e in quanto tale sostituisce le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente aventi i medesimi oggetti; inoltre definisce le norme di interesse igienico-sanitario.

**Art.4.2 Efficacia e validità del RUE**

1. Il RUE costituisce fonte normativa e dispiega i suoi effetti nei confronti di tutti i soggetti, pubblici e privati, in materia di programmazione, trasformazione e gestione del territorio, secondo la disciplina quivi contenuta.
2. Per l'attuazione delle finalità di cui all'articolo 1 le Norme di PSC e il RUE possono dettare indirizzi, direttive e prescrizioni.
  - per indirizzi si intendono le disposizioni volte a fissare obiettivi, riconoscendo ambiti di discrezionalità nella specificazione e integrazione delle proprie previsioni e nell'applicazione dei propri contenuti alle specifiche realtà attuative;
  - per direttive si intendono le disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione dei contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi;
  - per prescrizioni si intendono le disposizioni del RUE che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.
3. Di seguito con il termine "Disposizione" si intende l'insieme di indirizzi, direttive, prescrizioni di cui al precedente comma 2; se non specificatamente indicata, la terminologia "indirizzi" – "direttive" – "prescrizioni", gli articoli del RUE sono da intendersi soggetti a "prescrizione".
4. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive, indirizzi dettati dal PSC. In caso di non conformità di Indicazioni del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
5. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
6. Il RUE prevede la "Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi" disciplinati e non dal POC.  
Sono in ogni caso soggetti ad interventi non disciplinati dal POC e attuati attraverso interventi diretti, nei seguenti ambiti:
  - Ambiti urbani consolidati (AUC), non soggetti a PUA;
  - Ambiti per gli insediamenti in corso di attuazione (NU.A);
  - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (APC2);
  - Ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione (APC4);
  - Ambiti specializzati per attività produttive da riqualificare (APC5);
  - Territorio rurale non soggetto a PUA;
  - Nuclei storici;
  - Edifici di interesse storico – architettonico;

- Edifici di interesse culturale – testimoniale.
7. In conformità alla L.R. 31/2002:
- sono attuati liberamente gli interventi di cui alla lett. a-b-c dell'art. 4 (Attività edilizia libera) della L.R. 31/2002;
  - sono confermati le modalità di intervento di cui alla lett. a-b-c-d comma 1 dell'art. 5 (Attività edilizia in aree parzialmente edificate) della L.R. 31/2002.
8. Le concessioni od autorizzazioni o DIA per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
9. Il RUE non si applica, inoltre, alle varianti non essenziali ad autorizzazioni o concessioni già rilasciate o richieste in data antecedente a quella di adozione del RUE stesso.
10. Alle prescrizioni contenute nel PTCP si applicano, dalla data di adozione del RUE stesso, le misure di salvaguardia di cui all'art.12 della L.R. 20/2000.

<b>Art.4.3    Elaborati costitutivi del RUE</b>
---

1. Il RUE è costituito da:
- R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), integrato con le Norme di PSC
  - Requisiti cogenti di cui agli articoli 33-34 della L.R. 31/2002.
  - Requisiti volontari di cui agli articoli 33-34 della L.R. 31/2002.

Appendice 1    Attività industriali a rischio di incidente rilevante

Allegati:        "A"    - Schede Urbanistiche di PSC

                  "A1"   - Distributori carburanti (rif. Art. 85)

                  "A2"   - Schede tipologiche edifici rurali (rif. Art. 127.3)

**TITOLO 2°: DISPOSIZIONI PER I SISTEMI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E STORICO CULTURALI DEL TERRITORIO COMUNALE****CAPO 2°A TUTELA E VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI****Art.5 Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (Art. 12 PTCP)**

1. Il PSC individua le zone o le fasce di tutela dei corsi d'acqua come definiti dal PTCP; inoltre recepisce la disciplina di tutela – comprese le disposizioni relative al “Piano per l’Assetto Idrogeologico” (PAI) dell’autorità di Bacino del Po per le fasce A-B definite per esse all’**art. 12** del PTCP, cui si rinvia.
2. In particolare i corsi d'acqua di cui al presente articolo corrispondono:
  - a) alla fascia di tutela laterale del Torrente Enza, in conformità alla tav. C1.7 del PTCP;
  - b) alle fasce di tutela di 30 ml (arginati) e 50 ml (non arginati) dei corsi d'acqua meritevoli di tutela, di cui all'allegato 5 del PTCP ed individuati nella cartografia di piano: Canale Naviglia o Fumolenta o Ramoscello o di Frassinara, Torrente Parmetta; Rio delle Fontane o della Fontana;
  - c) ai corsi d'acqua pubblici (di cui ai RD 25.03.1920 – RD 1775/1933): T. Enza, C. Gambalone e Rio Fontane. C.Fumolenta, F. Fontanelle, F. Marza, C. Canalazzo Terrieri, C. Formica, C. Beneceto, C. Parmetta. Per tali corsi d'acqua pubblici, fatto salvo quanto è indicato nelle cartografie di piano, vale solo il vincolo di natura procedurale, in particolare: per qualsiasi opera ed intervento di trasformazione del territorio relativo, a tali corsi d'acqua e alle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, è fatto obbligo, dell'invio della richiesta di permesso di costruire o autorizzazione – anche in sanatoria – al Ministero de Beni Culturali e Ambientali e alle Soprintendenze Territorialmente competenti, al fine di ottenere da parte dei sopradetti enti l'atto di assenso ai fini paesistici.
  - d) in ogni caso prevale la condizione fisica dello stato di fatto sulle indicazioni cartografiche, al fine di definire le distanze di cui ai precedenti commi.
3. Tali aree sono normate dall'art. 12 del PTCP, cui si rinvia.
4. Tali aree sono inoltre classificate ai sensi della L.R. 20/2000 come “Ambiti rurali di valore naturale e ambientale” di cui all'art. A-18 della Legge citata e di cui al successivo **art. 18** delle presenti norme e classificate come **Sub-Ambito Aa1.2**.
5. Qualora le fasce laterali di cui al punto 2 interessino altre zone individuate (in particolare tav. 6.1 art. 39 del PTCP – Ambiti rurali di valore naturale e ambientale) valgono comunque le prescrizioni maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni.

**Art.6 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua (art. 13 PTCP)**

1. Gli "Invasi ed Alvei dei corsi d'acqua" individuati nella tavole del PSC come "Area di valore naturale e ambientale" e classificata come sub-ambito Aa1.1, ai sensi dell'art. A-17 c.3 della L.R. 20/2000 e di cui al successivo art. 17 delle presenti norme, costituiscono l'ambito di applicazione dell' art. 13 del PTCP, cui si rinvia.

Essi sono destinati alla funzione idraulica del relativo corpo idrico, a sede delle opere e dei manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture di attraversamento, nonché a funzioni naturalistiche e paesaggistiche, loro precipue.

2. Sono ammesse esclusivamente la realizzazione di interventi di cui all'art. 13 c. 2-3-4 del PTCP, che comprende anche le disposizioni del PAI.

**Art.7 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi meritevoli di tutela**

I dossi di pianura sono individuati nella Tav. A2 del Quadro Conoscitivo, a seguito dell'approfondimento della Tav. C1 del PTCP; in tale ambito sono vietate le attività che possono alterare negativamente le caratteristiche morfologiche ed ambientali in essere, fermo restando che sono consentiti gli interventi edificatori previsti dal PSC, POC e RUE; sono comunque escluse discariche di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelle in corso.

**Art.8 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 27 PTCP)**

1. Le tavole di PSC individuano il perimetro del "Progetto di tutela e valorizzazione" proposto dal PTCP e di pertinenza del territorio comunale definito "Progetto di riqualificazione ambientale e valorizzazione della fascia fluviale della media Val d'Enza", cui si rinvia per le indicazioni e le direttive recependo gli indirizzi per la loro formazione o attuazione di cui all'art. 27 c.1 allegato 1.

**Art.9 Zone di interesse storico-testimoniai: bonifiche storiche (art. 18 PTCP)**

1. Gli strumenti di pianificazione comunale, sia negli obiettivi sia nelle scelte pianificatorie di PSC e normative del RUE, hanno complessivamente recepito le direttive di cui all'art.18, comma 2 del PTCP, fermo restando che non sono presenti manufatti idraulici significativi da salvaguardare.

**CAPO 2°B TUTELA E VINCOLI TERRITORIALI DI NATURA STORICO-CULTURALE****Art.10 Zona di tutela della strutture centuriata ed elementi testimoniali della centuriazione (Art. 16 PTCP)**

1. Le tavole di PSC individuano le zone di tutela della struttura centuriata ed elementi testimoniali della centuriazione, definita per esse dall'art. 16 del PTCP, cui si rinvia, sono delimitate nelle tavole di PSC con specifico perimetro.
2. Gli elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione presenti nel territorio comunale e individuati nell Tavole del PSC sono: strade, strade poderali ed interpoderali, canali di scolo e/o di irrigazione lungo gli assi principali della centuriazione, le case coloniche di valore culturale e testimoniale.
3. Le presenti zone coincidono in parte anche con gli "Ambiti Rurali ad alta produttività agricola", in particolare con l'Ambito Aa4.1 di cui al successivo art. 21 e parte dei Sub-Ambiti Aa4.2.2 e Aa4.2.3.
4. Qualora in "Ambiti per nuovi insediamenti" o in "Ambiti specializzati per attività produttive", fossero presenti gli elementi testimoniali di cui al punto 2, i progetti di PUA dovranno salvaguardarne i tracciati.
5. Al fine di rendere comunque leggibili le informazioni dello stato di fatto (strade, corsi d'acqua, etc.) contenuti nella cartografia di Piano, gli elementi testimoniali della centuriazione possono essere cartografati a lato dell'elemento stesso.

**Art.11 Insediamenti storici e strutture insediative territoriali storiche non urbane (Art. 17 PTCP)**

In conformità al dossier del PTCP sono stati verificati e considerati gli insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane:

1. Il PSC recepisce inoltre l'individuazione delle "Emergenze", di cui al Dossier del PTCP classificando tali edifici di "interesse storico – architettonico", di cui all'art.A.9 comma 1 della L.R. 20/2000. E' facoltà del PSC individuare altri edifici aventi le stesse caratteristiche pur non classificati dal PTCP come emergenze.
2. Il POC, sulla base di quanto emerso dal quadro conoscitivo, individua gli edifici e manufatti che presentano caratteristiche di pregio storico-culturali e testimoniali, disciplinandone la tutela, il recupero e la valorizzazione ai sensi delle disposizioni di cui all'art. A-9, comma 2 della L.R. 20/2000.

**Art.12 Tutela della viabilità storica (Art. 19 PTCP)**

1. In applicazione dell'art. 19 del PTCP, il piano individua e tutela la viabilità di interesse storico presente nel territorio comunale, ossia la viabilità che corrisponde a tracciati già individuabili nella cartografia storica del Quadro Conoscitivo di cui alla Tav. A3.1 .
2. Gli interventi sulla viabilità individuata come "storica" dovranno assicurare la tutela sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze.
3. Ai sensi delle presenti norme costituiscono comunque modifiche ammissibili le opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali.

**Art.13 Disciplina degli interventi nei nuclei storici e tutela degli edifici e complessi di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale (art. 27 PTCP)**

1. Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP (articoli 17-35), sia attraverso la disciplina generale di tutela di cui al successivo art. 13.1, sia attraverso disposizioni specifiche di RUE.
2. Tutte le unità edilizie sono individuate e classificate nell'ambito PSC o del POC, ed in base a tale classificazione il RUE ha il compito di disciplinare in modo specifico gli interventi sul patrimonio storico edilizio esistente entro gli ambiti perimetrati.
3. La disciplina specifica degli interventi edilizi relativi agli ambiti NS (nuclei storici) ed ES (edifici storici) è contenuta nel RUE, che farà riferimento alla classificazione delle unità edilizie contenute nella cartografia di PSC o di POC in riferimento a quanto definito nel precedente art. 11 c. 3-4.
4. Gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici sono definite dal RUE.

**Art.13.1 Nuclei storici (NS)**

1. Per la particolare condizione storico insediativa, evidenziata dal Quadro Conoscitivo, il Comune di Sorbolo presenta solo "Nuclei Storici"(NS), in particolare di Coenzo. Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del P.S.C e/o in scala 1:2.000 dal POC.
2. Gli interventi nei Nuclei Storici devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.
3. Negli ambiti NS è consentito l'incremento della Slu all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

Non è consentito l'incremento del volume edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, tranne nei casi previsti dal comma 4 **dell'art. A-7** della L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".

#### **Art.13.1.1 Modalità di attuazione negli ambiti del sistema insediativo storico**

1. In termini generali, il R.U.E. prevede all'interno dei perimetri dei Sub-ambiti NS, l'intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia.
2. Il P.O.C. può prevedere interventi attraverso Piani Attuativi, i cui perimetri possono essere proposti su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati.
3. In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, quando siano limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro scientifico e al restauro e risanamento conservativo.

#### **Art.13.1.2 Categorie o tipi di intervento nell'ambito **NS****

1. Nell'ambito NS (Nuclei Storici) le categorie o tipi di intervento individuate con specifica simbologia sono, secondo le definizioni di cui all'Allegato della L.R. 31/2002: il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo; per gli altri edifici non classificati sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il ripristino tipologico, la ristrutturazione edilizia, la demolizione per le superfetazioni, la ristrutturazione urbanistica.
2. Gli interventi di cui ai precedenti commi si attuano per intervento diretto, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica che si attua con PUA individuata in sede di POC.

#### **Art.13.1.3 Destinazioni d'uso nell'ambito **NS****

1. Gli ambiti NS – Nuclei storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il P.S.C. persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo.
4. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del nucleo storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

## **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO**

### Prescrizioni cartografiche

5. Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita simbologia nelle tavole del POC.

Negli edifici contraddistinti da simbologia puntuale, identificante specifica attività, sono ammesse anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita Variante al POC dove indicate.

### Prescrizioni normative

6. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti NS sono in generale quelle elencate di seguito.

#### Funzione principale:

- Abitativa: Uf1 - Uf2

#### Funzione compatibile (fino al 30% dell'intera unità edilizia):

- Commerciale di vicinato (Ug1)
  - Pubblici esercizi (Ug6)
  - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche (Uf8)
  - Artigianato di servizio della persona, della casa, ai beni di produzione, alle imprese (Ue1)
  - Attività di parcheggio (Ui6)
  - Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili (Ud – Ug2a – Ug2n – Ue – Ui1 – Ui2 – Ui5)
  - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo (Uh1 – Uh2)
  - Servizi sociali di base (UI)
7. I locali posti al piano terra, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, compatibili di cui al precedente comma.

**Art.14            Compiti assegnati dal PSC al POC**

1. Nel rispetto delle perimetrazioni degli ambiti storici e delle strategie di intervento definite dal PSC, il POC ha il compito di individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire programmi integrati di intervento per il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei storici.

Tali programmi possono includere strumenti attuativi quali i Programmi di riqualificazione urbana L.R. 19/98, gli interventi previsti dalla L.R. 16/2002, i Progetti di valorizzazione commerciale di cui alla L.R. 14/99, ed altre forme di attuazione.

2. Nel rispetto delle norme di tutela del territorio storico e in applicazione della disciplina del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti integrati che contemplino ad esempio:

- la trasformazione e il riuso di fabbricati esistenti non storici, in forme e secondo finalità integrate a quelle di recupero del patrimonio edilizio storico;
- la sistemazione o il ripristino di tratti di viabilità storica, in particolare al fine di definire percorsi pedonali e ciclabili di interesse storico-culturale e paesaggistico;
- l'inserimento di funzioni economiche e di attività in grado di concorrere alla qualificazione e al sostegno economico della gestione delle aree.

A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

<b>CAPO 2°C</b>	<b>ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO COMUNALE E AMBITI RURALI</b>
-----------------	---

<b>Art.15</b>	<b>Limiti e vocazioni del territorio</b>
---------------	--

Sulla base dello studio, redatto nell'ambito della redazione del Quadro Conoscitivo del PSC, ed in particolare dei risultati relativi agli aspetti storici, agronomici, geologici, idrogeologici ed idraulici del territorio, rappresentano riferimento primario per l'attuazione delle politiche di tutela e la definizione dei limiti e variazioni da porre e da considerare in merito alle trasformazioni del territorio in sede di POC, le seguenti tavole di sintesi, che costituiscono allegati al PSC:

TAV B1 – Carta della vulnerabilità

TAV B2 – Carta del rischio idraulico

TAV B3 – Carta delle microunità di paesaggio

TAV B4 – Carta agroecologica

TAV B5 – Carta dei limiti

TAV B6 – Carta dei principi insediativi

<b>Art.16</b>	<b>Unità di Paesaggio Comunali (art.28 PTCP)</b>
---------------	--

1. Nell'ottica di cui al precedente art.15, la Tavola B3 del Quadro Conoscitivo, individua le "Unità di Paesaggio" di rango comunale, articolata mediante ulteriori approfondimenti e specificazioni di cui all'art. 28.c.3 del PTCP
2. Il territorio comunale è articolato in 5 unità di rango comunale:
  - Up.1 Aree di stretta pertinenza fluviale (aree golenali)
  - Up.2 Aree urbanizzate
  - Up.3 Aree agricole delle zone intervallive
  - Up.4 Aree agricole della bassa pianura
  - Up.5 Aree perigolenali o agricole intercluse
3. Le unità di Paesaggio Comunali sono inoltre da considerare strumenti conoscitivi e propedeutici per la definizione degli Ambiti Rurali e Sistemi ambientali

**Art.17      Direttive e classificazioni del territorio rurale**

1. Recependo gli obiettivi dell' art. 38 del PTCP, gli indirizzi di cui al comma 4, sulla base delle risultanze del Quadro Conoscitivo con particolare riferimento ai precedenti art.li 15-16, ai fini delle attività agricole il PSC individua e perimetra il territorio rurale nei seguenti ambiti rurali:
  - Aa1    Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale, con relativi Sub-Ambiti Aa1.1 – Aa1.2
  - Aa2    Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
  - Aa3    Ambiti agricoli periurbani
  - Aa4.1    Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola
  - Aa4.2    Ambiti agricoli normali, con relativi Sub-Ambiti Aa4.2.1–Aa4.2.2 – Aa4.2.3
2. Le disposizioni normative relative agli “Ambiti” di cui al precedente comma 1, sono definite nei successivi articoli del presente Capo 2°C.
3. Per quanto riguarda i cambi d'uso il RUE ne definisce le modalità d'intervento; in ogni caso i cambi d'uso sono consentiti per tutti gli edifici esistenti negli ambiti rurali individuati dal PSC, semprechè esistenti alla data di adozione delle presenti norme e purchè non utilizzati ai fini della conduzione aziendale al momento della richiesta di permesso di costruire o di presentazione di DIA; fanno eccezione gli edifici esistenti negli “ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola”, i quali in conformità all'art. 42 c.9 del PTCP, sono individuati con apposita simbologia nell'ambito della cartografia del POC come edifici non connessi con l'esercizio dell'attività agricola. I sopraccitati edifici individuati con apposita simbologia, sono suddivisi in due categorie:
  - Edifici esistenti non connessi a destinazione prevalentemente residenziale.
  - Edifici esistenti non connessi a destinazione produttiva.La destinazione agli usi indicati è ammessa nei termini di seguito esposti:
  - a) che venga istituito – mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico assoggettati a trascrizione nei pubblici registri immobiliari – il vincolo di inedificabilità abitativa e residenziale dei lotti dell'unità agricola di provenienza;
  - b) che i cambi di destinazione non diano luogo ad un aumento delle unità immobiliari residenziali in misura maggiore di tre. Alla domanda di permesso di costruire o DIA, il richiedente dovrà allegare una autocertificazione che attesti il numero delle unità immobiliari destinate alla residenza esistenti alla data di adozione del RUE.

**Art.18      Ambiti rurali di valore naturale e ambientale (Aa1)**

1. Gli ambiti rurali di valore naturale e ambientale sono costituiti da aree dotate di particolare pregio e interesse sotto il profilo naturalistico ed ambientale del territorio comunale e pertanto sottoposte ad una speciale disciplina di tutela e a progetti di valorizzazione.
2. Gli obiettivi generali di tutela e di valorizzazione sono:
  - la tutela dell'ecosistema fluviale del fiume Enza di cui alla tav. C1.7 art. 12 e tav. C6.1 art. 39 del PTCP;
  - il recupero di aree programmate delle zone sottoposte ai P.A.E., ai fini del restauro e valorizzazione dell'ecosistema, prioritariamente in funzione del miglioramento delle condizioni dell'ambiente fluviale e per il conseguimento del ripristino naturalistico e/o produttivo a fini agricoli;
  - incentivazione di attività culturali, di educazione ambientale, del tempo libero collegate alla fruizione ambientale e al recupero delle testimonianze storiche presenti e in rapporto con i centri abitati localizzati in contesti territoriali adiacenti.
3. Gli ambiti rurali di valore naturale e ambientale , sono suddivisi nei due sub – ambiti Aa1.1 – Aa1.2.
4. Il sub – ambito Aa1.1 comprende le zone di tutela degli “invasi ed alvei dei corsi d’acqua”; tale ambito è normato dal precedente art.6 (Invasi ed alvei dei corsi d’acqua) delle presenti norme, cui si rinvia.
5. Il sub – ambito Aa1.2, comprende le zone di tutela delle “fasce di tutela fluviale (fascia A – B); inoltre comprende: le aree golenali del torrente Enza”; le fasce laterali di ampiezza pari a 30 metri dei corsi d’acqua meritevoli di tutela; i corsi d’acqua pubblici. Tali sub ambiti Aa1.2 sono normati dal precedente art. 5, cui si rinvia.
6. In tali Ambiti sono consentiti Cambi d’uso, interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Risanamento Conservativo; sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti degli edifici esistenti.

**Art.19      Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Aa2)**

1. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Aa2) sono costituiti da aree ove la presenza di caratteri di particolare rilievo ed interesse sotto il profilo storico e ambientale, si integra armoniosamente con l’azione dell’uomo volta alla coltivazione e alla trasformazione del suolo; in particolare coincidono con le aree di tutela, recupero e valorizzazione finalizzate alla conservazione dei caratteri naturalistici e paesaggistici.
2. Per tali Ambiti (Aa2) valgono le norme del PTCP (tav. C6.1 art. 40) cui si rinvia.
3. Sono consentite nuove costruzioni e ampliamenti per le attività consentite di cui all’art. 40 del PTCP, alle seguenti condizioni:
  - a) Ampliamenti: sono consentiti solo per barchesse o edifici di servizio, in coerenza con l’assetto tipologico, morfologico nel rispetto degli indirizzi di cui alla successiva lett. b).

b) Nuove costruzioni: sono consentite solo nel rispetto dei seguenti indirizzi generali:

- Nei nuovi edifici nel territorio rurale i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- a. cemento armato a "faccia a vista";
- b. rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- c. intonachi plastici di qualsiasi genere;
- d. chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- e. zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- f. elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

- Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
- Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere preferibilmente realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature di essenze autoctone.

<b>Art.20</b>	<b>Ambiti agricoli periurbani di livello comunale (Aa3)</b>
---------------	---

1. Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con il territorio urbanizzato in termini:
  - di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
  - di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
  - di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

2. In tali ambiti è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono consentiti solo interventi su edifici esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con usi residenziali e/o a questi compatibili.
3. In tali ambiti sono comunque consentiti gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività pubbliche e/o private compatibili con i vicini insediamenti urbani (strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali....).
4. Verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano, l'Amministrazione può promuovere preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, attraverso la stipula di Accordi con i privati interessati, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
5. Fermo restando il mantenimento della conduzione agricola dei fondi al fine promuovere attività integrative del reddito, sono consentite attività atte a:
  - soddisfare la domanda di attività ricreative per il tempo libero;
  - contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche di cui al Titolo 4° delle presenti Norme, e di servizi ambientali.
6. In tali ambiti il Comune può stabilire specifiche forme di compensazione e riequilibrio territoriali, attraverso gli strumenti di perequazione di cui al comma 3 dell'art. 15 della L.R. 20/2000.
7. Qualora gli ambiti agricoli periurbani siano compresi all'interno di PUA – quali aree di pertinenza ad ambiti per nuovi insediamenti – gli stessi concorrono all'attuazione dei comparti, e pertanto le proprietà hanno il titolo per l'attuazione secondo le modalità prescritte dal successivo art. 24.2.

<b>Art.21            Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola (Aa4.1)</b>
---

1. Il PSC individua l'"ambito ad alta vocazione produttiva agricola", in considerazione della qualità agronomica di tale ambito territoriale.
2. Il PSC persegue la conservazione dell'integrità di questo ambito del territorio agricolo di pianura promovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture.
3. Il PSC attua politiche di sostegno all'attività agricola attraverso le norme del RUE, che disciplina le modalità di intervento, in particolare consentendo:
  - l'adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente utilizzato a fini aziendali
  - gli interventi di realizzazione di nuovi edifici aziendali, entro limiti definiti dal RUE.

- la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, soltanto nei casi – previsti alla lett. C) dell’art.A-19 della L.R. 20/2000, in cui sia dimostrato che le nuove esigenze abitative connesse all’attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 4. Le nuove edificazioni saranno comunque inserite in un progetto unitario esteso all’intera “unità agricola” ove si dimostri la impossibilità a soddisfare i fabbisogni attraverso il recupero dei fabbricati esistenti.
- 5. Oltre all’attività agricola sono ammesse le seguenti attività di servizio e di prima trasformazione: caseifici, cantine sociali, controterzisti, raccolta e conservazione dei prodotti.
- 6. E’ consentito il recupero abitativo degli edifici non più funzionali all’esercizio dell’attività agricola; le abitazioni non connesse con l’esercizio dell’attività agricola sono individuate mediante apposita simbologia nell’ambito della cartografia del POC e normate dal RUE; per tali edifici non sono in via generale ammessi ampliamenti, salvo che per necessari volumi tecnici.
- 7. Al fine di favorire la permanenza e l’ampliamento degli habitat naturali anche attraverso la creazione ed il ripristino di reti e corridoi ecologici, siepi e filari, il Comune può stabilire specifiche forme di compensazione, attraverso la stipula di accordi con i privati interessati, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20/2000, e/o attraverso gli strumenti di prequazione di cui al comma 3 dell’art. 15 della L.R. 20/2000.

<b>Art.22.1</b>	<b>Zone agricole normali (Aa4.2)</b>
-----------------	--------------------------------------

1. Sono costituite da aree agricole con alcune particolari condizioni di limite; per tali aree valgono le disposizioni di cui ai successivi art.li 22.2, 22.3, 22.4.
  - Sub-Ambito Aa4.2.1: zone agricole normali con alcune condizioni di limite;
  - Sub-Ambito Aa4.2.2: zone agricole normali di valore naturalistico;
  - Sub-Ambito Aa4.2.3: zone agricole normali di valore ecologico o valore paesaggistico.

<b>Art.22.2</b>	<b>Zone agricole normali: sub-ambito Aa4.2.1</b>
-----------------	--

1. Sono costituite da aree agricole che presentano alcune condizioni di limite che impongono alcune misure di controllo e di salvaguardia all’intervento edilizio.
2. In particolare si tratta di suoli che fessurano con ristagni d’acqua.
3. Per tali Sub-Ambiti, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art.21, l’intervento edilizio di nuova costruzione è subordinato al progetto esecutivo delle opere di fondazione e di una verifica specifica, con adeguata documentazione, sulla situazione idraulica della rete idrologica superficiale tale da garantire l’efficienza.

4. Le sopracitate documentazioni devono far parte integrante del permesso di costruire o della DIA.

<b>Art.22.3</b> <b>Zone agricole normali di valore naturalistico: sub-ambito Aa4.2.2</b>
--

1. Sono parti di aree agricole normali che presentano alcune condizioni di limite che impongono particolari condizioni di controllo e di salvaguardia all'intervento edilizio.
2. Tali aree coincidono con aree a rischio di ristagno d'acqua connesso al reticolo idrografico minore; per tali aree oltre alle disposizioni di cui al precedente art. 22.2 commi 3-4, è richiesta una verifica della quota d'imposta dell'edificio rispetto alla quota naturale e un progetto esecutivo del sistema degli scarichi al fine di garantire un adeguato deflusso delle acque.
3. Tali aree coincidono inoltre con aree di salvaguardia naturalistica per alcuni tratti dei Canali Naviglia e Fumolenta, con riferimento alla tutela degli inquinamenti, alla salvaguardia dei regimi ideologici e alla difesa del suolo; per tali aree oltre alle disposizioni di cui al precedente punto 2, è fatto divieto di nuovi insediamenti per "allevamenti zootecnici intensivi" e "per attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici"; eventuali ampliamenti delle attività esistenti sono regolamentati dal RUE.

<b>Art.22.4</b> <b>Zone agricole normali di equilibrio ecologico o di valore paesaggistico: sub-ambito Aa4.2.3</b>
--

1. Sono parti di aree agricole normali con caratteri di interesse ecologico o di salvaguardia a manufatti storici di valore ambientale, in particolare dei complessi rurali a corte di "Corte Marasini" e "Corte Bergamina".
2. In tali ambiti è consentito l'utilizzo agricolo, con il divieto di edificazione di qualsiasi nuova costruzione.

**Art.23 Corridoi ecologici a livello comunale**

1. Il Comune di Sorbolo non è interessato da “Corridoi Ecologici” di rango provinciale, secondo quanto definito dall'[art. 29](#) del PTCP.
2. Le tavole di PSC e/o di POC possono individuare graficamente i corridoi ecologici.
3. I corridoi ecologici sono comunque sempre compatibili ed attuabili nei seguenti ambiti:
  - Aa1: Ambiti rurali di valore naturale e ambientale;
  - Aa2: Ambiti agricoli di valore paesaggistico;
  - Aa3: Ambiti agricoli periurbani;
  - Ambiti dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione di cui all'[art. 8](#) delle presenti norme.
4. All'interno dei corridoi ecologici potranno essere predisposti programmi e piani tesi al miglioramento ambientale del territorio, secondo i seguenti indirizzi:
  - salvaguardare i biotipi esistenti per la costituzione di una riserva di biomassa stabile;
  - operare il recupero dei biotipi potenziali, contenendo separazioni, recinzioni e barriere spaziali;
  - ricreare situazioni ambientali diversificate, favorendo le biodiversità;
  - incentivare diversità, capacità di filtro e rigenerazione all'interno di uno stesso ambiente;
  - stabilire nuove connessioni ecologiche, favorendo la continuità tra elementi, varchi e reti ecologiche diffuse;
  - promuovere l'attivazione di accordi agro-ambientali;
  - individuare precorsi pedonali e/o ciclabili pubblici;
  - recupero dei fabbricati esistenti ad usi residenziali o ad usi compatibili di cui al successivo art. 50.
5. Le azioni e gli interventi di cui ai precedenti commi 3-4 potranno essere attuati solo attraverso la stipula di accordi con i privati interessati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.
6. All'interno degli “Ambiti Agricoli Periurbani”, il POC può inoltre individuare “Corridoi ecologici” secondo le modalità di cui al precedente [art. 20](#) comma 7.
7. I corridoi ecologici possono essere compresi anche all'interno dei perimetri degli ambiti NU e AP di cui ai successivi artt.28-29; in tale caso la terminologia specifica assegnata dal RUE è “Fascia di ambientazione di rispetto all'abitato”, la cui normativa è la stessa di cui ai precedenti commi; le “Fasce di ambientazione” concorrono all'attuazione dei comparti e pertanto le proprietà hanno il titolo per l'attuazione secondo le modalità prescritte dal successivo [art. 24.2](#).  
All'interno delle “Fasce di ambientazione”, gli edifici residenziali esistenti possono essere recuperati tramite Ristrutturazione edilizia con usi residenziali e/o a questi compatibili, la cui Slu non concorre alla Slu definita di Comparto; inoltre le “Schede Urbanistiche” possono individuare usi specifici.

**TITOLO 3°: SISTEMI INSEDIATIVI: INSEDIATIVO STORICO, URBANIZZATO E URBANIZZABILE****CAPO 3°A SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E SUB-AMBITI****Art.24 Obiettivi del PSC per la tutela del territorio storico e definizioni**

1. Il PSC individua ai sensi del Capo II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" della L.R. n.20/2000 e ai sensi dell'art. 17 del PTCP (in particolare a seguito delle verifiche di cui al c.2-3), l'insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, che presentano una struttura di tessuto urbano, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio). Tali ambiti comprendono aree circostanti gli edifici, che possono considerarsi per caratteristiche storiche, ambientali e funzionali parte integrante degli agglomerati o dei complessi edilizi.
2. Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP (articoli 17-35), sia attraverso proprie disposizioni, da definire in sede di RUE.
3. Il sistema insediativo storico è convenzionalmente classificato, ai fini della disciplina d'intervento, nei seguenti Sub-Ambiti:
  - Centri storici/nuclei storici (CS/NS)
  - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale (ES).
4. Tutte le unità edilizie sono individuate e classificate nell'ambito del PSC o del POC, ed in base a tale classificazione il precedente art.13.1 e il RUE disciplinano gli interventi sul patrimonio storico edilizio esistente entro gli ambiti perimetrati.
5. In conformità al comma 2 lett. B-3 dell'art. 29 della L.R. 20/2000 gli interventi diffusi del sistema storico e relativi sub-ambiti, possono sempre essere attuati attraverso interventi edilizi diretti, ad eccezione per quegli edifici all'interno di PUA, PdR e PRU.
6. Gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici sono demandate al RUE.

<b>CAPO 3°B    AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE</b>
--

<b>Art.25    Definizioni e obiettivi degli ambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile – Scheda Urbanistica e Scheda Norma - Piano operativo per gli insediamenti commerciali</b>
---

1. Il PSC , con riferimento alla perimetrazione di cui alle tavole di piano individua i seguenti “Ambiti”, in conformità a quanto definito dalla L.R. 20/2000 art. 28 lett.d, del territorio urbanizzato (T.U.) e urbanizzabile.

2. Gli Ambiti identificati dal PSC del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile (di seguito definiti “Ambito” o “Ambito territoriale”) sono:

AUC = Ambiti Urbani Consolidati

ARU = Ambiti Urbani da Riquilificare

NU = Ambiti per nuovi insediamenti

AP = Ambiti specializzati per nuovi insediamenti

- Le sigle ARU, NU, AP e le corrispondenti simbologie individuate nelle tavole di PSC e/o di POC, stanno ad indicare l’“Ambito territoriale” prevalente. Allegati e parti integranti delle “Norme di PSC” sono le “Schede Urbanistiche” (Allegato A) elaborati per ogni Ambiti NU, ARU e AP, in cui sono indicati per ciascuno Ambito: obiettivi, contenuti ambientali e morfologici, requisiti prestazionali, ivi incluse le dotazioni di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti e di attrezzature di spazi collettivi; in particolare tali indicazioni sono riportate nelle seguenti specifiche:

- i. Localizzazione;
- ii. Caratteri morfologici e funzionali;
- iii. Obiettivi dell’intervento unitario;
- iv. Indirizzi per la progettazione urbanistica;
- v. Funzioni ammesse;
- vi. Slud (Superficie lorda utile definita) ammessa;
- vii. Dotazioni territoriali;
- viii. Prestazioni di qualità ecologico ambientale;
- ix. Possibilità di suddivisione in comparti attuativi.

- Il perimetro complessivo di tali “Ambiti” individuati nelle tavole di PSC e/o di POC, può comprendere anche altre specifiche destinazioni d’uso, quali ad esempio aree per la mobilità, per le dotazioni territoriali, per fasce di ambientazione di rispetto all’abitato, per verde ecologico, per aree a funzione mista (attività sportive, commerciali, terziarie); la eventuale classificazione nella cartografia di PSC delle diverse destinazioni d’uso comprese nei sopraccitati “Ambiti” possono essere modificati (ad eccezione delle aree per dotazioni territoriali e la viabilità) con il POC e/o con le relative “Schede Norma” senza costituire varianti al PSC, di cui al

successivo comma 3, fermo restando quanto definito dagli obiettivi e dagli indirizzi identificati per ogni Ambito nella Relazione.

Per quanto riguarda le aree di “dotazioni territoriali” e le “fasce di ambientazione di rispetto all’abitato”, individuate nelle tavole di PSC all’interno degli Ambiti NU – APS, possono essere modificate in sede di POC e/o di PUA alle seguenti condizioni:

- Dotazioni territoriali: ferme restando le quantità e le funzioni individuate nelle tavole di PSC e nel rispetto di un disegno unitario che comunque garantisca gli obiettivi espressi nelle tavole di PSC e nelle Schede Urbanistiche;
  - Fasce di ambientazione di rispetto all’abitato: le fasce individuate nelle tavole di PSC possono essere ridotte purché compensate con una progettazione di mitigazione acustica omogenea per tutto l’Ambito di PSC, con caratteristiche di valenza ambientale e naturalistica quale ad esempio argini, con alberature, di adeguata altezza e larghezza.
- In conformità all’obiettivo della “Perequazione urbanistica” di cui all’art. 7 della L.R. 20/2000, tutte le proprietà interessate dagli Ambiti ARU – NU – AP, concorrono all’attuazione degli “Ambiti”, con una quota percentuale di Slu (Superficie Utile Lorda) proporzionale alla superficie di proprietà, ad eccezione per le aree definite dalle Schede Urbanistiche a “standard pubblico”, per le quali le proprietà concorrono proporzionalmente alla superficie di proprietà in rapporto alla Slu teorica potenziale eventualmente assegnata dalla Scheda Norma, in conformità a quanto definito dal successivo art.32.5.
3. Per ciascuno degli Ambiti ARU – NU – AP il POC può definire dei Sub-Ambiti
    - il POC, all’interno degli Ambiti di PSC o dei Sub-Ambiti può individuare delle “Schede Norma” di più specifico assetto urbanistico; la perimetrazione di dette “Schede Norma” possono coincidere in tutto o in parte con l’Ambito di PSC o di POC.
  4. Qualora la “Scheda Norma” di assetto urbanistico del POC preveda che le aree per il soddisfacimento degli standard siano in parte reperite in Comparti diversi dello stesso Ambito di nuovo insediamento, il PUA deve prevedere attraverso specifico atto le modalità di attuazione contestuale degli standard relativi anche a questi comparti.
  5. Per la definizione dei contenuti degli ambiti AUC – ARU – NU – AP e dei perimetri dei Comparti Attuativi possono essere attivate procedure di concertazione con i privati interessati stabiliti dall’art. 18 e dall’art. 30 c.10 della L.R. 20/2000.
  6. L’attuazione degli interventi edilizi negli Ambiti ARU – NU - AP è subordinata all’approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le modalità definite dal RUE; la convenzione del PUA dovrà definire i tempi e i modi di cessione delle aree a “Dotazioni territoriali” (standard), di realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate dal P.O.C. come pubbliche, e di realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all’interno del perimetro dell’ambito e descritte nella “Scheda Norma”.

7. All'atto della stipula della convenzione l'Amministrazione potrà definire d'intesa con gli operatori interessati all'attuazione, per una parte delle aree oggetto di cessione (in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge), forme di gestione convenzionata degli usi pubblici, prevedendo per tali aree il mantenimento del possesso da parte dei privati (proprietari o altri soggetti).
8. La "Scheda Norma" può essere sviluppata in sede di POC o in termini di programmazione qualitativa e quantitativa, o attraverso la predisposizione di un elaborato grafico in scala 1:5.000 o 1:2.000, che rappresenta il riferimento normativo di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi; la "Scheda Norma" di assetto urbanistico è pertanto un elaborato del P.O.C. i cui contenuti presentano caratteri in parte prescrittivi, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere modificati in sede di pianificazione attuativa.
9. Piano operativo per gli insediamenti commerciali

In conformità al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di Interesse Sovracomunale e provinciale (DCR 1410/2000) adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n° 117 del 03/12/2003 e approvata con Del.C.P.n° 71 del 25/07/2003, il Comune di Sorbolo appartiene all'Ambito 1 (che comprende Parma, Collecchio, Felino, Langhirano, Lesignano, Mezzani, Montechiarugolo, Sala Baganza, Sorbolo, Torrile, Traversetolo, Trecasali, Colorno e Sissa).

In conformità al POICP, solo nell'Ambito individuato di PSC, in particolare nell'Ambito APC3 (Ambito per nuovi insediamenti commerciali), è consentita una struttura Medio-Grande non alimentare. Il POC potrà ammettere in un distinto sub ambito, una ulteriore struttura medio-grande non alimentare in conformità alle disposizioni della DCR 653/2005 e dell'art. 8, comma 11 del POICP.

Per gli ambiti in cui il PSC ammette la localizzazione di medie strutture (in particolare per gli Ambiti: NU1, NU2, Nu10, ARU1) è compito del POC individuare dei Sub-Ambiti all'interno dei quali saranno consentite strutture medio-piccole, che comunque dovranno essere conformi a quanto definito dal DCR 653/2005.

Per quanto non definito dalle presenti Norme e dal RUE valgono le "Norme di Attuazione" Allegato C del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali sopraccitato.

**Art.26 Ambiti urbani consolidati (AUC)****Art.26.1 Definizioni, perimetrazioni, caratteristiche urbanistiche e obiettivi**

In conformità all'art. A10 della L.R. 20/2000

- a1) All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.
- a2) La pianificazione urbanistica comunale persegue gli obiettivi sociali, morfologici ed ambientali nei tessuti urbani di cui al comma a1), il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.
- a3) Il PSC individua il perimetro di tali ambiti e ne indica nella Relazione le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale; definisce inoltre le politiche e gli obiettivi da perseguire.  
Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili sono disciplinate dal RUE ai sensi del comma 2 dell'art. 29 della L.R. 20/2000.
- b) Entro tali ambiti il PSC persegue inoltre obiettivi di qualificazione complessiva dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini; inoltre specificatamente per il capoluogo, gli obiettivi per tali ambiti sono la continuità con i prevalenti caratteri morfologici e tipologici che si sono venuti a consolidare con gli ultimi PRG ('79 - '89), con particolare riferimento al "Sistema di aree centrali" illustrati nel Quadro Conoscitivo e all'integrazione fra sistema residenziale, produttivo compatibile e servizi - spazi pubblici.
- c) Per consentire a tali politiche di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni in situazioni diverse anche in modo significativo, il PSC assegna al RUE il compito di definire ed attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alla diversità delle situazioni fisiche e funzionali. A tal fine è compito del POC e del RUE definire i Sub-Ambiti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizi connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche, di densità edilizia, e la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.

Gli interventi di trasformazione in tali ambiti e sub-ambiti (in conformità alla L.R. 20/2000 [art. 29](#) c.2 lett. a, c.3) prescindono dalla validità temporale del POC e sono sempre attuati attraverso intervento diretto, ad eccezione per le aree sottoposte a PUA.

- d) Per quanto definito alla precedente lettera c), modifiche di perimetrazione dei sub-ambiti non costituiscono varianti al PSC.

**Art.26.2 Requisiti prestazionali e limiti alle trasformazioni**

- a) L'autorizzazione ad interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico è comunque subordinata alla verifica della funzionalità e dell'efficienza della rete scolante artificiale, e se necessario al suo contestuale adeguamento.
- b) Gli indici e gli usi dei sopraccitati interventi per ciascun sub-ambito, sono definiti dal RUE, che ne disciplina le trasformazioni edilizie e le funzioni ammissibili in conformità all'art. A-10 della L.R. 20/2000, fermo restando che l'indice non potrà superare l' $U_f=0,5$  mq/mq e le altezze non potranno superare gli 12,5 ml.
- c) I parametri quantitativi per attrezzature e spazi collettivi (standard) sono definiti dal RUE e comunque in conformità al successivo art.32.6.

**Art.26.3 Dotazioni di livello locale**

Il POC può definire, previa intesa con le proprietà interessate, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, in particolare per la realizzazione di attrezzature di interesse sociale, di spazi verdi attrezzati e di parcheggi pubblici .

**Art.27 Ambiti da riqualificare (ARU)****Art.27.1 Definizione e perimetrazione**

- a) Sono le parti urbane che necessitano di riqualificazione per degrado urbanistico – edilizio e/o incompatibilità con le prevalenti funzioni residenziali e/o per impatto ambientale delle strutture esistenti in rapporto al contesto morfologico e tipologico.
- b) Ai sensi dell'art.A-11 della L.R. 20/2000 il PSC individua ambiti urbani caratterizzati da carenze nella struttura morfologica e funzionale e da condizioni di degrado.

**Art.27.2 Requisiti e limiti alle trasformazioni degli ARU**

- a) Il PSC può, per ciascun ARU, definire una “Scheda Urbanistica” allegata alle Norme di PSC, in cui vengano esplicitati i requisiti e i limiti alle trasformazioni; il POC può definire per ciascun ARU, una “Scheda Norma”:
- b) Eventuali modeste modifiche e/o rettifiche di perimetro degli ARU – a seguito dei rilievi specifici in rapporto anche alle proprietà catastali – costituiscono varianti di POC, senza che ciò comporti varianti al PSC.
- c) La “Scheda Urbanistica” definisce per ciascun ARU, la SLUD (Superficie Lorda Utile Definita), le funzioni ammesse e le dotazioni territoriali minime. Qualora la “Scheda Urbanistica” non normasse l'altezza massima, questa non potrà superare gli 12,5 ml o quella esistente se maggiore.

**Art.27.3 Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC entro gli ARU**

- a) Ad eccezione degli interventi ordinari di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risanamento conservativo, gli interventi negli ARU si attuano attraverso il POC, al quale spetta:
  - la selezione, sulla base delle priorità attuative fissate dall'Amministrazione, dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire, della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette eventualmente necessarie, e del coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel POC; degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del piano.
- b) Per gli ARU dove sono presenti strutture incongrue per impatto ambientale, gli “Accordi con i privati”, di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000, possono prevedere il trasferimento della Superficie Lorda Utile (Slu) esistente in eccedenza rispetto alle SLUD (Superficie Lorda Utile definita) stabiliti dal PSC o POC, negli ambiti APS-APS1, in particolare da localizzare nelle aree da convenzionare con il Comune di cui al successivo **art. 30** comma 4; fermo restando la disponibilità di queste.

**Art.27.4 Attuazione degli interventi negli ARU**

Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati, entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) estesi ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC); il POC viene attuato con le stesse modalità di attuazione di cui al successivo [art. 28.2](#).

**Art.27.5 Interventi ammessi per gli ambiti o gli edifici non inclusi nel POC**

Il RUE disciplina gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione.

**Art.28 Ambiti per i nuovi insediamenti (NU)****Art.28.1 Definizione e perimetrazione**

- a) Sono gli "Ambiti" che possono essere destinati a nuovi insediamenti, tali ambiti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili;
- b) Il PSC individua le parti del territorio oggetto di una nuova urbanizzazione, localizzandole nelle parti prossime ai tessuti urbani esistenti;

**Art.28.2 Requisiti, limiti e attuazione degli interventi negli NU**

- a) Il PSC può, per ciascun NU, definire una "Scheda Urbanistica" allegata alle Norme di PSC, in cui vengano esplicitati i requisiti e i limiti alle trasformazioni. Qualora l'NU non fosse individuato dalla "Scheda Urbanistica" l'altezza massima non potrà superare gli 12,5 ml e la funzione residenziale non potrà essere inferiore al 70% della Slu.
- b) Per ciascun "Ambito" il POC può prevedere la "Scheda Norma" di cui al precedente art.25.  
Negli Ambiti NU entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, il POC può definire i perimetri dei Sub-Ambiti o dei Comparti Attuativi, identificati con la sigla Nun; detti Sub-Ambiti o Comparti Attuativi possono coincidere o meno con il perimetro dell'Ambito di PSC.
- c) Il POC ha il compito di selezionare le percentuali edificatorie da attuare nella dimensione temporale e/o di selezionare i "Sub-Ambiti" o i "Comparti Attuativi" il cui perimetro coincide con la unità minima di intervento; in entrambi i casi il POC ne definisce gli interventi da effettuare nell'arco quinquennale di durata.
- d) Gli interventi si attuano previa approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) esteso o ad un intero "Ambito" o al "Sub Ambito" definiti dal POC e/o dalle Schede Norma.
- e) Nel caso che il POC all'interno dei perimetri degli Ambiti o dei Sub Ambiti individui dei "Comparti Attuativi" di valore quinquennale e definiti da "Schede norma", il PUA dovrà comunque essere esteso all'intero "Ambito o Sub Ambito" definito dalla Scheda Norma e la convenzione dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione di quelle opere di dotazione territoriale e infrastrutture di interesse generale, non comprese nel comparto di attuazione, ma previste nell'"Ambito" e definite dalla Scheda Norma.
- f) Le unità minime di intervento di PUA oltre a quanto definito dal RUE, sono così definite:
  - f1) Nel caso in cui il POC definisca un Sub-Ambito o un "Comparto Attuativo", l'unità minima di intervento coincide con il perimetro del Sub Ambito o del Comparto attuativo;
  - f2) Nel caso in cui il POC definisca una percentuale edificatoria, l'unità minima di intervento viene perimetrata dallo stesso PUA.

In entrambi i casi devono essere garantite quelle dotazioni degli insediamenti ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale in conformità agli obiettivi e alle indicazioni della "Scheda Norma" di POC.

- g) Gli indici e le funzioni sono definite nelle Schede Urbanistiche di cui all'allegato "A".
- h) I parametri quantitativi per attrezzature e spazi collettivi (standard) sono definiti nelle Schede Urbanistiche di cui all'allegato A e comunque in conformità all'art.32.6 delle Norme di PSC o delle Norme di RUE.
- i) Ai sensi dell'art. 30 c.10 della L.R. n.20/2000, il POC può attivare forme concorsuali, per valutare proposte alternative di intervento da parte dei proprietari degli immobili nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare.
- La definizione, a conclusione delle fasi di selezione, di accordi ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi di riqualificazione.
  - La individuazione, anche in base all'esito degli accertamenti sopra richiamati, di stralci funzionali da attuare prioritariamente; in tal caso il POC dovrà garantire che tali stralci costituiscano sub-ambiti, la cui attuazione sia coerente con l'intervento complessivamente previsto dal PSC, attraverso linee-guida di assetto urbanistico-edilizio (grafiche e normative) approvate contestualmente al POC.
- j) Nel caso non sussistano o non si manifestino le condizioni per addivenire alla formulazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) privato consensuale per i Comparti attuativi o per le percentuali edificatorie previste nel POC, il Sindaco può esercitare la facoltà di invitare i proprietari delle aree interessate a presentare entro 60 giorni un progetto. In caso di inadempienza da parte dei proprietari, l'Amministrazione Comunale provvederà: alla compilazione del Piano Urbanistico Attuativo d'ufficio ovvero del PLU (Piano di Lottizzazione di Ufficio) nei modi e nelle forme previste dalla Legge Urbanistica 17/8/1942 art.28 penultimo comma, oppure a suddividere l'area d'intervento in sub-comparti attuativi oppure stralciare i sopraccitati Comparti Attuativi con eventuale inserimento di altri Comparti Attuativi, con specifica variante al POC.

<b>Art.29      Ambiti specializzati per attività produttive (AP):</b>
---

<b>Art.29.1    Definizioni</b>
--------------------------------

- a) Sono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive.
- b) Il PSC individua le parti del territorio caratterizzate, ai sensi dell'art.A13 della L.R. 20/2000, della concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive.
- c) Nel territorio comunale gli ambiti specializzati sono distinti in:
- c1) Area produttiva di rilievo sovracomunale "Sorbolo, Bogolese" (APS-APS1)
- c2) Aree produttive di rilievo comunale (APC) che si articolano in diversi sub-ambiti, in particolare:
- APC1 – Ambiti per nuovi insediamenti produttivi
- APC1.1 – Sorbolo Sud (SP60)
- APC1.a – Sorbolo Nord
- APC1.b – Bogolese
- APC1.c - Coenzo
- APC2 – Ambiti per attività produttive esistenti (totalmente o prevalentemente edificate)
- APC3 – Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e direzionali
- APC4 – Ambiti produttivi in corso di edificazione sulla base di PUA
- APC5 – Ambiti per attività produttive da riqualificare
- d) Le caratteristiche funzionali e i requisiti prestazionali sono così definiti:
- Ambiti APS-APS1, dal successivo art.30 e dalla Scheda Urbanistica;
  - Ambiti APC1 (1-a-b-c), dalle rispettive "Schede Urbanistiche"; per quanto riguarda le altezze massime, è prevista un'Hmax = 10,0 ml oppure altezze inferiori secondo le indicazioni della "Scheda Urbanistica"; è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere altezze superiori ai 10,0 ml per specifiche esigenze funzionali nel rispetto comunque della Visuale libera di 0,4.
  - Ambiti APC2:
    1. Negli ambiti urbanistici APC.2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
      - Uc – Funzioni produttive artigianali (Uc1 – Uc5)
      - Ue – Funzioni produttive integrabili con il contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)
      - Ug – Funzioni commerciali al dettaglio (Ug1 –Ug4 – Ug6)
      - Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)
    2. Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
      - a) UF max = 0,45 mq./mq.

- b) H max = 10 ml.
- c) VI (visuale libera)= 0,4 con distanze minime dal ciglio stradale ml 10 e dagli altri confini m 6 fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute per le parti non demolite e ricostruite anche se inferiori a quelle prescritte.
- d) Distanze dai fabbricati esterni al lotto = ml 10
- Ambiti APC3, dalla “Scheda Urbanistica”;
  - Ambiti APC4, Fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
  - Ambiti APC5, dalla “Scheda Urbanistica”;
- e) I parametri quantitativi per attrezzature e spazi collettivi (standard) sono definiti nel successivo art. 32.6.
- f) Il POC per gli ambiti APS-APS1 e per i sub-ambiti APC1 – APC3 – APC5, può definire la “Scheda Norma”.
- g) Negli Ambiti specializzati per attività produttive e comunque in tutto il territorio comunale, sono vietati:
- nuove attività per “attività industriali a rischio di incidente rilevante”, di cui all'allegato 1 del DPR 175/1988 e riportate in Appendice n°1;
  - impianti operanti nel settore della Termodistruzione e Termomodificazione delle materie del ciclo produttivo;
  - attività di compostaggio.

<b>Art.29.2 Attuazione</b>
----------------------------

- a) Negli “Ambiti” APS-APS1 e nei Sub-ambiti APC1 (nuovi insediamenti produttivi), APC3 (nuovi insediamenti commerciali e/o direzionali), gli interventi si attuano previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) la cui attuazione è subordinata all’inserimento del POC.
- b) Per i sopraccitati Ambiti APS-APS1 e Sub-ambiti, il POC viene attuato con le stesse modalità di cui al precedente art. 28.2.
- c) Gli interventi negli altri ambiti AP (in conformità all’art. 29 comma 2 lett.c, comma 3 della L.R. 20/2000) si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di concessioni in essere.

<b>Art.30 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (APS-APS1)</b>
--

1. La zona corrisponde ad una area in parte nuova e in parte prevista dalla Variante PRG 2000 per “Ambito specializzato per attività produttive” a scala sovracomunale, integrato con attività terziarie, finalizzato alla localizzazione di nuove attività e/o al trasferimento di attività produttive incongrue. con il tessuto

edilizio esistente, compatibili con la struttura economica-produttiva del comune di Sorbolo.

In tali ambiti sono vietati cambi d'uso o nuovi insediamenti per le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del R.D. 27/07/1934, n°1265, con relativo elenco approvato con D.M: 5/9/1994 (parte I: industrie di prima classe). Ai fini della classificazione di tali attività si specifica che per "produzione" si intende ogni fase, anche parziale, del ciclo produttivo.

2. Tale zona è individuata nelle tavole di PSC e POC con la sigla APS e APS1.
3. Il Piano si attua con PUA di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - a) Funzione produttiva manifatturiera e assimilabile (Uc1 – Uc2 – Uc4 – Uc5);
  - b) Funzioni direzionali e complessi terziari (Ud1 – Ud2);
  - c) Funzioni produttive (Ue1 – Ue2 – Ue3);
  - d) Funzioni commerciali di vicinato (Ug1) comunque non superiore al 15% della Slu complessiva degli usi principali;
  - e) Infrastrutture tecnologiche (Um1 – Um2 – Um3);
  - f) Alberghiere e ristorative (Uh1 – Uh4);
  - g) Attività di parcheggio (Ui6);
- h) E' inoltre ammesso l'uso (Uf1), residenza con i seguenti limiti per ciascun lotto: Slu non superiore a 180 mq; il volume residenziale deve costituire un unico corpo con la parte produttiva o commerciale in continuità tipologica senza collegamenti con porticati.

Indici:

- Ut (Utilizzazione territoriale) = 4.500 mq/ha
- VI (visuale libera applicata nei confini di proprietà del P.P.) = 0,4 con distanza minima dal ciglio stradale di 10 ml e dagli altri confini di 6 ml.

4. Il 10% della St, delle aree a proprietà privata, va riservato ad interventi sottoposti a Convenzione con il Comune per quanto riguarda il prezzo dei lotti privati urbanizzati e il tipo di attività da insediare che prioritariamente saranno prese in considerazione le aree per la rilocalizzazione di attività produttive esistenti nel Comune di Sorbolo.

La Convenzione del PUA dovrà prevedere inoltre un elenco di attività da insediare, preferenziali e/o compatibili e/o da escludere, in rapporto agli obbiettivi di cui al comma 1; sono comunque da escludere: attività industriali che possono avere implicazioni per i rischi di incidenti rilevanti (DPR n° 175/05/1996); impianti operanti nel settore della termodistruzione, termomodificazione delle materie del ciclo produttivo, attività di compostaggio, cambi d'uso o nuovi insediamenti per le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del R.D. 27/07/1934, n°1265, con relativo elenco approvato con D.M. 5/9/1994 (parte I: industrie di prima classe).

5. In caso di presenza di più proprietari – pubblici o privati – all'interno dei comparti APS-APS1, la superficie utile di progetto (Slu) e i relativi oneri di costruzione e urbanizzazione e le percentuali di cui al comma 4, saranno complessivamente ripartite a ciascuna proprietà in quote proporzionali alla Superficie Territoriale (St) di pertinenza; detta ripartizione dovrà essere definita in sede di convenzione.

6. L'unità minima coincide con il perimetro del PSC o dei sub-comparti individuati dal POC; in caso che il POC preveda l'individuazione di sub-comparti (APSn) dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - i. ogni Sub-Comparto dovrà prevedere la propria quota di standard e le percentuali di convenzionamento e di cessione di cui al comma 4;
  - ii. il progetto di viabilità e delle reti tecnologiche dovrà garantire l'accessibilità e l'allaccio ad ogni sub comparto;
  - iii. la Convenzione stabilirà la quota dei costi e le relative indicizzazioni per quelle opere di urbanizzazione, che hanno garantito l'accessibilità e l'allaccio alle reti, da assegnare ai sub-comparti non attuati.
7. Il P.U.A. dovrà definire, con specifiche norme ed elaborati, i caratteri di unitarietà degli interventi; in particolare dovrà definire: allineamenti planimetrici ed altimetrici degli edifici, altezze massime e minime, materiali di rivestimento degli edifici, recinzione, aree verdi private e relative essenze arboree; in ogni caso dovrà essere prevista la dotazione minima di alberature ad alto fusto, nei lotti privati, di 1 albero ogni 400 mq di Sf.
8. I comparti APS-APS1 sono realizzati con le dotazioni infrastrutturali ed ecologiche delle "aree ecologicamente attrezzate" di cui all'art. A-14 della L.R. 20/2000 e del relativo atto di indirizzo e coordinamento regionale. Al fine di conseguire più elevati livelli di sostenibilità ambientale, tali dotazioni sono affidate ad un'organizzazione dotata di un Sistema di Gestione Ambientale certificato. Inoltre l'area con le relative dotazioni dovrà conseguire la registrazione EMAS, che dovrà essere mantenuta durante il progressivo insediamento. Quindi le unità locali insediate in tali ambiti parteciperanno con la propria politica ambientale al mantenimento dell'EMAS dell'intera area.
9. L'attuazione del PUA per le zone APS e APS1 è subordinata alla stipula di un accordo di programma con il Comune di Parma e con la Provincia di Parma, in conformità all'art. 36 c. 4 del PTCP, a cui partecipano i Comune dell'area 1.1 in particolare Colorno, Mezzani, Parma, Sorbolo, Torrile.  
In tale accordo devono essere comunque specificate le modalità e i tempi di attuazione della strada di collegamenti – indicata nella tavola di PSC – fra l'APS-APS1 del Comune di Sorbolo e l'area SPIP del Comune di Parma.  
In ogni caso la convenzione del PUA dovrà prevedere la quota di partecipazione alla realizzazione di tale strada da porre a carico degli attuatori dell'APS-APS1; oneri questi da intendersi come parte integrante delle "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" pur se esterne agli ambiti APS-APS1 individuato nelle tavole di piano.
10. Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è consentito il recupero dei fabbricati esistenti con ampliamento "una tantum" del 25 % della Slu esistente, con destinazione ad usi ricettivi e di ristorazione ed attività a queste complementari quali sale convegni, uffici e servizi. Per tali usi gli standard previsti sono:

- a) Parcheggi inerenti alla costruzione: 1 mq/10mc;
  - b) S2=100 mq ogni 100 mq di Slu, di cui 60% di verde pubblico e 40% di parcheggio pubblico.
11. Per le aree coincidenti con le “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” di cui ai precedenti art.li5 – 18, è ammessa solo la previsione e realizzazione della strada, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano o di verde pubblico o di verde ecologico privato.
12. Nelle zone APS-APS1 è consentito l’uso a “foresteria” intese come residenze temporanee ad uso esclusivo per i propri dipendenti nella quota massima del 5% della Slu massima consentita e comunque non superiore ai 200 mq per ogni lotto; la tipologia, le modalità e i tempi d’uso di tali foresterie devono essere esplicitate nella Convenzione del PUA.

<b>Art.31      Prescrizioni generali per compatibilità di usi per gli ambiti AUC, ARU, NU.</b>
--

1. Relativamente alle destinazioni d’uso compatibili con la funzione residenziale, dovranno essere comunque verificati i livelli e soglie di compatibilità in rapporto ai seguenti parametri:
- a) Emissioni atmosferiche, considerando se queste siano diffuse o convogliabili; ai fini della compatibilità sono comunque ammesse solo attività comprese nell’elenco di quelle ad “inquinamento poco significativo”, di cui all’allegato 1 del DPR 25 luglio 1991.
  - b) Emissioni acustiche: la rumorosità prodotta deve essere comunque inferiore di 5 dB (A) al limite definito nelle zone di classe III, secondo quanto stabilito dalle tab. 1-2 allegate al DPCM 01/03/91.
  - c) Emissione di odori: tenendo conto del tipo di lavorazione o di cottura per attività di ristorazione.
  - d) Traffico indotto, tenendo conto della capacità di traffico e di parcheggio delle strade di accesso.
  - e) Pericoli indotti in caso di incidente – in ogni fase di lavorazione – compresi trasporto e deposito.
  - f) Aspetti quantitativi e qualitativi dei reflui prodotti in rapporto al corpo ricettore (fognatura pubblica, acque superficiali).
  - g) Caratteristiche qualitative e quantitative dei rifiuti prodotti in rapporto alla possibilità di deposito temporaneo in attesa della raccolta e alla frequenza della raccolta.
  - h) Vibrazioni, tali da non provocare disturbi alla struttura edili, se contigua o inserita in un edificio plurifunzionale.
2. Le verifiche di compatibilità saranno eseguite in rapporto ai “Requisiti cogenti” o “Requisiti volontari” così come specificato dal RUE.

**TITOLO 4°: SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE****Art.32 Definizione e disciplina del sistema delle dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale**

Per sistema delle dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale si intendono in conformità all'art. A-6 della L.R. 20/2000:

**32.1 Standard di qualità urbana,** intendendo il livello quantitativo e qualitativo dei sistemi:

a1 – infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

E' compito del POC definire nelle "Schede Norma" per gli Ambiti l'elenco degli interventi necessari per l'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (impianti e opere di prelievo e trattamento idrico; rete fognante, impianti di depurazione) e delle reti infrastrutturali delle strade; inoltre è compito del POC garantire che l'attuazione degli interventi programmati, negli ambiti per i nuovi insediamenti e in quelli da riqualificare, avvenga attraverso previa verifica di adeguatezza delle reti esistenti, ovvero di contestuale realizzazione delle infrastrutture necessarie, così come definite in tale sede, accertando le caratteristiche e l'efficienza delle reti esistenti e definendo i nuovi interventi necessari.

a2 – attrezzature e spazi collettivi:

La dotazione complessiva di attrezzature e spazi collettivi, fissata dalla L.R. 20 è intesa come standard geometrico complessivo, senza che all'interno di tale dotazione debba essere individuata dal PSC – né in termini quantitativi né in termini localizzativi – la dotazione relativa alle diverse categorie indicate dal 2° comma dell'art. A-24 della L.R. 20/2000.

Le tavole di PSC individuano, con apposita simbologia la specifica funzione per le maggiori attrezzature e spazi collettivi esternamente agli ambiti per i nuovi insediamenti e agli ambiti da riqualificare.

a3 – standard di urbanizzazione:

Con la sigla "U" si intendono le aree per gli standard di urbanizzazione diverse dai parcheggi, coincidenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (a1), attrezzature e spazi collettivi (a2).

a4 – Bilancio dei Servizi:

La specifica destinazione delle dotazioni assicurate dal PSC è definita attraverso la formazione di un Bilancio dei Servizi; il Bilancio dei Servizi potrà prendere in considerazione anche l'offerta di servizi di uso pubblico, espressa su aree private e/o per iniziativa di altri gestori privati.

Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono regolamentate dal RUE e dal successivo art.32.6.

**32.2 Standard ecologico-ambientale,** secondo quanto definito dall'art. A-6 c.3 della L.R. 20/2000.

Le dotazioni di cui al precedente punto sono regolamentate dal RUE.

### **32.3 Ruolo del Bilancio dei servizi**

- In sede di POC, il Bilancio dei Servizi è da considerare come allegato al RUE per gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC) e come allegato al POC per gli Ambiti di Nuovi Insediamenti (NU –AP) e di Riqualificazione Urbanistica; in sede di POC il Bilancio dei Servizi è da intendersi come aggiornamento della Tav. B.7 del Quadro Conoscitivo; e come tale rinominata con la sigla “BS” (Bilancio dei Servizi); in detta tavola sono articolate e specificate le dotazioni complessive fissate dal PSC avendo riguardo per le diverse tipologie esistenti e di progetto di cui al comma 2 art. A24 della L.R. 20/2000,; dette tipologie possono essere modificate secondo le modalità di approvazione del RUE per gli AUC e del POC per gli NU, AP, ARU.

### **32.4 Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali**

Le dotazioni previste dal PSC e/o dal POC possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento (NU) e gli ambiti di riqualificazione urbana (ARU), sulla base delle indicazioni del PSC; ma secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC;
- attraverso il POC, entro gli ambiti consolidati (urbani AUC), qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC, sia direttamente che attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti nelle aree sopra citate.

### **32.5 Procedure espropriative**

1. In materia specifica di procedure espropriative si rinvia alla L.R. 19/12/2002 n°37 (e s.m.) e secondo quanto definito al successivo comma 2.
2. Nei piani Urbanistici Attuativi programmati dal POC, possono essere individuate aree di Urbanizzazione primaria e Secondaria; in tal caso – ai fini perequativi – tali aree concorrono per una quota parte di Slu – definita dalla stessa “Scheda Norma” come Slu potenziale teorica; qualora vi fosse inerzia della proprietà a concorrere alla formazione e realizzazione del PUA – secondo le modalità attuative di cui al precedente art.24.2 – è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere all'esproprio di dette aree fermo restando l'annullamento di qualsiasi potenziale teorico di Slu come definito dalla Scheda Norma, tale facoltà è esercitabile anche per la viabilità carrabile e i percorsi ciclabili. Per le sopraccitate aree di Urbanizzazione e/o per le aree di dotazioni territoriali e infrastrutturali, individuate dal PSC, il sopraccitato potenziale teorico di SLU è, di massima, derivato percentualmente dal rapporto fra la superficie di dotazione territoriale e infrastrutturale di PSC e la superficie totale perimetrata di ambito di PSC.

Nei casi in cui nella Scheda Norma venga indicata la SLUD (Superficie Lorda Utile Definita) la Slu potenziale teorica si intende comunque comprensiva della SLUD.

**32.6 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC, devono essere cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.
2. In conformità all'art. A-22 c.3 della L.R. 20/2000 il PSC e/o il POC possono prevedere all'interno degli ambiti ARU, NU, AP quote di attrezzature e spazi collettivi maggiori di quelle previste dalla L.R. 20/2000.
3. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o U per ogni 30 mq. di Slu interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Slu preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000.
4. Negli interventi edilizi diretti (non programmati nel POC), per i Nuclei Storici (NS) e gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC):
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1 – U5 – Ue1 – Ue2 – Ue3 – Ui1 – Ui2)  
P = 10 mq.; al di sotto dei 2 posti auto, la dotazione può essere comunque monetizzata;
  - B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U2 – Ud1 – Ud2 – Ug2a,2b,3a,3b, - Ui3 – Ui4 – Ua6 – Uh1 – Uh2 – Uh3):  
P = 40 mq.;  
U = 60 mq.
  - C) Per gli usi di tipo produttivo (Uc – Ug4):  
P = 10 mq.
  - D) Per gli altri usi non è richiesta cessione di aree.
5. Nei Piani Urbanistici Attuativi (programmati nel POC), per gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC), per gli Ambiti da Riqualficare (ARU), per gli Ambiti dei Nuovi Insediamenti (NU), per gli Ambiti Specializzati per attività produttive (AP):
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U5, Ue1, Ue2, Ue3, Ui1, Ui2)  
P = 10 mq.;  
U = 20 mq.;
  - B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (U2 – Ud1 – Ud2 – Ug2a,2b,3a,3b, Ui3 – Ui4 – Ua6 – Uh1 – Uh2 – Uh3):  
P = 40 mq.;  
U = 60 mq.
  - C) Per gli usi di tipo produttivo (usi Uc – Ug4):  
P = 5% della ST.;  
U = 10% della ST.
  - D) Per gli altri usi non è richiesta cessione di aree.
6. La eventuale monetizzazione degli standard è prevista e regolamentata del RUE e/o dal POC; la monetizzazione deve comunque rispettare le risultanze del Bilancio dei Servizi al fine di garantire le dotazioni minime della LR. 20/2000.

## APPENDICE 1

### ELENCO DELLE ATTIVITÀ INDUSTRIALI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (art.54.1.4 lett.g).

- 1 Impianti per la produzione , la trasformazione o il trattamento di sostanze chimiche organiche o inorganiche in cui vengono a tal fine utilizzati, tra l'altro, i seguenti procedimenti:
  - alchilazione
  - amminazione con ammoniaca
  - carbonilazione
  - condensazione
  - deidrogenazione
  - esterificazione
  - alogenazione e produzione di alogeni
  - idrogenazione
  - idrolisi
  - ossidazione
  - polimerizzazione
  - solfonazione
  - desolfonazione, fabbricazione e trasformazione di derivati solforati
  - nitrazione e fabbricazione di derivati azotati
  - fabbricazione di derivati fosforati
  - formulazione di antiparassitari e di prodotti farmaceutici
  - distillazione
  - estrazione
  - solubilizzazione
  - miscelazione.
- 2 Impianti per la distillazione o raffinazione, ovvero altre successive trasformazioni del petrolio o dei prodotti petroliferi.
- 3 Impianti destinati all'eliminazione totale o parziale di sostanze solide o liquide mediante combustione o decomposizione chimica.
- 4 Impianti per la produzione, la trasformazione o il trattamento di gas energetici, per esempio gas di petrolio liquefatto, gas naturale di sintesi.
- 5 Impianti per la distillazione a secco di carbon fossile e lignite.
- 6 Impianti per la produzione di metalli o metalloidi per via umida o mediante energia elettrica.

**Tabella 1.1 – Sostanze nocive e tipologie delle industrie in cui possono essere presenti**

<b>Sostanze tossiche e nocive</b>	<b>Tipologia di industrie nelle quali possono essere presenti</b>
Biocidi e fitofarmaci	Chimiche
Composti organici vari	Chimiche, tessili, gomma e plastica, conciarie, produzione fibre chimiche, poligrafiche
Composti organo-alogenati	Chimiche, plastica
Emulsioni oleose ed olii	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto, gomma
Fanghi contenenti olii	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto
Fanghi di galvanica, con metalli pesanti	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto, chimiche, conciarie, tessili, produzione fibre chimiche
Fanghi vernice	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto
Melme di rettifica	Meccaniche, mezzi di trasporto
Prodotti a base di catrame	Chimiche
Sali di tepra	Metallurgiche, meccaniche
Soluzioni e fanghi con fenoli	Metallurgiche, chimiche, minerali non metalliferi, tessili, del legno
Solventi clorurati	Meccaniche, chimiche, gomma e plastica, mezzi trasporto, tessili
Soluzioni acide e basiche da trattamenti superficiali	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto
Soluzioni contenenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arsenico</li> <li>• Mercurio</li> <li>• Cadmio</li> <li>• Cromo</li> <li>• Piombo</li> <li>• Selenio</li> <li>• Rame</li> <li>• Zinco</li> <li>• Cianuri</li> </ul>	Metallurgiche, chimiche, poligrafiche, conciarie Metallurgiche, chimiche, meccaniche, gomma, carta Metallurgiche, chimiche, meccaniche, mezzi trasporto Metallurgiche, chimiche, meccaniche, tessili, conciarie, poligrafiche, mezzi trasporto Metallurgiche, chimiche, meccaniche, poligrafiche Metallurgiche, chimiche, meccaniche, poligrafiche Metallurgiche, chimiche, meccaniche, produzione cellulosa e fibre chimiche, mezzi trasporto Metallurgiche, chimiche, meccaniche, gomma e plastica Metallurgiche, chimiche, meccaniche, gomma e plastica, mezzi trasporto
Solventi organici	Metallurgiche, meccaniche, chimiche, mezzi trasporto, conciarie, gomma e plastica, poligrafiche

**ALLEGATO A**  
alle  
Norme di PSC

**SCHEDE URBANISTICHE**

Ambito NU

Ambito ARU

Ambito AP

**4 - SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI OBIETTIVI, INDIRIZZI E  
DIMENSIONAMENTI DEGLI AMBITI**

NU Ambiti per nuovi insediamenti

ARU Ambiti urbani da riqualificare

AP Ambiti specializzati per nuovi insediamenti

<b>Ambiti Nuovi Insediamenti</b> <b>NU</b>
---

Capoluogo: (Sorbolo)	NU1 NU2 NU3 NU4 NU5 NU6
Casaltone:	NU7
Enzano :	NU8
Bogolese	NU9 NU10 NU11

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU.1****Localizzazione:** Capoluogo a Sud-Ovest-Nord**Superficie perimetrata:** 754.000 mq (indicativo) <sup>(1)</sup>**Caratteri morfologici e funzionali:**

- Territorio pianeggiante non edificato, in aderenza al Territorio Urbanizzato.
- Limitazioni di carattere ambientale-normativo:
  - Lati Sud e Ovest, nessuno;
  - Lato Nord (Via Mina), area potenzialmente interessata da fenomeni di ristagno.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

- Sistema residenziale a Medie Densità con integrazioni di funzioni di servizio, quali commerciale di vicinato, terziario, ricreativo; dette funzioni di servizio saranno localizzate soprattutto sul lato Sud;
- Accessibilità: realizzazione di nuova viabilità nel lato Sud-Ovest-Nord, che costituisca il sistema di distribuzione dalla viabilità esterna esistente (SS62 \_ Strada del Bosco, prevista in ampliamento, SS60) con la viabilità interna urbana (Via XXIV novembre, Via Grappini, Via XXIV maggio);
- Dotazioni territoriali: realizzazione di un sistema lungo l'asse Nord\_Sud di dotazioni territoriali, in ampliamento e/o in prosecuzione del sistema pubblico esistente;
- Percorsi pedonali: realizzazione di un percorso pedonale di collegamento di tutto l'Ambito NU1 sull'asse Nord-Sud;

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

- Identificare con forte caratterizzazione la perimetrazione dei confini dell'Ambito (filari di alberi, argine....);
- Integrazione con il sistema residenziale del "Sistema dei Servizi", posto sull'asse Nord-Sud, anche con sistemi pedonali e ciclabili;
- Sul lato Sud, particolare attenzione ai caratteri tipologici e architettonici dell'insediamento, in quanto costituisce il fronte d'ingresso al Capoluogo.
- Sul lato Nord-Est, riqualificazione dell'area esistente con integrazione del nucleo residenziale di Via Mina
- Salvaguardia degli elementi centuriati conservati

**NU.1****Funzioni previste:**

- Prevalente: Residenziale
- Ammesse: Usi compatibili secondo quanto definito dal POC in conformità all'art. 28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi:****SLUD (Superficie Lorda Utile Definitiva):**

- Massima: 142.000 mq di cui:
- Residenziale: minima 112.000mq (circa 1.120 alloggi)
- Non residenziale: massima 30.000 mq

**Dotazioni territoriali minime:**

Secondo la tavola di PSC, compreso il sistema di viabilità principale e dei percorsi pedonali e ciclabili, e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6.

**Prestazioni di qualità urbana e/o****Standard di qualità ecologico-ambientale:**

- Sul lato Ovest: mantenimento della fascia di ambientazione di rispetto dell'abitato, la cui profondità e allineamenti saranno definiti in sede di POC;
- Sull'asse Nord-Sud: continuità dei percorsi e di accessibilità con il sistema delle aree pubbliche;
- Sul lato Nord: in sede di PUA, verificare monitoraggio del sistema scolante delle acque superficiali; in sede di POC prevedere una fascia di verde ecologico (alberato) di rispetto all'esistente area artigianale di larghezza di 50 ml oppure con sistema equivalente di mitigazione quale argine alberato.

**Suddivisione in "Sub-Comparti": Prevedibile nel POC.**

(1) Nota:

- in sede di Controdeduzione sono state aumentate: la superficie perimetrata di 12.800 mq e la rispettiva Slud pari a 2.500 mq, riferita all'area dell'Osservazione Accolta n° 33 (inserimento di area di dotazione territoriale cartografata in PSC adottato, con richiesta di inserirla nel perimetro del NU1);
- per quanto riguarda la ripermetrazione richiesta dall'Osservazione n° 40 non comporta aumento di Slud.

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU 2**

**Localizzazione:** Capoluogo a Nord di Via XXV Maggio

**Superficie perimetrata:** 23.550 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Tale area era prevista dal PRG previgente come area mista commerciale – artigianale (non attuata); area inserita in tessuto residenziale esistente.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

- sistema a prevalente destinazione residenziale a media densità con integrazioni di funzioni di servizio;
- realizzazione di dotazioni territoriali integrate con il tessuto edilizio esistente; connessione fra Via XXIV Maggio e area AUC (area ex C6).

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Integrazione e continuità con il sistema residenziale esistente.

**Funzioni previste:**

- Prevalenti: 90% minimo di funzione residenziale;
- Ammesse: 10% massimo, usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi:**

**SLUD (Superficie Lorda Utile):** 5.500 mq massima  
di cui: - minima 5.000 mq residenziale  
(50 alloggi circa)  
- massima 500 mq non residenziale

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Da verificare in sede di POC

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU.3**

**Localizzazione:** Capoluogo, a Nord e a Ovest di Via Matteotti

**Superficie perimetrata:** 25.892 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Territorio pianeggiante non edificato, in aderenza ad un'area edificata, in parte già classificato dal PRG previgente e non attuato.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

- completare l'insediamento residenziale esistente su Via Matteotti.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Edilizia a bassa densità, in prevalenza mono - bifamiliari ad integrazione dell'esistente; il POC dovrà prevedere un fronte di verde privato (verde ecologico) sul lato Ovest.

**Funzioni previste:**

- Prevalente: 90% di funzioni residenziali
- Ammesse: 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): **2.200 mq massima**

di cui: - minima **1.700 mq residenziale**  
(15 alloggi circa)

- massima **500 mq non residenziale**

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Prestazioni di qualità urbana e/o****Standard di qualità ecologico-ambientale:**

Previsione nel POC di fascia di verde privato (Verde ecologico) sul lato Est.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Da verificare in sede di POC.

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU 4**

**Localizzazione:** Capoluogo, Q.re Venezia, parzialmente modificato rispetto ad un'area classificata dal PRG previgente e non attuata.

**Superficie perimetrata:** 73.021 mq (indicativo)  
(art. 94 RUE)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Territorio pianeggiante non edificato, in aderenza al tessuto residenziale esistente a bassa densità; area potenzialmente interessata da fenomeni di ristagno connessi al reticolo idrografico minore.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

- sistema a destinazione residenziale a bassa densità integrato con ampia area pubblica (verde sportivo e a parco) al fine di riqualificare il Q.re Venezia.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Collegamento viario e pedonale con la viabilità del Q.re Venezia; prevedere edilizia a bassa densità, in prevalenza mono – bifamigliari ad integrazione dell'esistente.

**Funzioni ammesse:**

- Prevalente: 90% di funzioni residenziali
- Ammesse: 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): 8.000 mq massima

di cui: - minima 7.000 mq residenziale  
(70 alloggi circa)

- massima 1.000 mq non residenziale

**Dotazioni territoriali minime:**

Secondo tavola di PSC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**NU.4**

**Prestazioni di qualità urbana e/o**

**Standard di qualità ecologico-ambientale:**

- Continuità funzionale con il Q.re Venezia;
- Prevedere nel POC fascia di ambientazione con alberatura sul lato Ovest;
- In sede di PUA verifica del sistema scolante di propria pertinenza e relativo progetto esecutivo.

**Suddivisione in “Sub-Comparti”:** Prevedibile nel POC.

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU.5**

**Localizzazione:** Capoluogo a Sud – Quartiere Venezia ad Est di Via Venezia

**Superficie perimetrata:** 28.120 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Territorio pianeggiante, in aderenza a tessuto residenziale esistente e in continuità con ARU1 di progetto.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

- realizzazione di strada di collegamento interno con Via Venezia e dotazione di standard per l'insediamento esistente.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Edilizia residenziale a bassa densità inserita in ampia dotazione di verde privato.

**Funzioni ammesse:**

- Prevalente: 90% di funzioni residenziali
- Ammesse: 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): 2.500 mq massima

di cui: - minima 2.000 mq residenziale  
(20 alloggi circa)

- massima 500 mq non residenziale

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Prestazioni di qualità urbana e/o****Standard di qualità ecologico-ambientale:**

Collegamenti viari con viabilità esistente e di progetto (con ARU 1).

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Da verificare in sede di POC.

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU.6**

**Localizzazione:** Capoluogo a Sud del “Quartiere Venezia”

**Superficie perimetrata:** 44.263 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Zona pianeggiante non edificata, in aderenza a tessuto residenziale esistente a bassa densità; area potenzialmente interessate da fenomeno di ristagno connesso al reticolo idrografico minore.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

- completare l'insediamento residenziale costituendo un fronte unitario sul lato Sud.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Prevedere edilizia a bassa densità, in prevalenza mono – bifamigliari, mantenere possibilità di accessi verso il lato Sud, in modo da consentire percorsi ciclabili verso l'ambito della nuova stazione (Polo Funzionale di livello urbano); particolare attenzione ai caratteri tipologici degli edifici, in quanto costituiscono fronte di ingresso al capoluogo.

**Funzioni ammesse:**

- Prevalente: 90% di funzioni residenziali
- Ammesse: 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): **3.500 mq massima**

di cui: - minima **3.000 mq residenziale**  
(30 alloggi circa)

- massima **500 mq non residenziale**

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**NU.6**

**Prestazioni di qualità urbana e/o**

**Standard di qualità ecologico-ambientale:**

La Scheda Norma del POC definirà le tipologie insediative, le altezze massime, gli allineamenti (con il mantenimento del Verde Ecologico sul lato Sud).

**Suddivisione in “Comparti Attuativi”:** Verificare in sede di POC

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU.7****Localizzazione:** CASALTONE**Superficie perimetrata:** 22.216 mq (indicativo)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Territorio pianeggiante senza limitazioni di carattere ambientale e normativi: in adiacenza a tessuto residenziale esistente; limitazione falda superficiale prossima al livello di campagna.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

- completare l'insediamento residenziale di Casaltone con ulteriore dotazione di area per dotazioni territoriali in ampliamento di quelle già previste dal PRG previgente; realizzazione di nuova strada di collegamento fra la SP60 e Via Martiri di Casaltone.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Edilizia a bassa densità ad integrazione dell'esistente; in sede di PUA verifica con progetto esecutivo dello smaltimento acque superficiali.

**Funzioni ammesse:**

- Prevalente: 90% di funzioni residenziali
- Ammesse: 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): 2.500 mq massima

di cui: - minima 2.250 mq residenziale  
(22 alloggi circa)

- massima 250 mq non residenziale

**Dotazioni territoriali minime:**

Secondo tavola di PSC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Verificare in sede di POC.

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU.8****Localizzazione:** ENZANO – Corte Godi**Superficie perimetrata:** 22.955 mq (indicativo)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Territorio pianeggiante senza limitazioni di carattere ambientale e normativo; in adiacenza a tessuto residenziale esistente.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

- completamento dell'insediamento residenziale esistente; realizzazione di strada di collegamento fra SP 60 e strada del Bersagneto.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Edilizia a bassa densità ad integrazione dell'esistente.

**Funzioni ammesse:**

- Prevalente: 90% di funzioni residenziali
- Ammesse: 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): 2.500 mq massima

di cui: - minima 2.250 mq residenziale  
(22 alloggi circa)

- massima 250 mq non residenziale

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Da verificare in sede di POC.

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU.9**

**Localizzazione:** BOGOLESE a Sud di via Traversante di Pedrignano

**Superficie perimetrata:** 26.261 mq

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area pianeggiante in aderenza a tessuto residenziale esistente; senza limitazioni di carattere ambientale e normativo; limitazione falda superficiale prossima al livello di campagna.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Completare l'insediamento a Sud di Bogolese

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Edilizia a bassa densità ad integrazione dell'esistente; in sede di PUA verifica con progetto esecutivo dello smaltimento acque superficiali.

**Funzioni ammesse:**

- Prevalente: 90% di funzioni residenziali
- Ammesse: 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): 4.000 mq massima

di cui: - minima 3.500 mq residenziale  
(35 alloggi circa)

- massima 500 mq non residenziale

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Da verificare in sede di POC

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU.10****Localizzazione:** BOGOLESE, ad Ovest del centro abitato**Superficie territoriale:** 82.410 mq (indicativa)**Caratteri morfologici e funzionali:** Area pianeggiante in sicurezza idraulica.**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Realizzazione di dotazioni territoriali in ampliamento e continuità con quelle esistenti; realizzazione di tratto di strada di collegamento fra strada Traversante di Pedrignano e strada per Ramoscello; limitazione falda superficiale prossima al livello di campagna.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Integrazione con il sistema residenziale e di servizi ad est del centro abitato; in sede di PUA verifica con progetto esecutivo dello smaltimento acque superficiali.

**Funzioni ammesse:**

- 90% residenziale, integrato eventualmente con funzioni di servizi.
- 10% funzione di servizi

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): **16.000 mq massima** di cui 15.000 mq residenziale (150 alloggi circa) e 1.000 mq funzioni commerciali e di servizi.

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Prestazioni di qualità urbana e/o****Standard di qualità ecologico-ambientale**

Sul lato Ovest, adiacente alla viabilità di progetto, prevedere nel POC una fascia di ambientazione di rispetto dell'abitato.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Verificare in sede di POC.

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO****NU.11****Localizzazione:** BOGOLESE, a Nord del centro abitato**Superficie territoriale:** 42.047 mq (indicativo)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area pianeggiante in aderenza a tessuto residenziale esistente; area potenzialmente interessata da fenomeno di ristagno connesso al reticolo idrografico minore.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Realizzazione di tratti di strada di collegamento fra strada di Ramoscello e strada Traversante di Pedrignano; completamento dell'insediamento residenziale a Nord del centro abitato.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Integrazione con il sistema residenziale a Nord del centro abitato.

**Funzioni previste:**

- Prevalente: 90% di funzioni residenziali
- Ammesse: 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): 8.000 mq massima

di cui: - minima 7.500 mq residenziale  
(20 alloggi circa)

- massima 500 mq non residenziale

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**NU.11**

**Prestazioni di qualità urbana e/o**

**Standard di qualità ecologico-ambientale**

Sul lato Nord, adiacente alla Viabilità di Progetto, prevedere nel POC una fascia di ambientazione di rispetto dell'ambito.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi"**: Da verificare in sede di POC.

## **Ambiti Urbani da Riqualficare ARU**

Capoluogo: (Sorbolo)	ARU1 ARU2 ARU3 (OMISSIS) ARU4 ARU5 ARU6 ARU7 ARU8 ARU9
-------------------------	--

**AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE****ARU.1****Localizzazione:** Capoluogo Q.re Venezia**Superficie perimetrata:** 43.225 mq (indicativo)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Ambito ad Est di Via Venezia; attualmente occupato da fabbricati artigianali e magazzini (PRG previgente ZONA "D" di completamento)

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Sostituzione dell'uso artigianale con uso residenziale e di servizio, al fine di riqualificare il quartiere anche con ulteriori dotazioni territoriali; costruzione di strada in collegamento con NU9 e la SP60.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

- Intervento di Ristrutturazione Urbanistica, previa demolizione dei fabbricati esistenti;
- Per tale Ambito è applicabile l'art.27.2 lett.b (Trasferimento Slu esistente in eccedenza).

**Funzioni ammesse:**

- 70% minimo di funzione residenziale (Uf1)
- 30% massimo, funzioni ammesse secondo quanto definito dal POC e comunque con funzioni compatibili alla Residenza.

**Carichi insediativi massimi:**

SLUD (Superficie Lorda Utile): 11.000 mq massima

di cui: 7.500 mq residenziale minima  
(circa 75 alloggi)**Dotazioni territoriali minime:**

Secondo la tavola di PSC, per il sistema di viabilità e del percorso pedonale e ciclabile, inteso come dotazione minima; il POC definirà le altre dotazioni territoriali (verde a Parco, piazza, parcheggi) e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Verificare in sede di POC.

**AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE****ARU.2**

**Localizzazione:** Capoluogo, Q.re Venezia

**Superficie perimetrata:** 19.633 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Ambito a Sud della stazione ferroviaria ed ad Ovest di Via Venezia; attualmente occupato da fabbricati artigianali e magazzini parzialmente in disuso.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Riqualificazione di un'area strategica sia per la connessione con l'area residenziale e di servizi a Nord della stazione sia per la qualificazione del Q.re Venezia attraverso ulteriori dotazioni territoriali, sia per la connessione con gli isolati esistenti, con il campo sportivo e con le aree pubbliche del NU7 con l'ambito della Stazione ferroviaria esistente prevista in dismissione.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:** Due opzioni:

- Ristrutturazione urbanistica : demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione; SLUD massima di 8.500 mq, di cui indicativamente da definire in sede di POC 5.500 mq residenziale (55 alloggi circa) e 3.000 mq di funzioni ammissibili definite dal POC e compatibili con la residenza; in tale caso è applicabile l'art. 27.3 lett. b (trasferimento Slu esistente in eccedenza)
- Ristrutturazione dei Volumi esistenti , con mantenimento dei profili e dei materiali esterni esistenti (mattoni UNI faccia vista), con Slu ricavate all'interno del Volume esistente, funzioni residenziali e funzioni definite dal POC ammissibili e compatibili con la residenza con un limite fino al 40% della Slu; in tal caso in sede di POC e di PUA la Slu di progetto dovrà comunque soddisfare le dotazioni di Parcheggi pubblici e privati.

**Dotazioni territoriali minime:**

Secondo le tavole di PSC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** da verificare in sede di POC.

**AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE**

**ARU.3**

OMISSIS

**AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE****ARU.4**

**Localizzazione:** Capoluogo ad Est della Chiesa

**Superficie territoriale:** 3.700 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area occupata da ex Mulino – ora dimesso – a forte impatto visivo e ambientale nel contesto urbano esistente.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Riqualificazione dell'area centrale di Sorbolo e realizzazione di strada di collegamento fra isolati.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Demolizione ex Mulino e ricostruzione di edificio con caratteristiche morfologiche e tipologiche compatibili con il contesto ed un'altezza massima di 12,50 ml.

**Funzioni e Slu ammesse:**

Funzioni: residenziale e usi compatibili

- SLUD (Superficie Lorda Massima) = 1500 mq
- È applicabile il caso dell'art.27.2 lett. b (trasferimento SLU esistente in eccedenza).
- Si ipotizza:
  - 1.000 mq residenziale (10 alloggi circa)
  - 500 mq di altre funzioni ammissibili da definire nel POC e compatibili con la residenza

**Dotazioni territoriali minime:**

Strada interna di PSC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Non ammissibile

**AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE****ARU.5**

**Localizzazione:** Capoluogo ad Est di Via Martiri Libertà.

**Superficie territoriale:** 9.662 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area occupata da edifici artigianali e uffici ad elevata densità.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Riqualificazione con funzioni residenziali e di servizio.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione

**Funzioni e Slu ammesse:**

- Funzioni residenziali e funzioni compatibili da definire nel POC
- SLUD (Superficie Lorda Massima) = 4.800 mq di cui  
3.000 mq residenziali minimo  
(30 alloggi circa)

E' applicabile il caso dell'art.27.2 lett. b (trasferimento Slu esistente in eccedenza)

**Dotazioni territoriali minime:**

Strada interna di PSC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Non ammissibile

**AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE****ARU.6****Localizzazione:** Capoluogo, Via XXIV Maggio**Superficie territoriale:** 4.090 mq (indicativo)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area edificata edifici artigianali

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Riqualificare con funzioni residenziali e di servizio.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.

**Funzioni e Slu ammesse:**

Funzione residenziale e funzioni compatibili da definire nel POC

SLUD massime: **2.000 mq** di cui 1.500 mq minimo residenziale (15 alloggi circa)**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Non ammissibile

**AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE****ARU.7**

**Localizzazione:** Capoluogo, sulla SS62.

**Superficie territoriale:** 10.650 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area edificata con funzioni di servizio commerciale

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Consentire un ampliamento per attività laboratoriali ed espositive

**Funzioni e Slu ammesse:**

Funzioni: Ue1, Ue3, Ug1,

- SLUD massima di ampliamento: **1.000 mq**

**Prescrizioni particolari:**

- H max (Altezza massima): 7 m
- Obbligo di rivestimento in mattoni UNI faccia vista sia della struttura esistente attualmente in prefabbricato sia della struttura in ampliamento.

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Non ammissibile

**AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE****ARU.8****Localizzazione:** Capoluogo, Via Venezia – SP60**Superficie territoriale:** 16.470 mq (indicativo)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area con edifici esistenti, con allevamento suinicolo e caseificio.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Demolizione senza ricostruzione del caseificio e dell'allevamento.

**Funzioni e Slu ammesse e Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Recupero fabbricati esistenti con funzione residenziale e/o di attività compatibili con ampliamento complessivo una tantum di 700 mq.

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Non ammissibile

**AMBITO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE****ARU.9**

**Localizzazione:** Capoluogo ad Est di Via Martiri Libertà

**Superficie territoriale:** 11.228 mq (indicativo)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area occupata da edifici artigianali – laboratoriali.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Riqualificazione con funzioni residenziali e di servizio

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.

**Funzioni e Slu ammesse:**

- Funzioni residenziali ed funzioni compatibili da definire nel POC
- SLUD massima (Superficie Lorda Utile) = **2.000 mq**  
di cui **1.500 mq residenziali minimo** (15 alloggi circa)

E' ammissibile il caso dell'art.27 lett. b (trasferimento Slu esistente in eccedenza)

**Dotazioni territoriali minime:**

Secondo PSC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Non ammissibile

**Ambiti Specializzati  
Per attività produttive  
AP**

Bogolese:	APS APC.1b	(Sovracomunale)
Ramoscello:	APC.5	
Sorbolo:	APC.1a APC.1.1 APC.3	(Commerciale)
Coenzo:	APC.1b	

**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****APS**

**Localizzazione:** Bogolese – in ampliamento zona produttiva in parte esistente e in parte prevista in variante PRG 2000 anch'essa prevista come Ambito per attività produttive sovracomunale denominato APS1.

**Superficie territoriale:** 277.000 mq (indicativo) (APS)  
(art. 94 RUE)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Territorio pianeggiante, ambito non edificato in continuità con area produttiva senza limitazioni di carattere ambientale (suolo a vulnerabilità degli acquiferi molto bassa).

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Area di rilievo sovracomunale; partecipazione alla realizzazione della viabilità di collegamento con l'area SPIP di Parma e realizzazione di strada fino alla strada del Bosco (Nord); individuazione di una percentuale della St (27.700 mq) equivalente a circa 12.500 mq di Slu) da cedere a prezzo convenzionato in funzione anche della rilocalizzazione di attività produttive esistenti negli ARU (Ambiti di Riqualificazione Urbana).

**Indirizzi per la progettazione urbanistica e dotazioni ecologiche:**

Secondo quanto definito dell'art. 10 del RUE in quanto in zona di tutela della struttura centuriata; fasce di verde ecologico e pubblico lungo i lati NORD-EST-OVEST; per una fascia di 150ml dal Cavo Formica e dal Canale Fossa Marza è sottoposta alle procedure di cui all'art.5 comma 2 lett.c (corsi d'acqua pubblici); inoltre prevedere in sede di POC una fascia di rispetto di verde ecologico privato sul lato Ovest (salvaguardia del canale di Fossa marzia) e nel lato Nord.

**Funzioni ammesse e Prescrizioni:**

- secondo art.30 delle Norme di PSC.

Slu: secondo indice  $Ut = 0,45 \text{ mq/mq}$   
(Slu = 124.000 mq indicativa).

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Ammissibile

**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****APC.1b****Localizzazione:** Bogolese**Superficie territoriale:** 58.000 mq (indicativo)  
(art. 94 RUE)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Territorio pianeggiante, ambito non edificato, senza limitazioni di carattere ambientale

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Partecipazione alla realizzazione della viabilità di pertinenza per il collegamento con area produttiva SPIP di Parma e la stessa area produttiva di Bogolese.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Forte caratterizzazione tipologica, con definizione di materiali, allineamenti e altezze (comunque non superiore a 7,0 ml) in sede di POC; in sede di PUA verifica progetto esecutivo dello smaltimento delle acque superficiali.

**Funzioni ammesse:**

Ue – Funzioni produttive integrabile nel contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)

Ug – Funzioni commerciali (Ug1 – Ug2 - Ug2.b – Ug4 – Ug6 – Ug7)

Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)

Ud - Funzioni direzionali

Slu: secondo indice  $U_t = 0,45$  mq/mq  
(Slu = 26.000 mq indicativa).

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Prestazioni di qualità urbana e/o****Standard di qualità ecologico-ambientale:**

Area di Verde ecologico da definire in sede di POC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Ipotizzabile, ma comunque con progetto unitario di PUA che definisca le tipologie (scala 1:200) e i materiali

**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****APC.5****Localizzazione:** Ramoscello**Superficie territoriale:** 32.000 mq (indicativo) relativa alla sola area di ampliamento  
(art. 94 RUE)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Territorio pianeggiante, in ampliamento di attività artigianale esistente (ex complesso agricolo specializzato con allevamenti intensivi, oggi solo con caseificio).

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Intervento di ampliamento che consenta anche la riqualificazione dell'area esistente (con razionalizzazione degli accessi, parcheggi, reti tecnologiche)

**Indirizzi per la progettazione urbanistica - SLUD:**

Realizzazione di parcheggi e accessi anche a servizio delle attività esistenti; area soggetta alla fascia di 150 ml dal Canale Naviglio per corsi d'acqua pubblici (art. 5 comma 2 lett.c); realizzazione di verde ecologico secondo tav. di PSC e di POC anche nel rispetto del Canale Naviglio.

**Funzioni ammesse:**

1. Negli ambiti urbanistici APC.5 – in località Ramoscello – sono previsti i seguenti usi:
  - Ua4 - Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli compresi caseifici;
  - Uc - Funzioni produttive e artigianali (Uc1 – Uc2)
  - Ug1 - Funzioni commerciali di vicinato
  - Ug4 - Magazzini, deperiti, attività commerciali all'ingrosso
2. Per gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza sono ammessi interventi di sola Ristrutturazione Edilizia (RI); per questi edifici gli interventi di ampliamento sono concessi per un massimo del 5% della Slu esistente alla data di adozione delle presenti norme, solo per adeguamenti igienico-sanitario o per impianti tecnologici.
3. Per l'area non edificata, gli interventi di NC sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:
  - SLUD (Superficie Utile Lorda definita) massima = 8.000 mq
  - H max = 10 ml

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**SLUD (Superficie lorda utile definita):** 8.000 mq

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Ammissibilità da definire in sede di POC.

**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****APC.1.a****Localizzazione:** Sorbolo Nord**Superficie territoriale:** 33.000 mq (indicativo)  
(art. 94 RUE)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area pianeggiante; ambito non edificato in continuità con area artigianale esistente del Capoluogo; area potenzialmente interessata da fenomeni di ristagno connessi al reticolo idrografico minore.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Consente localizzazione di attività artigianali di medie-piccole dimensioni in continuità con l'area artigianale esistente; ampliamento della strada esistente, in sede di PUA verifica progetto esecutivo dello smaltimento delle acque superficiali.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

- consentire collegamento con l'area artigianale esistente;
- garantire progettazione unitaria in sede di PUA.

**Funzioni ammesse:**

- Uc – Funzioni produttive artigianali (Uc1 – Uc5)
- Ue – Funzioni produttive integrabile nel contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)
- Ug – Funzioni commerciali (Ug1 – Ug2.a - Ug2.b – Ug4 – Ug6 – Ug7)
- Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)
- Um2 – Infrastrutture per l'ambiente
- Un9 – Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

**Slu:**

secondo indice  $U_t = 0,45$  mq/mq  
(Slu = 14.800 mq indicativa).

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Prestazioni di qualità urbana e/o****Standard di qualità ecologico-ambientale:**

Area di Verde ecologico, con fascia alberata da definire in sede di POC.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Verificare in sede di POC.

**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****APC.1.1**

**Localizzazione:** Sorbolo Sud, sulla SP 60 (strada Sorbolo-Casaltone).

**Superficie territoriale:** 84.000 mq (indicativo)  
(art. 94 RUE)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area già classificata dal PRG vigente, a Zona "D" di completamento rimasta inattuata, in un contesto di aree produttive esistenti (area delle ex fornaci).

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Adeguamento delle previsioni del PRG previgente agli obiettivi e agli strumenti del nuovo PSC.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Interventi per la riqualificazione dell'area (sistema di accessi, aree verde ecologico, in rapporto anche alle aree adiacenti).

**Funzioni ammesse:**

- Uc – Funzioni produttive artigianali (Uc1 – Uc5)
- Ue – Funzioni produttive integrabile nel contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)
- Ud - Funzioni direzionali
- Ug – Funzioni commerciali (Ug1 – Ug2.a - Ug2.b – Ug4 – Ug6 – Ug7)
- Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)
- Um2 – Infrastrutture per l'ambiente
- Un9 – Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

**Slu:**

secondo indice  $U_t = 0,45$  mq/mq

(Slu = 38.000 mq indicativa).

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Prestazioni di qualità urbana e/o**

**Standard di qualità ecologico-ambientale:**

Adeguamenti delle reti tecnologiche e individuazione di ampie fasce di verde ecologico in sede di PUA.

**Suddivisione in “Comparti Attuativi”:** Verificare in sede di POC.

**Condizione specifica per insediamento nel POC:**

L'inserimento nel POC dell'attuazione dell'Ambito APC 1.1 è comunque subordinata all'avvenuta realizzazione della nuova viabilità della SS 62 prevista a Sud del Capoluogo.

**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****APC 3**

**Localizzazione:** Sorbolo Sud (Polo funzionale di livello comunale)

**Superficie perimetrata:** 224,300 mq (indicativo) di cui: - 58.000 mq fondiaria (circa)  
(art. 94 RUE) - 166.300 mq a Verde ecologico (circa)

**Caratteri morfologici e funzionali:**

Area pianeggiante; ambito non edificato senza limitazioni di carattere ambientale e normativo.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Realizzazione di "Polo funzionale di livello comunale", con nuovi insediamenti commerciali e direzionali da integrare con la nuova stazione ferroviaria; realizzazione del tratto stradale di pertinenza indicati nella tavola di PSC.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Particolare attenzione ai caratteri tipologici dell'insediamento in quanto costituisce fronte di ingresso al capoluogo; integrazione con l'Ambito ferroviario di progetto (nuova stazione); definizione del sistema di accessibilità e di parcheggi.

**Funzioni ammesse:**

- Ug – Funzioni commerciali
- Ud - Funzioni direzionali
- Ue1 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
- Uh1 - Attività ricettive alberghiere
- Ui – Funzioni di servizio e assimilabili
- Un – Infrastrutturazione per la mobilità e viarie (Un1-2-3-4-5-9)

Per Area commerciale integrata di livello inferiore (art. 1.8 Delibera Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/1999), comprendendo anche Ug3b – Strutture Medio-Grandi "non alimentari" in conformità all'art.26 comma 9 delle Norme di PSC.

**SLUD (Superficie lorda utile definita):**

12.000 mq; di cui 2 strutture medio grandi di SV fino a 1.500 mq (tot. 3.000 mq di SV= Superficie di Vendita).

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Prestazioni di qualità urbana e/o**

**Standard di qualità ecologico-ambientale:**

la superficie fondiaria edificabile delle tav. di PSC è indicativa, tuttavia deve essere perseguito l'obiettivo progettuale di un inserimento edificatorio e di localizzazione dei parcheggi in un contesto di Verde alberato e attrezzato.

**Suddivisione in "Comparti Attuativi":** Da definire in sede di POC.

**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****APC.1.a****Localizzazione:** Coenzo (in ampliamento zona produttiva esistente).**Superficie territoriale:** 99.000 mq (indicativo)**Caratteri morfologici e funzionali:**

Territorio pianeggiante; ambito non edificato in continuità con area produttiva esistente, in prossimità della Cispadana e dello svincolo previsto dal progetto della Provincia di Parma, in aderenza alla nuova Cispadana.

**Obiettivi dell'intervento unitario:**

Consentire localizzazione di attività artigianali razionalizzando il polo produttivo esistente; realizzazione dell'accesso da Strada dei Ronchi; il PUA potrà prevedere anche o in alternativa un accesso dalla nuova strada di collegamento fra strada dei Ronchi e la S:P: 60.

**Indirizzi per la progettazione urbanistica:**

Attenzione alle definizioni delle tipologie insediative.

**Funzioni ammesse:**

- Uc – Funzioni produttive artigianali (Uc1 – Uc5)
- Ue – Funzioni produttive integrabile nel contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)
- Ud - Funzioni direzionali
- Ug – Funzioni commerciali (Ug1 – Ug2.a - Ug2.b – Ug4 – Ug6 – Ug7)
- Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)
- Um2 – Infrastrutture per l'ambiente
- Un9 – Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

**Slu:** secondo indice  $U_t = 0,45$  mq/mq  
( $Slu = 50.000$  mq indicativa).

**Dotazioni territoriali minime:**

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

**Prestazioni di qualità urbana e/o**

**Standard di qualità ecologico-ambientale:**

Mantenimento del verde ecologico con fascia alberata da definire in sede di POC.

**Suddivisione in “Comparti Attuativi”:** Da definire in sede di POC.

**ALLEGATO B**  
alle  
**Norme di PSC**  
(art. 2.4 comma 3)

**FUNZIONI**

Le destinazioni d'uso o funzioni sono definite dalle seguenti categorie e sottocategorie d'uso:

Ua) funzioni agricole

- Ua1) Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- Ua2) Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- Ua3) Attività zootecniche aziendali (non intensivo)
- Ua4) Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli compresi i caseifici
- Ua5) Coltivazioni in serre fisse
- Ua6) Attività agrituristiche – turismo rurale
- Ua7) Esercizio e noleggio di macchine agricole
- Ua8) Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

Ub) Funzioni per attività specializzate del settore agricolo

- Ub1) Allevamento zootecnico intensivo
- Ub2) Impianti per la piscicoltura

Uc) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- Uc1) Attività manifatturiere industriali o artigianali
- Uc2) Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero compresi i caseifici
- Uc3) Attività estrattive
- Uc4) Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- Uc5) Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

Ud) Funzioni direzionali

- Ud1) Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- Ud2) Attività espositive, fieristiche e congressuali

Ue) Funzioni produttive integrabili nel contesto urbano

- Ue1) Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- Ue2) Artigianato dei servizi agli automezzi
- Ue3) Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Uf) Funzione residenziale

- Uf1) Residenza
- Uf2) Residenza collettiva

## Ug) Funzioni commerciali

- Ug1) Esercizi commerciali di vicinato (SV: fino a 150 mq)
- Ug2a) Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (SV: da 150 a 800 mq)
- Ug2b) Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare (SV: da 150 a 800 mq)
- Ug3a) Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (SV: da 800 a 1500 mq)
- Ug3b) Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare (SV: da 800 a 1500 mq)
- Ug4) Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
- Ug5) Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- Ug6) Pubblici esercizi
- Ug7) Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

## Uh) Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

- Uh4) Attività ricettive alberghiere
- Uh5) Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- Uh6) Campeggi e villaggi turistici
- Uh7) Attività ristorative

## Ui) Funzioni di servizio e assimilabili

- Ui1) Studi professionali e piccoli uffici in genere
- Ui2) Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- Ui3) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- Ui4) Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo
- Ui5) Attività sanitarie
- Ui6) Attività di parcheggio

## UI) Servizi sociali di base

- UI1) Attività di interesse comune di tipo civile
- UI2) Attività di interesse comune di tipo religioso
- UI3) Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- UI4) Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

**Funzioni speciali**

Um) Infrastrutturazione tecnologica.

Um1) Reti tecnologiche e relativi impianti

Um2) Impianti per l'ambiente

Um3) Impianti di trasmissione (via etere)

Un) Infrastrutturazione per la mobilità e varie

Un1) Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

Un2) Mobilità veicolare

Un3) Mobilità ferroviaria

Un4) Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Un5) Parcheggi pubblici in sede propria

Un6) Attrezzature cimiteriali

Un7) Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

Un8) Opere per la tutela idrogeologica

Un9) Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

Per "categorie d'uso" si intendono le voci indicate con la sola lettera:

Ua – Funzioni agricole

Ub – Funzioni per attività specializzate del settore agricolo

Uc – Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

Ud – Funzioni direzionali

Ue – Funzioni produttive integrabili nel contesto urbano

Uf – Funzione residenziale

Ug – Funzioni commerciali

Uh – Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

Ui – Funzioni di servizio e assimilabili

Uj – Servizi sociali di base

Um – Infrastrutturazione tecnologica

Un – Infrastrutturazione per la mobilità e varie

Per "sottocategorie d'uso" si intendono le corrispondenti voci indicate con lettera e numero.