

COMUNE DI SORBOLO

PROVINCIA DI PARMA

VARIANTE SPECIFICA P.S.C. 2010

(art. 32 bis L.R. 20/2000 e s.m.i.)

- **Viabilità Sud Capoluogo**
- **Ambito APC.5 - Ramoscello**

▪ **RELAZIONE**

▪ **NORME IN VARIANTE**

- **Articolo 66 PSC–RUE - Testo Coordinato**
- **Scheda Urbanistica APC.5**

▪ **Appendice 1: Foto dello Stato di fatto dell'Ambito APC.5**

PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica Dott. Arch. Guido Leoni

Piazza A. Balestrieri, 31A - Parma - tel. 0521.772216

INDICE**RELAZIONE****pag. 3**

- Premessa: Strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Sorbolo
- Variante Specifica PSC 2010 (art. 32bis L.R. 20/2000 e s.m.i.)
Viabilità Sud Capoluogo e APC.5 Ramoscello – Elaborati
 - a) Modifica alla Viabilità Sud del Capoluogo
 - b) Modifica normativa dell'APC.5 – Ramoscello
- Modifiche Norme PSC-RUE (Testo Coordinato) – art. 66
- Modifiche Scheda Urbanistica PSC APC.5

NORME IN VARIANTE**pag. 11**

- Variante Norme PSC-RUE (Testo Coordinato) - art. 66
- Variante Scheda Urbanistica PSC APC.5

APPENDICE 1: Foto dello stato di fatto dell'Ambito APC.5**pag. 16**

VARIANTE SPECIFICA P.S.C. 2010

RELAZIONE

PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica Dott. Arch. Guido Leoni

Piazza A. Balestrieri, 31A - Parma - tel. 0521.772216

Premessa: Strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Sorbolo

- **PSC**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 29/11/2005.
Parte integrante del PSC è la VALSAT (elaborata dallo Studio Ambiter s.r.l. di Parma).
- **RUE**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 15/12/2005.
Successivamente con delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 30/05/2006 è stata adottata una Variante, che ha integrato alcuni articoli di RUE (artt. 39, 54(1.1.2), 56, 58, 59, 63, 67.1.4, 93.1, 114) e allegato una cartografia di RUE per i centri abitati.
Successivamente sono state approvate cinque Varianti Normative:
 - delibera di Consiglio Comunale n° 52 del 04/12/2006;
 - delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 14/03/2007;
 - delibera di Consiglio Comunale n° 65 del 28/11/2007;
 - delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 26/06/2008;
 - delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 26/11/2009.
- **POC**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 10/05/2007.
- Classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 29/11/2005.

Variante Specifica PSC 2010 (art. 32bis L.R. 20/2000 e s.m.i.)

Viabilità Sud Capoluogo e APC.5 Ramoscello - Elaborati

La Variante Specifica PSC 2010, attuata con procedura 32/bis della L.R. 20/2000 e s.m.i., ha come oggetto:

- a) Modifica della Viabilità Sud del Capoluogo;
- b) Modifica normativa dell'APC.5 in Ramoscello, "Ambito per attività produttive da riqualificare".

Elaborati della Variante Specifica PSC 2010

- | | | |
|----------------------------|---|----------------|
| ▪ <u>ALLEGATO A</u> | Individuazione delle Varianti | Scala 1:5.000 |
| ▪ <u>ALLEGATO B</u> | Viabilità di Variante PSC 2010 su Ortofoto
Stralcio della tavola 7.2 "Planimetria Generale su Ortofoto"
a cura del Prof. Ing. Antonio Montepara | Scala 1:5.000 |
| ▪ <u>TAV. 2.1.V</u> | PSC – Ambiti e Trasformazioni Territoriali e
Tutele Ambientali e Storico Culturali | Scala 1:5.000 |
| ▪ <u>TAV. 3.V</u> | PSC – Tavole di Sintesi
Ambiti e Trasformazioni Territoriali e
Tutele Ambientali e Storico Culturali | Scala 1:10.000 |
| ▪ <u>RELAZIONE E NORME</u> | con Scheda Urbanistica APC.5 | |
| ▪ <u>VAS-VALSAT di PSC</u> | a cura del dott. geol. Carlo Caleffi | |

a) Modifica alla Viabilità Sud del Capoluogo
Rif . Allegato A – Allegato B – Tav. 2.1.V – Tav. 3.V

- Obiettivo del PSC Vigente, in continuità con i precedenti PRG, è individuare una viabilità a Sud del Capoluogo, in collegamento con il territorio reggiano, che limiti il traffico di attraversamento, soprattutto di autoveicoli pesanti, su Via Marconi (tratto ex SS 62).
- In sede di PSC Vigente era stata individuata una connessione schematica che rinviava ad un progetto preliminare-definitivo-esecutivo il problema di scavalco della rete ferroviaria parallela alla SS 62.
- A seguito di recenti determinazioni e accordi fra la Provincia di Parma e di Reggio Emilia, si è proceduto, con incarico al prof. Ing. Antonio Montepara, alla progettazione preliminare del tracciato stradale, già previsto dal PSC a Sud del Capoluogo, che collega la ex.SS 62 con la Provincia di Reggio Emilia, in particolare con il comune di Brescello.
- Scartata l'alternativa di un sottopasso alla ferrovia, per problemi legati alla bassa profondità della falda, il Progetto Preliminare, ha individuato la soluzione di un viadotto; tale soluzione ha portato ad un nuovo tracciato ad Ovest dell'ex SS 62, che consente una corretta pendenza del viadotto.
Su questo tracciato ad Ovest è stata prevista una rotatoria nell'innesto della ex SS 62; tale rotatoria e il nuovo tracciato sono stati ubicati in modo da non compromettere la visuale sulla "Corte Bergamina", edificio classificato a Restauro Conservativo dallo stesso PSC.
- Il Progetto Preliminare ha preso in esame alcune alternative del tracciato complessivo; la scelta proposta dalla Variante PSC prevede uno spostamento del tracciato Verso Nord di circa 70-80 ml per riconnettersi, attraverso una rotatoria, sulla SP 60 Ponte Enza – Casaltone (nella stessa posizione del PSC Vigente); il tracciato della Variante PSC prosegue linearmente verso l'Enza e il territorio reggiano. Il tracciato previsto dal PSC Vigente – direzione Nord – viene mantenuto assegnando a questo un ruolo di viabilità comunale, cioè come chiusura dell'anello di circonvallazione Est del Capoluogo.

b) Modifica normativa dell'APC.5 - Ramoscello

Rif . Allegato A – Tav. 3.V

- Il PSC Vigente ha previsto in località Ramoscello su Strada del Bosco e ad Ovest del Canale Naviglio, l'Ambito APC.5 – Ambito per Attività Produttive da riqualificare, normato dagli art.li 54.(1.4.1) lett. d-f e 66 delle Norme PSC-RUE – Testo Coordinato.
In tale Ambito, la cui superficie perimetrata è di 75.000 mq, sono presenti le attività di caseificio, artigianali e magazzini; il perimetro di Ambito prevede anche un'area non edificata di circa 27.000 mq.
- L'obiettivo del PSC Vigente è intervenire con interventi che consentano la riqualificazione dell'area.
- Ad oggi sono intervenute alcune esigenze dell'attività esistente, in particolare un ampliamento per magazzino del Caseificio Sociale, che hanno indotto a modificare la normativa di PSC-RUE (Testo Coordinato PSC-RUE, art. 66) e la relativa Scheda Urbanistica di PSC.
- La modifica normativa e della Scheda Urbanistica è relativa alla possibilità di ampliamento per il solo Caseificio del 20% della Slu (per un totale di circa 600 mq di magazzino). Resta fermo l'ampliamento del solo 5% degli altri edifici, con funzioni artigianali, per solo adeguamenti tecnologici e sanitari.
- Si riporta di seguito l'art. 66 e la Scheda Urbanistica APC.5, con evidenziate in rosso le modifiche.

Modifiche Norme PSC-RUE (Testo Coordinato)

Art.66 Ambiti per attività produttive da riqualificare (APC.5)

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%~~ **20%** della Slu esistente alla data di adozione delle presenti norme, ~~solo per adeguamenti igienico-sanitario o per impianti tecnologici~~ **per ampliamento di magazzino al servizio del Caseificio Sociale e per un massimo del 5% della Slu esistente per gli altri edifici esistenti solo per adeguamenti tecnologici e/o igienico sanitari.**
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
 - a) H max = 10 ml
 - b) *VI (indice di visuale libera): 0,40*
 - c) *Distanza minima dal ciglio della strada: 10 ml.;*
 - d) *Distanza minima dai confini di proprietà: 6,00 ml.¹*
4. Il POC definisce la perimetrazione che definisce il sub-ambito di nuova edificazione e quello di ristrutturazione edilizia **e ampliamento in conformità al comma 2.**
5. Gli interventi **a Ristrutturazione Edilizia e Ampliamento** si attuano per interventi diretti convenzionati ~~per gli interventi di NC, gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso~~, la convenzione dovrà prevedere:
 - la realizzazione di impianti fognari collegati al depuratore e di tutte le reti tecnologiche;
 - la realizzazione degli accessi all'area;
 - la realizzazione della viabilità interna.
6. **Gli interventi di Nuova Edificazione per l'area non edificata si attuano con PUA.**

¹ Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 1 (Del. n. 52 del 04/12/2006)

Modifiche Scheda Urbanistica PSC APC.5

SCHEDA URBANISTICA PSC
VARIANTE SPECIFICA PSC 2010

AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**APC.5****Localizzazione:** Ramoscello

Superficie territoriale: ~~32.000 mq (indicativo) relativa alla sola area di ampliamento~~
(art. 94 RUE)

Superficie perimetrata complessiva: **75.000 mq****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:

- 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
- 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%~~ **20%** della Slu esistente alla data di adozione delle presenti norme, ~~solo per adeguamenti igienico-sanitario o per impianti tecnologici~~ **per ampliamento di magazzino al servizio del Caseificio Sociale e per un massimo del**

5% della Slu esistente per gli altri edifici esistenti solo per adeguamenti tecnologici e/o igienico sanitari.

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

VI (indice di visuale libera): 0,40

Distanza minima dal ciglio della strada: 10 ml

Distanza minima dai confini di proprietà: 6,00 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

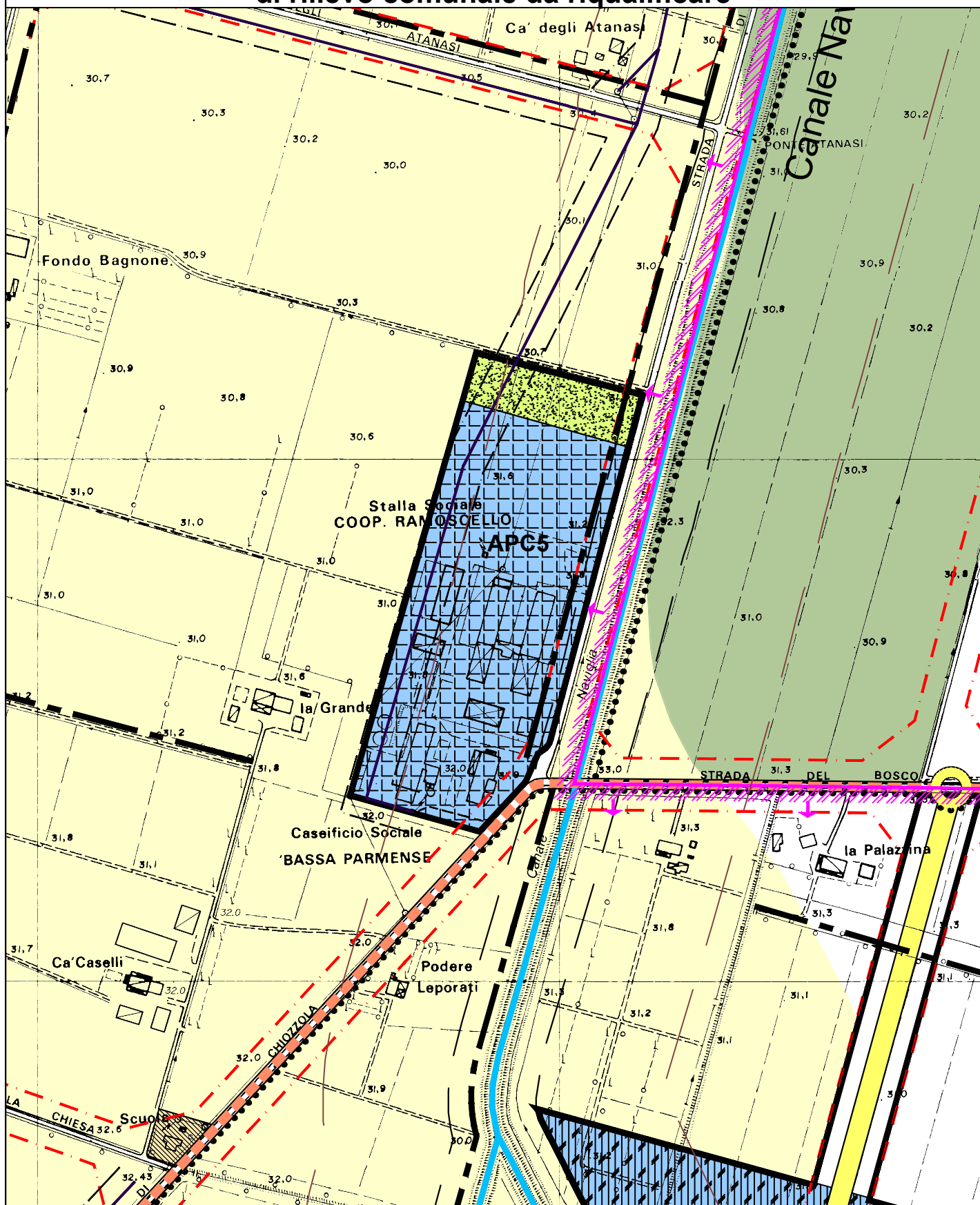
Suddivisione in "Comparti Attuativi" ~~"Sub-Ambiti di POC"~~: Ammissibilità da definire in sede di POC.

ALLEGATO ALLA SCHEDA URBANISTICA DI PSC: APC.5

PSC VIGENTE

Località Ramoscello - Scala 1:5.000

Ambito specializzato per attività produttive
di rilievo comunale da riqualificare



VARIANTE SPECIFICA P.S.C. 2010

NORME IN VARIANTE

- **Articolo 66 PSC-RUE - Testo Coordinato**
- **Scheda Urbanistica APC.5**

PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica Dott. Arch. Guido Leoni

Piazza A. Balestrieri, 31A - Parma - tel. 0521.772216

Variante Norme PSC-RUE (Testo Coordinato)**Art.66 Ambiti per attività produttive da riqualificare (APC.5)**

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 20% della Slu esistente alla data di adozione delle presenti norme, per ampliamento di magazzino al servizio del Caseificio Sociale e per un massimo del 5% della Slu esistente per gli altri edifici esistenti solo per adeguamenti tecnologici e/o igienico sanitari.
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
 - e) H max = 10 ml
 - f) *VI (indice di visuale libera): 0,40*
 - g) *Distanza minima dal ciglio della strada: 10 ml.;*
 - h) *Distanza minima dai confini di proprietà: 6,00 ml.²*
4. Il POC definisce la perimetrazione che definisce il sub-ambito di nuova edificazione e quello di ristrutturazione edilizia e ampliamento in conformità al comma 2.
5. Gli interventi a Ristrutturazione Edilizia e Ampliamento si attuano per interventi diretti convenzionati, la convenzione dovrà prevedere:
 - la realizzazione di impianti fognari collegati al depuratore e di tutte le reti tecnologiche;
 - la realizzazione degli accessi all'area;
 - la realizzazione della viabilità interna.
6. Gli interventi di Nuova Edificazione per l'area non edificata si attuano con PUA.

² Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 1 (Del. n. 52 del 04/12/2006)

Variante Scheda Urbanistica PSC APC.5**SCHEDA URBANISTICA PSC**
VARIANTE SPECIFICA PSC 2010**AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE****APC.5****Localizzazione:** Ramoscello**Superficie perimetrata complessiva:** 75.000 mq**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 20% della Slu esistente alla data di adozione delle presenti norme, per ampliamento di magazzino al servizio del Caseificio Sociale e per un massimo del 5% della Slu esistente per gli altri edifici esistenti solo per adeguamenti tecnologici e/o igienico sanitari.

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

VI (indice di visuale libera): 0,40

Distanza minima dal ciglio della strada: 10 ml

Distanza minima dai confini di proprietà: 6,00 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

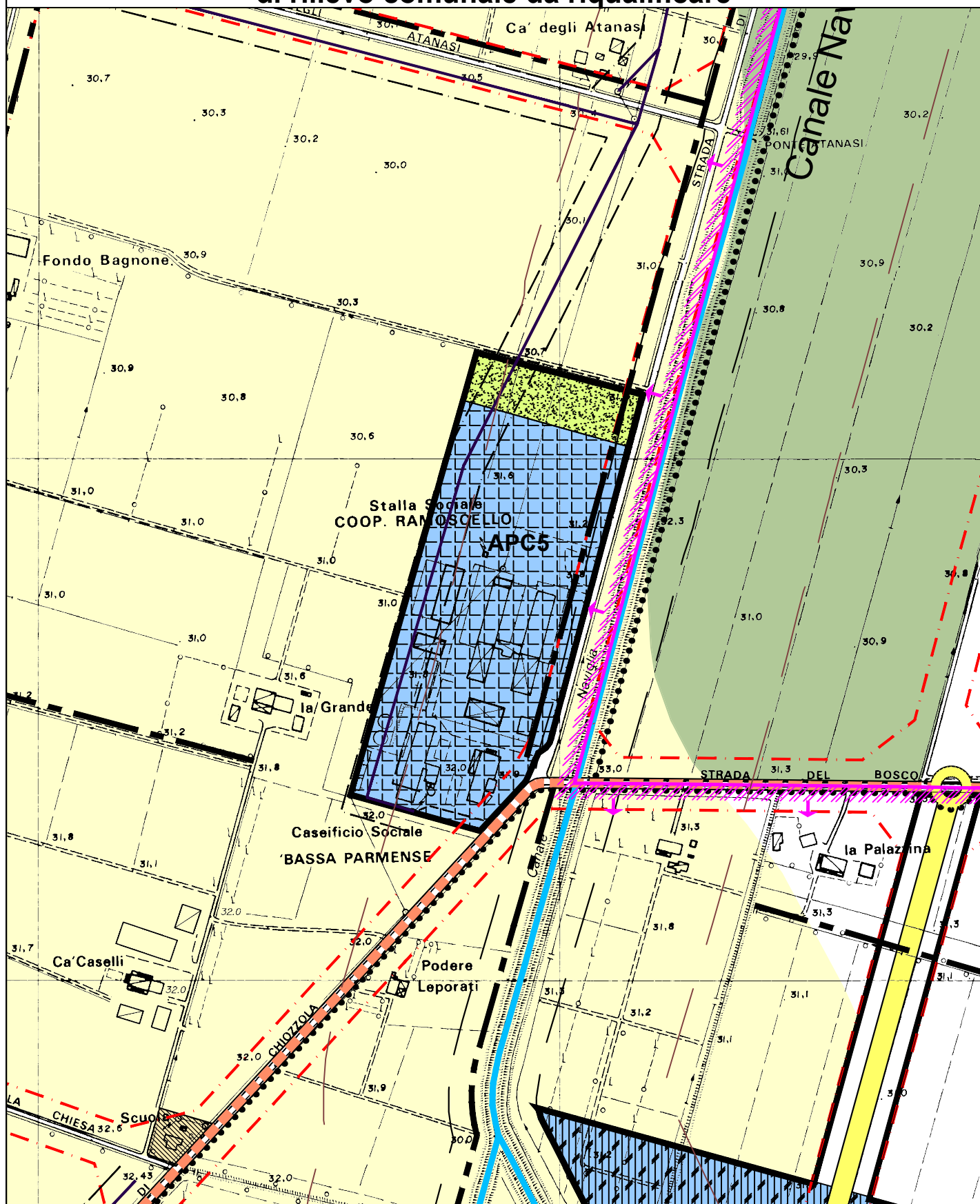
Suddivisione in "Sub-Ambiti di POC": Ammissibilità da definire in sede di POC.

ALLEGATO ALLA SCHEDA URBANISTICA DI PSC: APC.5

VARIANTE SPECIFICA PSC 2010

Località Ramoscello - Scala 1:5.000

Ambito specializzato per attività produttive
di rilievo comunale da riqualificare



APPENDICE 1

Foto dello Stato di fatto dell'Ambito APC.5



Individuazione dell'Ambito APC.5 - Ramoscello



Individuazione dell'Ambito APC.5 - Ramoscello