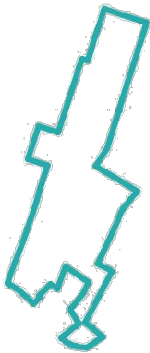




c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a 27/07/2024 e con firma qualificata



CONTRODEDUZIONI

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI PARMA

PROPRIETA'
GRENTI s.r.l.
SO.PAR.CO S.p.a.

Via Spezia - Località Scarzara
43126 PARMA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

NUOVO INSEDIAMENTO
DIREZIONALE-RICETTIVO
COMMERCIALE

DIREZIONALE LA SPEZIA
SUB-AMBITO 21.S1

SCHEDA DATI

0093.CNV.G05

data Dicembre 2023

CNV_PUAI_A03.1_SD.pdf

tavola

A 03.1

Gruppo di progettazione
Sub Comparto A
Progetto Urbanistico e Architettonico

STUDIO ARCHITETTO ALBERTO FERRARI
Piazzale S. D'Acquisto , 1 - 43121 PARMA - Tel. +39 0521 289921

Sub Comparto B
Coordinamento Progetto

STUDIO INGEGNERE MARCO PETROLINI
Via Sandro Pertini , 12/A - 43123 PARMA - Tel. +39 0521 463.882

Progetto Architettonico

STUDIO ARCHITETTO CHRISTIAN MANFRINI
Via Domenico Galaverna, 9 - 43044 Collecchio PR - Tel +39 0521 802.721

Progetto Reti Tecnologiche

STUDIO INGEGNERE MARCO PETROLINI
Via Sandro Pertini , 12/A - 43123 PARMA - Tel. +39 0521 463.882



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a
l 27/07/2024 e con firma qualificata

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “DIREZIONALE LA SPEZIA”

PROGETTO PER UN NUOVO INSEDIAMENTO DIREZIONALE, RICETTIVO, COMMERCIALE

SUB - AMBITO 21.S1

**COMUNE DI PARMA
PROVINCIA DI PARMA**

SINDACO: MICHELE GUERRA

ASSESSORE ALL’URBANISTICA: CHIARA VERNIZZI

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE
SUB COMPARTO A**

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO STUDIO ARCHITETTO ALBERTO FERRARI

SUB COMPARTO B

COORDINAMENTO PROGETTO: STUDIO INGEGNERE MARCO PETROLINI

PROGETTO ARCHITETTONICO: STUDIO ARCHITETTO CHRISTIAN MANFRINI

PROGETTO RETI TECNOLOGICHE: STUDIO INGEGNERE MARCO PETROLINI



INDICE

SCHEDA DATI2

 UBICAZIONE:2

 CONFINI:2

 DATI CATASTALI:2

PROPRIETARI/O DELL'AREA INTERESSATI ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO:.....2

 SOGGETTI PROPONENTI.....2

 PROPRIETA'2

PROPRIETARI DELL'AREA NON INTERESSATI/O ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO:.....3

FIRME SOGGETTI PROPONENTI.....4

PROGETTISTI5

VINCOLI PSC RUE.....6

 ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....7

VINCOLI SOVRAORDINATI7

DATI P.U.A. "DIREZIONALE LA SPEZIA" E CALCOLO DEGLI STANDARDS 8

 DATI SCHEDA TECNICO-NORMATIVA 21.S1 - DIREZIONALE LA SPEZIA 8

 SCHEDA RIEPILOGATIVA..... 8

 DATI P.U.A. "DIREZIONALE LA SPEZIA" 9

 PROGETTO 9

 CALCOLO DEGLI STANDARDS – SUB-COMPARTO A.....10

parcheggio pubblico10

opere di urbanizzazione generale e viabilità10

 CALCOLO DEGLI STANDARDS – SUB-COMPARTO B.....11

parcheggio pubblico11

opere di urbanizzazione generale e viabilità11

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Luglio 2023	SCHEDA DATI
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 1

c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a 27/07/2024 e con firma qualificata

SCHEDA DATI

Sub-ambito denominato: DIREZIONALE LA SPEZIA
Tavv. PSC CTP1 fogli n° 6 - 7
POC Tav. Aree di Trasformazione
RUE Tavole n. 27 - 28

Scheda tecnico-normativa: 21.S1

UBICAZIONE:

L'area in oggetto si inquadra nel settore urbano 21 - Margine sud-ovest, in un tessuto prevalentemente produttivo e artigianale sul quale da anni operano forti tensioni trasformative.
L'area è perimetrata a nord da strada Manara e a sud dalla tangenziale. Lungo il confine ovest del comparto si trova un insediamento produttivo, mentre lungo il limite est, che nel tratto più meridionale corre lungo via La Spezia, è presente un tessuto misto di attività produttive, direzionali, e artigianali con piccole quote di residenza. In adiacenza al margine del comparto, ma esternamente ad esso, si trovano alcuni edifici di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale con relativa area di pertinenza.

CONFINI:

- a sud: tangenziale;
- a nord: strada Manara;
- a est: insediamento produttivo;
- a ovest: via La Spezia, tessuto misto.

DATI CATASTALI:

COMUNE DI PARMA - SEZIONE DI SAN PANCRAZIO PARMENSE

FOGLIO NR. 40
Mappali 430,29,411,428,481,483,475,568,407p,153,285

PROPRIETARI/O DELL'AREA INTERESSATI ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO:

SOGGETTI PROPONENTI

TRANCERIE EMILIANE s.p.a. - COSTRUZIONI GRENTI s.r.l.

PROPRIETA' come da rilievo Tav C01

Trancerie Emiliane	Fg	40	Mp	cons	mq	
				568		35.770
TOTALE PROPRIETA' TRANCERIE EMILIANES.P.A					mq	35.770

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Luglio 2023	SCHEDA DATI
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 2



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a l 27/07/2024 e con firma qualificata

COSTRUZIONI GRENTI S.P.A.	PROPRIETARIO	Fg	40	Mp	cons.	mq
				411		1245
				428		806
				29		20860
				430		347
				481		23415
				483		17
				475		90
TOTALE PROPRIETA' COSTRUZIONI GRENTI S.P.A.						mq 46.780

PROPRIETARI/O DELL'AREA NON INTERESSATI ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO:

	Fg	40	Mp	mq
CABINA ELETTRICA			285	38
COMUNE DI PARMA			153	471
COMUNE DI PARMA			407 parte	3886
TOTALE				mq 4395



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 al 27/07/2024 e con firma qualificata

FIRME SOGGETTI PROPONENTI

PROPRIETA' **COSTRUZIONI GRENTI s.p.a.**
Indirizzo **Via G. Marconi, 6 - 43040 Solignano (PR)**
Codice Fiscale **015 14 52 03 43**
Partita IVA **015 14 52 03 43**
Telefono **+39 0525 54 542**
Fax **+39 0525 54 568**
e.mail **info@grenti.it**

Timbro e Firma

PROPRIETA' **TRANCERIE EMILIANE s.p.a.**
Indirizzo **Strada Manara 22**
Codice Fiscale **014 69 88 04 78**
Partita IVA **014 69 88 04 78**
Telefono **+39 0521 949511**
Fax **+39 0521 987376**
e.mail **info@trancerieemiliane.it**

Timbro e Firma

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Luglio 2023	SCHEDA DATI
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 4



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a
l 27/07/2024 e con firma qualificata

PROGETTISTA

STUDIO ARCHITETTO ALBERTO FERRARI
Indirizzo Piazzale S. D'acquisto, 1 - 43121 PARMA
Codice Fiscale FRRLRT68R27G337D
Partita IVA 02101280341
Telefono +39 0521 289921
Fax +39 0521 289921
e.mail architettoalbertoferrari@gmail.com

Timbro e Firma
Timbro e Firma

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Luglio 2023	SCHEDA DATI
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 5



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a l 27/07/2024 e con firma qualificata

L'area oggetto di intervento ricade in parte o per intero
nei vincoli espressi dalle tavole di PSC 2030 del comune di Parma:

VEDERE TAVOLA D02.1A

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'area oggetto di intervento è indicata nella vigente ZAC, Tavv. 27-28, in Zona 4 - Aree di Intensa Attività Umana e in Zona 5 - Aree prevalentemente industriali. Una porzione a nord del comparto ricade in Fasce di pertinenza infrastrutture ferroviarie - Fascia B

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Luglio 2023	SCHEDA DATI
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 6



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a 27/07/2024 e con firma qualificata

DATI P.U.A. “DIREZIONALE LA SPEZIA” E CALCOLO DEGLI STANDARDS

Per la verifica degli standards richiesti il calcolo effettuato si è basato sul presupposto della realizzazione della superficie massima da destinare ad aree pubbliche, siano esse parcheggi o verde, rapportata ai possibili usi insediati dal progetto e a quelli minimi previsti dalla scheda tecnico-normativa 21.S1. Per la quota di parcheggi pubblici il calcolo è stato effettuato sulla base di quanto disposto all'Art. 23 comma 1 delle NTA del POC. Le fasce di rispetto stradale sono state dimensionate sulla scorta della classificazione di via La Spezia in categoria “E” (urbana di quartiere), via Manara in categoria “F” (urbana locale) e della Tangenziale in categoria “B” (extraurbana principale).

Il progetto assolve i requisiti generali richiesti, in particolare:

DATI SCHEDA TECNICO-NORMATIVA 21.S1 - DIREZIONALE LA SPEZIA

SCHEDA RIEPILOGATIVA		specifiche	prescrizioni	
	DISPOSIZIONI URBANISTICHE			
Sc	Superficie complessiva sub-ambito	da STN	mq	92.137
		di cui: sub-comparto A	mq	39.973
		sub-comparto B	mq	49.423
Slu	Superficie Lorda Utile	Slu da PSC (NR02)	mq	22.349
		di cui: sub-comparto A	mq	9.993
		sub-comparto B	mq	12.356
Slu*	Superficie Lorda Utile aggiuntiva (20%)	Slu da PSC (NR01) Art.10		
		comma 10	mq	0.0
		di cui: sub-comparto A	mq	0.0
SluTOT	Superficie Lorda Utile complessiva	sub-comparto B	mq	0.0
		Slu da PSC (NR01 e NR02)	mq	22.349
		di cui: sub-comparto A	mq	9.993
Hmax	Altezza Massima	sub-comparto B	mq	12.356
		per Ud, Ue, Uh - Alta densità	ml	< 30
		per Ud, Ue, Uh - Media densità	ml	< 21
		per Uc	ml	<16,5
	FUNZIONI			
	Funzioni Caratterizzanti (subcomparto B)	Ud, Ue (fino alla medio grande struttura di vendita non alimentare, fino ad un max di 12.356 mq di Slu), Uh		
	Funzioni Ammesse (subcomparto B)	Ug, Ui, Um, Uo, Up, Uv fino ad un max di 1.180 mq di Slu		
	Funzioni Ammesse (subcomparto A)	Uc		
	DOTAZIONI TERRITORIALI			
	Standard Minimi in loco	parcheggi	mq	14.355,00
		di cui: sub-comparto A	mq	1.999,00
		sub-comparto B	mq	12.356,00
	Standard Residui ex L.R. 20/2000			come da usi insediati

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Luglio 2023	SCHEDA DATI
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 7

c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a l 27/07/2024 e con firma qualificata

Dotazioni esterne all'area

DATI P.U.A. "DIREZIONALE LA SPEZIA"

PROGETTO

DISPOSIZIONI URBANISTICHE

Sc	Superficie complessiva sub-ambito	da STN	mq	92.137
St	Superficie territoriale in attuazione da visura catastale		mq	86.945
St	Superficie territoriale in attuazione da rilievo	TOTALE	mq	86.679
		di cui: sub-comparto A	mq	39.316
		sub-comparto B	mq	47.363
		di cui aree pubbliche: TOTALE	mq	4.380
		sub-comparto A	mq	3.924
		sub-comparto B	mq	456
Sf	Superficie Fondiaria di progetto	TOTALE	mq	57.020,91
		di cui: sub-comparto A	mq	30.027,80
		sub-comparto B	mq	26.993,11
Slu	Superficie Lorda Utile di progetto	TOTALE	mq	22.349,00
		di cui: sub-comparto A	mq	9.993,00
		sub-comparto B	mq	12.356,00

FUNZIONI

Funzione Caratterizzante	Ud, Ue (fino alla medio grande struttura di vendita non alimentare, fino ad un max di 12.356 mq di Slu), Uh
Funzioni Ammesse (sub-comparto B)	Ug, Ui, Um, Uo, Up, Uv fino ad un max di 1.180 mq di Slu
Funzioni Ammesse (sub-comparto A)	Uc

DOTAZIONI TERRITORIALI

Standard	Parcheggi pubblici	mq	15.877,53
	di cui: sub-comparto A	mq	3.103,20
	sub-comparto B	mq	12.774,33
	Cabine elettriche	mq	70,00
	di cui: sub-comparto A	mq	38,00
	sub-comparto B	mq	32,00
	Verde pubblico	mq	351,60
	di cui: sub-comparto A	mq	351,60
	sub-comparto B	mq	0,00

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Luglio 2023	SCHEDA DATI
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 8

Zone destinate alla viabilità mq 10.100,56
(comprehensive di aree verdi di arredo stradale e marciapiedi e piste ciclabili)

Standard Residui ex L.R. 20/2000

di cui:	sub-comparto A	mq	2.963,00
	sub-comparto B	mq	7.137,56
			non dovuti

AREE NELLA DISPONIBILITÀ DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE INTERNE AL COMPARTO mq **4.380,00**

	sub-comparto A	mq	3.924,00
	sub-comparto B	mq	456,00

Di cui opere su aree già di proprietà della P.A.

Pista ciclabile su verde pubblico	sub-comparto A	mq	342,40
viabilità	sub-comparto A	mq	1053,60

CALCOLO DEGLI STANDARDS - SUB-COMPARTO A

parcheggio pubblico	TOTALE RICHIESTO		TOTALE PROGETTO	
Usi: Uc				
5mq/100mq St da Scheda Tecnico-Normativa =	= mq	1.999,0	< mq	3.103,20
Da compensare	= mq	1.101,8		
TOTALE	mq	3.100,8	< mq	3.103,20

opere di urbanizzazione generale e viabilità	TOTALE PROGETTO			
Verde pubblico	= mq	0,0	mq	351,60
Da compensare	= mq	300,07		
TOTALE	mq	300,07	< mq	351,60
Zone destinate alla viabilità			mq	2.963,00
Pista ciclabile su verde pubblico			mq	342,40
TOTALE			mq	3.657,00

TOTALE STANDARD-SUB-COMPARTO A mq **6.760,20**

TOTALE AREE DI CESSIONE-SUB-COMPARTO A mq **5.364,00**

c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con certificato valido dal 27/07/2021 a l 27/07/2024 e con firma qualificata

CALCOLO DEGLI STANDARDS – SUB-COMPARTO B

PP	parcheggio pubblico	TOTALE RICHIESTO		TOTALE PROGETTO	
Usi: Ud, Ue, Ug, Uh					
100 mq/100 mq Slu = 1 x 12.356		= mq	12.356,00	< mq	12.744,33
TOTALE		mq	12.356,00	< mq	12.744,33
opere di urbanizzazione generale e viabilità				TOTALE PROGETTO	
Piste ciclabili				mq	998,70
Cabine elettriche				mq	32,00
Zone destinate alla viabilità (comprehensive di marciapiedi e verde di arredo stradale)				mq	6.138,86
TOTALE				mq	7.169,56
TOTALE STANDARD -SUB-COMPARTO B				mq	12.744,33
TOTALE AREE DI CESSIONE -SUB-COMPARTO B				mq	19.913,89

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1		Luglio 2023	SCHEDA DATI
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO		DATA	PAGINA 10