

# COMUNE DI SORBOLO MEZZANI

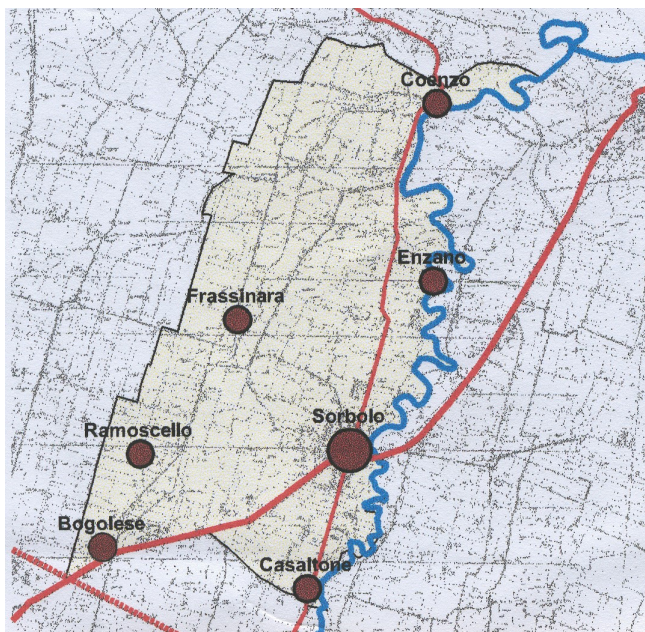
PROVINCIA DI PARMA

AMBITO TERRITORIALE DI SORBOLO

PIANO OPERATIVO COMUNALE

## P.O.C. 2014-2019

*(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 e s.m.)*



DATA  
Dicembre 2020

**VARIANTE N. 6: “POC STRALCIO” CON VALORE ED EFFETTO DI PUA DELL’AMBITO “NU3” POSTO A SORBOLO**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*(in rosso le parti modificate a seguito di controdeduzione)*

Servizio Assetto ed Uso del Territorio – Sviluppo Economico  
Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata

## **INDICE**

### **1. Premessa**

- 1.1 Quadro normativo
- 1.2 Strumenti urbanistici vigenti di Sorbolo

### **2. Elaborati di variante**

### **3. Contenuti della variante**

- 3.1 Contenuti del POC – quadro normativo
- 3.2 Contenuti della variante al POC

### **4. Bilancio dei Servizi**

- 4.1 Dotazioni territoriali
- 4.2 Infrastrutture e reti tecnologiche

### **5. VALSAT**

### **6. Documento programmatico per la qualità urbana e Scheda norma**

## 1. Premessa

### 1.1 Quadro normativo

La Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i., che ha abrogato la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) - fatto salvo quanto disposto dagli articoli 3, 4 e 29, comma 3, della stessa legge - prevede un primo periodo transitorio, di tre anni, che si conclude il 1 gennaio 2021, entro il quale deve essere formalmente avviato l'iter approvativo del PUG.

Nel corso del periodo transitorio i Comuni hanno la possibilità di dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente nonché di apportare ad essa quelle variazioni che risultino indispensabili per la sua pronta esecuzione, applicando la normativa previgente. In particolare nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio (quindi entro il 01.01.2021), nelle more dell'approvazione del PUG, possono essere avviati ed approvati i procedimenti indicati all'art. 4 comma 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i. Tra questi figurano i procedimenti relativi a varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti, tra le quali rientrano le varianti ai POC vigenti, così come i cosiddetti **POC "stralcio"** o **POC "anticipatori"**, relativi a singole opere pubbliche o insediamenti privati previsti dal PSC.

La Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i. all'art. 4 dispone in particolare che:

- fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1 della medesima legge, possono essere adottati Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000, e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della stessa legge;
- la stipula della relativa convenzione urbanistica deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della medesima legge (quindi entro il 1° gennaio 2023), pena la perdita di efficacia dello strumento urbanistico;
- la convenzione deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi;
- i PUG adottati e approvati fanno salva la definizione degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

## 1.2 Strumenti urbanistici vigenti di Sorbolo

- Il Piano Strutturale Comunale (PSC) di Sorbolo è stato approvato, ai sensi dell'art. 32, comma 10, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., con deliberazione consiliare di Sorbolo n. 42 del 29/11/2005, conformemente alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Provinciale con atto della G.P. n. 1029 del 15 settembre 2005; poi è stato modificato con variante approvata con delibera di C.C. di Sorbolo n. 17 del 13/04/2012.
- Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) di Sorbolo è stato approvato, ai sensi dell'art. 33, comma 1, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione consiliare di Sorbolo n. 46 del 15/12/2005; ad esso sono state apportate modifiche ed integrazioni approvate con deliberazioni consiliari di Sorbolo n. 52 del 4 dicembre 2006, n. 9 del 14 marzo 2007, n. 65 del 28 novembre 2007 e n. 23 del 26 giugno 2008, n. 48 del 26 novembre 2009, n. 11 del 23/03/2011, n. 43 del 25/11/2011, n. 19 del 13/04/2012, n. 53 del 15/10/2014, dell'Unione Bassa Est Parmense (nel frattempo subentrata integralmente nella gestione della pianificazione urbanistica) n. 33 del 31/10/2015, n. 47 del 14/10/2016, n. 68 del 13/09/2017, n. 27 del 28/06/2018, e di Sorbolo Mezzani, a sua volta subentrato nella gestione della materia urbanistica, n. 14 del 26/03/2019.
- Il primo Piano Operativo Comunale (POC) - 2006-2011 di Sorbolo è stato approvato, ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione consiliare di Sorbolo n. 27 del 10/05/2007; poi vi sono state apportate varianti approvate con deliberazioni consiliari di Sorbolo n. 59 del 30/10/2007, n. 47 del 26/11/2009, n. 13 del 24/03/2010 e dell'Unione Bassa Est Parmense (nel frattempo subentrata integralmente nella gestione della pianificazione urbanistica) n. 33 del 31/10/2015.
- Il secondo Piano Operativo Comunale (POC) - 2014-2019 di Sorbolo è stato approvato, ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i., con deliberazione del Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense (competente, al tempo, in materia urbanistica) n. 21 del 27/06/2015; poi vi sono state apportate varianti approvate con deliberazioni del Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense n. 34 del 18/07/2016, n. 24 del 23/06/2016, n. 28 del 28/06/2018 e di Sorbolo Mezzani n. 14 del 26/03/2019; inoltre è stata adottata una variante specifica, con deliberazione del Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense n. 73 del 28/12/2018.

## 2. Elaborati di variante

- Elaborati grafici:

1. Tav. 2.1 – VAR POC di Sorbolo - Ambiti e Trasformazioni Territoriali e Tutele Ambientali e Storico Culturali: Sorbolo Casaltone (scala 1:5.000)

- Elaborati non grafici:

1. Relazione di variante al POC 2014-2020 di Sorbolo
2. Scheda Norma di POC 2014-2019 di Sorbolo – Ambito NU3
3. Stralcio tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli (L.R. 15/2013 art. 51 comma 3 bis)
4. VAS/Valsat variante P.O.C. e P.U.A. a cura di Geode Srl
5. Relazione geologica variante P.O.C. e P.U.A a cura di Geode Srl

- Elaborati PUA “NU3”:

1. Schema di convenzione
2. Relazione valutazione di clima acustico (a cura di Geode Srl)
3. Tav. I.01 Rete fognatura acque bianche planimetria e particolari (a cura dell'ing. Gian Lorenzo Bernini)
4. Tav. I.02 Rete fognatura acque nere planimetria e particolari (a cura dell'ing. Gian Lorenzo Bernini)
5. Schema di proposta di intervento da inserire nel POC (a cura dell'Arch. Ermanno Boggio)
6. Planivolumetrico – fotoinserimento (a cura dell'Arch. Ermanno Boggio)
7. Norme tecniche di attuazione (a cura dell'Arch. Ermanno Boggio)
8. Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria e secondaria (a cura dell'ing. Daniel Zilioli)
9. Relazione tecnica rete acque bianche e acque nere (a cura dell'ing. Gian Lorenzo Bernini)

10. Planimetria catastale - stralcio cartografia urbanistica- scheda dei vincoli NU3 (a cura dell'Arch. Ermanno Boggio)
11. Rilievo strumentale area (a cura dell'Arch. Ermanno Boggio)
12. Planimetria generale – profili (a cura dell'Arch. Ermanno Boggio)
13. Zonizzazione – schema proposta cessione (a cura dell'Arch. Ermanno Boggio)
14. Tav. U1 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (a cura dell'ing. Daniel Zilioli)
15. Elaborati grafici relativi alle tipologie edilizie (Tipologia mono – due piani - Tipologia mono – piano unico - Tipologia mono – piano unico 2 - Tipologia mono – piano unico 3 - Tipologia mono – piano unico e sottotetto) (a cura dell'Arch. Ermanno Boggio)
16. Elaborati grafici relativi al fotoinserimento (Fotoinserimento 1 – Fotoinserimento 2) (a cura dell'Arch. Ermanno Boggio).

### **3. Contenuti della variante**

#### **3.1 Contenuti del POC – quadro normativo**

I contenuti del POC e delle sue varianti sono quelli previsti dall'art. 30, comma 2, della L.R. 20/2000 e s.m., che di seguito si riporta:

*“ Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:*

*a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela;*

*a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;*

*b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;*

*c) i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;*

*d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti, con la possibilità di avvalersi a tal fine di quanto previsto dal comma 11 del presente articolo per eventuali*

*spostamenti di edificabilità;*

*e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;*

*e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;*

*f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.*

*f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.”*

I sopracitati contenuti di POC, sono esplicitati sia attraverso la cartografia di POC, con l'individuazione degli Ambiti di POC quinquennali, sia attraverso gli articoli di riferimento di RUE (a valere quali norme di POC), sia attraverso le “Schede Norma” previste per ciascun “Ambito o Sub.Ambito di trasformazione”:

- NU = Ambiti di Nuovi Insediamenti
- ARU = Ambiti Urbani di Riqualificazione
- AP = Ambiti specializzati per attività produttive

### **3.2 Contenuti della variante al POC**

La variante in esame riguarda l'introduzione nel POC 2014-2019 dell'Ambito per nuovi insediamenti residenziali denominato “NU3”, posto a Sorbolo nell'area ricompresa tra Via Buoizzi, Via di Vittorio e Via Matteotti, previsto dal PSC e disciplinato dall'art. 54 e 58 del RUE.

La variante al POC in oggetto ha valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo all'Ambito NU3. Quest'ultimo è stato redatto dall'Arch. Ermanno Boggio di Parma, su incarico delle proprietà delle aree interessate dalla previsione urbanistica, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni contenute nella relativa scheda norma di POC.

La variante specifica al POC in oggetto prevede inoltre una rettifica non sostanziale al perimetro dell'Ambito NU3 definito nel PSC, dal quale verrà esclusa l'area identificata catastalmente al fg. 24 - mapp. 149, di proprietà comunale, ricadente in fascia di rispetto stradale.

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il POC, a seguito di una più approfondita considerazione delle caratteristiche del territorio e delle condizioni di fattibilità degli interventi, può, infatti, apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela e purché tali rettifiche non incidano in modo significativo sul dimensionamento e sulle caratteristiche territoriali, morfologiche e ambientali, degli interventi previsti.

A seguito dell'approvazione della variante in oggetto, verrà opportunamente recepita, nella corrispettiva tavola di RUE "All. A3 - Sorbolo Nord", la modifica cartografica necessaria a seguito della rettifica non sostanziale al perimetro dell'ambito NU3.

In seguito al parere espresso da ARPAE prot. n. 113384 del 05/08/2020, in merito al ruolo della mobilità ciclabile sul nuovo comparto, si precisa che l'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale che rimarrà privato anche nelle infrastrutture, con accesso autorizzato ai soli residenti, pertanto la viabilità interna sarà valutata nell'ambito del permesso di costruire delle abitazioni e comunque sarà condizionata dalle esigenze dei soli residenti. L'accesso all'area verde e al parcheggio da cedere al Comune ha luogo da via di Vittorio. La scheda norma prevede a carico del lottizzante la riqualificazione del tratto di Via di Vittorio localizzato fuori comparto. Si è ritenuto soddisfacente, visto il contenuto carico insediativo e le caratteristiche del percorso stradale già esistente prevedere la sola riqualificazione della strada tramite il rifacimento dei marciapiedi e delle banchine e non prevedere la realizzazione di un percorso ciclabile.

## **4. Bilancio dei Servizi**

### **4.1 Dotazioni Territoriali**

Il Bilancio dei Servizi non è oggetto di modifiche da parte di questa variante al POC di Sorbolo.

### **4.2 Infrastrutture e Reti tecnologiche**

Le tavole di Bilancio dei Servizi individuano le reti tecnologiche esistenti (acqua, gas, fognatura, elettrodotti).

Gli Ambiti di trasformazione di POC sono adiacenti alle reti tecnologiche esistenti.

Le tavole di POC individuano le infrastrutture (nuova viabilità, adeguamento strade esistenti) programmate nel quinquennio di POC.



La variante in esame non comporta la modifica delle infrastrutture e delle reti tecnologiche previste nel POC approvato e successive varianti.

## **5. VALSAT**

La VALSAT è tra gli allegati non grafici oggetto di variante al POC di Sorbolo.

E' stata redatta dallo studio Geode Srl. con specifico riferimento al PUA relativo all'ambito NU3.

A tale documento si rimanda per gli aspetti di dettaglio.

## **6. Documento programmatico per la qualità urbana e Scheda norma**

Il DPQU, di cui all'art. 30 comma 2 lett. a bis) della L.R 20/2000 e s.m.i., è costituito, oltre che dalla presente relazione, dai contenuti della "Scheda Norma" redatta per l'Ambito NU3, previsto nel PSC e introdotto nel POC con la variante in oggetto, nonché dall'elaborato grafico allegato alla scheda norma.

### Contenuti della Scheda Norma dell'Ambito NU3:

- Riferimento cartografico
- Modalità di intervento
- Suddivisione in comparti attuativi
- Superficie perimetrata
- Superficie lorda utile totale
- Superficie lorda utile residenziale di POC
- Superficie lorda utile funzioni ammesse di POC
- Superficie lorda utile residenziale di PUA
- Superficie utile residenziale di PUA (coeff. 0,93)
- Superficie lorda utile funzioni ammesse di PUA
- Inserimento in POC 2014-2019
- **Dotazioni territoriali e infrastrutture**
- **Standard parcheggi e verde di POC (da cedere al Comune)**
- **Standard parcheggi e verde di PUA (da cedere al Comune)**
- **Dotazioni ecologiche**
- Monetizzazione

- **Indirizzi per le prestazioni di qualità urbana**
- **Indirizzi per la progettazione urbanistica**
- **Opere fuori comparto**
- **Prescrizioni particolari di interesse pubblico**

I contenuti di cui alle voci evidenziate in grassetto si riferiscono in particolare ai temi richiesti per il DPQU.