

**PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) DELL'AMBITO TERRITORIALE DI SORBOLO.
VARIANTE N. 7: “POC STRALCIO” CON EFFETTO DI PUA DEL TERZO COMPARTO DEL
SUB-AMBITO “NU1.4” POSTO A SORBOLO E DEI SUB-AMBITI “NU11.2” E “APS1.2”
POSTI A BOGOLESE, CON CONTESTUALE MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE
ACUSTICA DELL'AMBITO TERRITORIALE DI SORBOLO. ADOZIONE (ART. 34 L.R.
20/2000 E S.M.I.; ART. 4 L.R. 24/2017 E S.M.I.; ART. 3 L.R. 15/2001 E S.M.I.)**

adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 06/10/2020

Allegato A

OSSERVAZIONI PERVENUTE NEL PERIODO DI DEPOSITO



COMUNE DI SORBOLO MEZZANI

(Provincia di Parma)



Servizio Assetto ed Uso del Territorio – Sviluppo Economico

Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata

Prot. int. n. 2020/14505

Sorbolo, lì 22/12/2020

All'Amministrazione
SEDE

Oggetto: Piano Operativo Comunale (POC) dell'ambito territoriale di Sorbolo. Variante n. 7: “POC stralcio” con effetto di PUA del terzo comparto del sub-ambito “NU1.4” posto a Sorbolo e dei Sub-ambiti “NU11.2” e “APS1.2” posti a Bogolese, con contestuale modifica della Classificazione Acustica dell'ambito territoriale di Sorbolo. Osservazioni (artt. 30-34 L.R. 24/03/2000, n. 20) formulate dall'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune.

Si formulano le seguenti osservazioni alla variante adottata:

NU1.4

1. Tav. 4:
 - lo stato di fatto rappresentato non è aggiornato. Si ritiene pertanto opportuno stralciare la tav. 4 dall'elenco elaborati in fase di approvazione del piano;
2. Tavv. 6 e 7:
 - occorre convertire il parametro SLU in SU;
 - occorre verificare i dati riportati nella tabella;
3. Tav. 9:
 - dovranno essere verificati i dati relativi ai parcheggi pubblici riportati in tabella, rispetto alle quantità indicate nel disegno e a quanto indicato nella tav. 10;
 - dovranno essere verificati il dato della Superficie territoriale del terzo comparto e il dato della superficie in proprietà fuori comparto. In particolare quanto indicato a tal proposito nella tav. 9 non corrisponde a quanto riportato nella tav. 10;
4. Tav. 10:
 - dovranno essere verificati i dati riportati ed in particolare quelli relativi ai parcheggi pubblici rispetto a quanto indicato nella tav.9;
5. Tav. 11:
 - dovrà essere corretto il perimetro di 1° POC;
 - dovranno essere verificati i dati riportati;
 - dovrà essere corretto il limite di comparto (lato Nord);
6. Norme tecniche di attuazione:
 - occorre convertire il parametro SLU in SU;
 - art. 7: per le definizioni di altezza occorre fare riferimento solo alle DTU regionali e non anche al RUE, in quanto superato;
 - art. 8: eliminare la lettera a) riferita all'esclusione delle serre bioclimatiche dalla SU, in quanto in contrasto con le DTU regionali e non previsto nel RUE;

- art. 17: sono consentite terrazze praticabili sui garage a confine, purché nel rispetto dell'art. 905 del C.C.
- art. 20: occorre verificare la correttezza dei dati riportati;
- art. 10: occorre inserire il seguente periodo: "Gli aspetti edilizi (relativamente ai fabbricati) ed infrastrutturali (relativamente alle opere di urbanizzazione) saranno definiti nel dettaglio in sede di permesso di costruire";

7. Schema di convenzione:

- agli artt. 2 e 3 occorre verificare i dati dimensionali, anche sulla base di quanto detto sopra;
- all'art. 3, punto B), occorre prevedere la cessione delle aree di sedime per le realizzande opere di urbanizzazione contestualmente alla stipula della convenzione oppure entro tre mesi dalla stipula;
- all'art. 3, punto C), nell'elenco delle opere di urbanizzazione primaria occorre aggiungere: predisposizione di impianto di videosorveglianza;
- all'art. 16, in analogia a quanto previsto nelle convenzioni urbanistiche stipulate per i precedenti comparti del medesimo sub-ambito, dovranno essere esplicitati gli obblighi da parte del soggetto attuatore in merito alla laminazione delle acque nonché gli ulteriori impegni relativi alla pulizia dei fossi e risezionamento degli stessi su Strada dei Ferrari e Via Negrissole, il rifacimento dell'attraversamento in corrispondenza dell'incrocio tra strada dei Ferrari e via Negrissole, la verifica dei tombinamenti, compreso quello del fosso su via Mina. Al medesimo articolo dovrà inoltre essere specificato come verrà trattata l'area a Nord destinata a viabilità, che verrà ceduta senza opere;
- occorre aggiungere un nuovo articolo (n. 17) dedicato al rispetto della normativa antimafia
- occorre specificare che l'obbligo di manutenzione delle aree per opere di urbanizzazione da cedere resta a carico del soggetto attuatore fino alla cessione delle opere stesse;
- Le spese relative all'incarico che l'ente ha facoltà di conferire per il collaudo dovranno essere computate sulla base del vigente tariffario degli onorari per le prestazioni professionali, come indicato all'art. 3 lett. G) della convenzione, quindi dovrà essere opportunamente corretto il quadro economico riportato nella relazione tecnica;

8. Capitolato tecnico (elaborato 2) – più propriamente Schema di contratto:

- non è necessario in quanto trattasi di lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria, non soggetti ad appalto, per cui dovrà essere stralciato dall'elenco elaborati in fase di approvazione del piano;

9. Capitolato d'appalto (elaborato 3) – più propriamente Capitolato speciale per opere di urbanizzazione:

- dovrà essere allegato, previo eventuale aggiornamento, al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, pertanto dovrà essere stralciato dall'elenco elaborati in fase di approvazione del piano.

NU11.2

10. In merito alla convenzione:

- all'art. 3, punto B), occorre prevedere la cessione delle aree di sedime per le realizzande opere di urbanizzazione contestualmente alla stipula della convenzione oppure entro tre mesi dalla stipula;
- all'art. 6 occorre aggiungere il seguente impegno: "La manutenzione delle aree ed opere di urbanizzazione privata che non verranno cedute al Comune, comprese nell'ambito, corrispondenti alla superficie dei lotti edificabili, alle strade interne di lottizzazione, alla superficie destinata a verde privato, resteranno a cura e spese delle ditte lottizzanti, senza limiti di tempo. L'obbligo delle ditte lottizzanti, che non ha limiti di tempo, potrà essere trasferito, pro quota rispetto all'intero, ai successivi aventi causa (acquirenti dei lotti edificabili), a condizione che tale impegno venga espressamente inserito negli atti di trasferimento della proprietà";
- all'art. 3, punto C), nell'elenco delle opere di urbanizzazione primaria occorre aggiungere:

- predisposizione di impianto di videosorveglianza,
- l'impianto di irrigazione;
- occorre aggiungere un nuovo articolo (n. 17) dedicato al rispetto della normativa antimafia.

11. In merito alle norme tecniche di attuazione:

- all'art. 4.6 occorre inserire il seguente periodo: "Gli aspetti edilizi (relativamente ai fabbricati) ed infrastrutturali (relativamente alle opere di urbanizzazione) saranno definiti nel dettaglio in sede di permesso di costruire".

APS1.2

12. In merito allo Schema di convenzione:

- all'art. 3, punto B), occorre prevedere la cessione delle aree di sedime per le realizzande opere di urbanizzazione contestualmente alla stipula della convenzione oppure entro tre mesi dalla stipula;
- all'art. 16 l'obbligo di mantenere a disposizione per 2 anni dalla data di stipula della convenzione il 10% della Sf convenzionata dovrà essere esteso a tutta la durata della convenzione;
- al medesimo articolo occorre aggiungere l'impegno alla realizzazione delle opere fuori comparto (mitigazione arborea sul lato Nord; vasca laminazione);
- alla stipula il testo dovrà essere perfezionato in alcuni punti (sostituzione del costo di costruzione con D+S e correzioni dei riferimenti alle lettere in vari punti);

13. In riferimento alle Norme tecniche di attuazione:

- occorre specificare che in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovranno essere chiarite le misure intraprese al fine di garantire il corretto deflusso delle acque verso il confine Sud;
- occorre chiarire che la pavimentazione dei parcheggi relativi ai mezzi pesanti dovrà essere in conglomerato bituminoso;
- occorre inserire la clausola secondo cui il parcheggio nell'area P6 dedicato ai mezzi pesanti dovrà essere modificato in base al progetto dell'asse stradale di collegamento con il sub ambito APS1.1, quando vi sarà data attuazione;
- occorre specificare che nel progetto delle opere di urbanizzazione (soggetto a permesso di costruire) sarà definito nel dettaglio il collegamento con Via Caduti del Lavoro (prolungamento strada e sbocco pista ciclabile), anche attraverso l'opportuna segnaletica;
- al fine di un più coerente inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico, anche alla luce del parere espresso dalla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Parma e Piacenza, si devono rivedere i parametri edilizi proposti ed in particolare le altezze massime dei fabbricati;
- all'art. 7, va esplicitato che l'altezza dei fabbricati a Nord della strada principale verrà valutata, di volta in volta, dal Comune, in sede di permesso di costruire, acquisendo il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, e comunque previo parere favorevole dell'ente competente alla valutazione dei vincoli ambientali e paesaggistici;
- all'art. 8 occorre eliminare l'espressione "in riferimento ai valori OMI". Occorre adeguare l'articolo definendo, quale metodologia di calcolo del prezzo dei lotti sottoposti a convenzione con il Comune, la sommatoria delle seguenti voci, rapportate alla superficie fondiaria:
 - costo del terreno (desunto dal contratto di compravendita), comprensivo di imposte;
 - costo delle opere di urbanizzazione, spese tecniche e altri oneri previsti nella Convenzione urbanistica;
 - utile di impresa ridotto del 80% rispetto al quadro economico finanziario allegato al Piano Approvato-

Il prezzo sarà soggetto a rivalutazione dal secondo anno dopo la stipula della convezione urbanistica, sulla base delle variazioni dell'indice FOI calcolato dall'ISTAT.

La determinazione dell'entità del prezzo dei lotti, sulla base della suddetta metodologia di calcolo, verrà effettuata prima della stipula della convenzione urbanistica dal Responsabile del Servizio competente;

- all'art. 14, comma 1, occorre eliminare il limite di 150 mq di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato;
- la previsione riportata all'art. 16, comma 6, deve essere eliminata in quanto non si può derogare dalle distanze minime dai confini stabilite dal Codice Civile;
- all'art. 18, comma 5, occorre chiarire le modalità trattamento delle acque di prima pioggia e dilavamento rispetto alle aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico;
- all'art. 19, comma 9, occorre specificare il dimensionamento di massima dell'arretramento dei cancelli in corrispondenza dei passi carrai rispetto al margine della carreggiata;

14. Per quanto riguarda il Documento di Valsat:

- occorre apportare le correzioni conseguenti a quanto sopra riportato;

15. Inoltre dovranno essere integrati gli elaborati per recepire le seguenti prescrizioni:

- occorre predisporre idoneo impianto pubblico di videosorveglianza, da definire nel dettaglio in sede di Permesso di costruire;
- si richiede di prevedere un punto di ricarica elettrica in corrispondenza dell'area dedicata a parcheggi pubblici;
- occorre prevedere impianti di irrigazione nelle aree verdi pubbliche attrezzate con alberature/arbusti e delle rotatorie;
- tra le essenze arbustive previste sono indicate il prugnolo e il biancospino, che vanno escluse. Idem per l'olmo (soggetto a grafiosi, malattia fungina);
- per quanto riguarda la rotatoria, si richiede la piantumazione di essenze che non richiedano una manutenzione onerosa;
- occorre evitare la piantumazione di alberature a ridosso delle ecoisole, onde evitare problematiche ai mezzi di svuotamento.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Valter Bertozzi