

# UNIONE BASSA EST PARMENSE

PROVINCIA DI PARMA

*Regolamento Urbanistico ed Edilizio*

**COMUNE DI SORBOLO**

**R.U.E. 2003**

*(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20, art.29 e s.m.)*

TITOLO:

**RELAZIONE DI VARIANTE RUE N. 13-2017**  
**Adeguamento al P.O.I.C.P. per insediamenti**  
**commerciali**

## VARIANTE RUE N. 13-2017

### Allegato "A"

ADOZIONE:  
Del. C.U. n° 39 del 20/06/2017

APPROVAZIONE:  
Del. C.C. n° del

#### LEGENDA COLORI NORME:

- in nero: le norme vigenti
- *in corsivo rosso*: le norme adottate relative alla variante al PSC
- ~~in barrato blu~~: le norme cancellate
- **in grassetto blu**: le norme nuove o modificate

ADOZIONE:

Del. C.C. n° 44 del 19/12/2003

CONTRODEDUZIONE ALLE  
OSSERVAZIONI:

Del. C.C. n° 17 del 07/06/2005

**APPROVAZIONE:**

**Del. C.C. n° 46 del 15/12/2005**

APPROVAZIONE MODIFICA N. 1:

Del. C.C. N° 52 del 04/12/2006

APPROVAZIONE MODIFICA N. 2:

Del. C.C. N° 9 del 14/03/2007

- APPROVAZIONE MODIFICA N. 3:

Del. C.C. N° 65 del 28/11/2007

- APPROVAZIONE MODIFICA N. 4:

Del. C.C. N° 23 del 26/06/2008

APPROVAZIONE MODIFICA N. 5:

Del. C.C. N° 48 del 26/11/2009

APPROVAZIONE MODIFICA N. 6:

Del. C.C. N° 11 del 23/03/2011

APPROVAZIONE MODIFICA N. 7:

Del. C.C. N° 43 del 25/11/2011

APPROVAZIONE MODIFICA N. 8:

Del. C.C. N° 19 del 13/04/2012

APPROVAZIONE MODIFICA N. 9:

Del. C.U. N° 33 del 31/10/2015

APPROVAZIONE MODIFICA N. 10:

Del. C.C. N° 53 del 15/10/2014

APPROVAZIONE MODIFICA N. 11:

Del. C.U. N° 47 del 14/10/2016

APPROVAZIONE MODIFICA N. 12:

Del. C.U. N° 68 del 13/09/2017

ADOZIONE MODIFICA N. 13:

Del. C.U. N° 39 del 20/06/2017

**DATA:**

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO

PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica

Arch. Guido Leoni

Via Affò, 4 – 43121 Parma – tel. 0521.233423

e-mail: architettoleoni@guidoleoni.com

## INDICE

<b>Premessa.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Modifica RUE in adeguamento alle modifiche introdotte al POICP per insediamenti commerciali .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Usi commerciali e criteri di localizzazione.....</b>	<b>4-5-6</b>
<b>1.2 Componenti ambientali.....</b>	<b>6-7</b>
<b>1.3 Componenti ambientali.....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Permesso di Costruire Convenzionato.....</b>	<b>7-8</b>
<b>2. Valutazioni sugli effetti prodotti dalla variante.....</b>	<b>8-9.</b>

## **Premessa**

Al fine di definire, valutare e normare quanto previsto da nuovo testo dell'art. 25 comma 9 del Piano Strutturale Comunale (PSC) relativo agli insediamenti commerciali adeguato con le nuove modifiche al P.O.I.C.P. 2015 per quanto concerne l'ampliamento di strutture medio-piccole esistenti, si rende necessaria l'introduzione anche nel RUE del Comune di Sorbolo del Permesso di Costruire convenzionato previsto dall'art. 28 bis del DPR 6 giugno n. 380 e s.m.i. (Testo Unico per l'edilizia).

## 1. Modifica RUE in adeguamento alle modifiche introdotte al POICP per insediamenti commerciali

### 1.1 Usi commerciali e criteri di localizzazione

a) **Oggetto per il Comune di Sorbolo della Variante di RUE normativa e cartografica- di seguito per brevità Variante RUE Commerciale-**, è relativa in materia di strutture commerciali all'adeguamento della **Variante Specifica del POICP** (Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse Provinciale e sovra comunale) approvata in C.P .n°51 del 16.09.2015, in particolare con riferimento alla ridefinizione **del comma 12 dell'art.8** delle Norme di Variante POICP 2015 per il quale *“è consentito un ulteriore sviluppo di medio grandi strutture alimentari. Le aree per le nuove strutture potranno essere previste in ogni Comune della Provincia di Parma”*.

Con Variante Specifica PSC 2016 – Commerciale sono stati definiti i criteri per la localizzazione delle Strutture di vendita Medio grandi Alimentari e NON con modifica dell'art. 25 comma 9 di PSC , di cui se ne richiama il testo:

### **Variante Specifica PSC 2016 - Commerciale**

***“Art.25 - Definizione e obiettivi degli Ambiti del Territorio urbanizzato e urbanizzabile.***

***Scheda Urbanistica, Piano operativo commerciale***

#### **Comma 9**

*“In conformità al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di Interesse provinciale e Sovracomunale( POICP) , il Comune di Sorbolo appartiene all'Ambito 1 che comprende Parma e i comuni limitrofi.*

*Per gli ambiti in cui il PSC ammette è ammessa la localizzazione di medie strutture non alimentari (in particolare per gli Ambiti: NU1, NU2, NU10, ARU2) è compito del POC e relativa VAS individuare Sub-Ambiti o i comparti all'interno dei quali saranno consentite strutture medio – grandi e/o medio -piccole, che comunque dovranno essere conformi a quanto definito dal DCR 1253/99 e sm.i.653/2005. e a quanto definito dal POICP vigente art. 8 comma 13, art.. 11 punto a) comma 1.*

*La localizzazione di strutture alimentari medio – grandi è ammessa :*

- nel Sub Ambito NU1.1 di POC vigente, attraverso variante di POC e PUA;*
- in ampliamento di strutture medio – piccole esistenti attraverso il PdCC ( Permesso di Costruire Convenzionato) normato dal RUE*

*Per quanto non definito alle presenti Norme e dal RUE valgono le “Norme di Attuazione” Allegato C del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali sopracitato”*

Secondo questa norma di PSC:

le Strutture Medio Grandi Alimentari, relativamente agli Ambiti NU e ARU di PSC sono localizzabili solo nel Sub Ambito NU1.1 di POC vigente in ampliamento della struttura medio piccola prevista dal POC vigente.

Per gli Ambiti AUC (Territorio Urbanizzato) normati dal RUE è consentito solo l'ampliamento di strutture medio piccole alimentari esistenti attraverso lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato ( si veda successivo cap. 1.3 ).

Le strutture medio grandi non alimentari, sono localizzabili solo negli Ambiti di PSC – POC: NU1 – NU2 – Nu10 – ARU 2 e comunque in conformità al POICP art.8 comma 13-che regola le autorizzazioni- , art.11 punto a) comma 1 – che consente l'accorpamento subordinato alla restituzione delle superfici di vendita.

**b) Il principale criterio** per la localizzazione prevista dalla Variante Specifica PSC - **Commerciale di Strutture Alimentari Medio Grandi è stato dunque l'ampliamento** di Strutture Medio – piccole Alimentari già previste dalla normativa di PSC e di POC vigenti o già esistenti nel Comune di Sorbolo. Per l'ampliamento di tali strutture medio piccole alimentari negli Ambiti AUC, la Variante PSC 2016 demanda al RUE le modalità di attuazione.

Questo criterio, oltre da criteri urbanistici territoriali, è stato stabilito anche dall'obiettivo di mantenere un corretto equilibrio fra esercizi alimentari di vicinato esistenti ( per un totale di 28 unità) diffusi sul territorio comunale e le due strutture alimentari medio grandi previste dalla Variante PSC 2016, di cui una medio piccola esistente e l'altra medio piccola prevista dai sopracitati POC e PUA vigenti.

**Pertanto la Variante RUE - Commerciale, prevede la localizzazione di una Struttura Medio Grande Alimentare** nell' Ambito AUC come **ampliamento** della Struttura Medio Piccola Alimentare esistente, in particolare della struttura di vendita di via Martiri della Libertà (665 mq SV) nel capoluogo (si veda estratto RUE tav Sorbolo Nord scala 1:2.000 modifica n.10), realizzata secondo quanto previsto dal P. P. approvato in zona C8 secondo PRG previgente). **Tale ampliamento riguarda il cambio di uso delle attuali unità di vicinato adiacenti e in continuità con l'edificio della struttura alimentare, quindi senza alcun ampliamento edificatorio.**

Questa scelta è coerente anche con criteri urbanistici e ambientali, già esplicitati in sede di Variante PSC 2016 di cui se ne richiamano i principali:

- Coerenza con gli obiettivi di PSC , quali : ruolo del capoluogo come polo urbano, integrazione e continuità fra sistemi residenziali, commerciali e dotazioni territoriali,

Inoltre questo criterio è coerente anche con le norme:

. del POICP, art.1 :

*lett. b, quale" la localizzazione in prossimità del Capoluogo dove vi è la maggiore concentrazione di popolazione e servizi pubblici ;*

*lett. c, quale la sinergia e integrazione fra servizi commerciali, pubblici esercizi..).*

- del PTCP art.46 comma 4, quale “ lo sviluppo di medie strutture di vendita attraverso la trasformazione di attività esistenti medio -piccole.

Inoltre tale scelta è coerente anche con i criteri:

- di una Adeguatezza accessibilità, essendo la struttura alimentare posta su un asse commerciale consolidato- via Libertà -,accessibile da viabilità urbana esistente, ed integrata con funzioni pubbliche e residenziali ;

- di assenza di consumo di suolo essendo l'area già urbanizzata e già edificata

**c)** Per quanto riguarda i criteri localizzativi delle **strutture medio grandi non alimentari**, Il PSC previgente e la Variante PSC 2016 non prevedono specifiche localizzazioni di Strutture di vendita Medio Grandi NON Alimentari.

Per tali strutture viene integrata la Norma della Variante PSC 2016 - Commerciale (art.25 comma 9) stabilisce criteri per la loro localizzazione in conformità alle norme di POICP, in particolare agli articoli:

-art.8 comma 8, che regola il rilascio delle autorizzazioni;

-art.11 punto a) comma 11, consente l'accorpamento subordinato alla restituzione di superficie di vendita preesistenti.

La localizzazione di tali strutture di vendita è limitata ai soli Ambiti NU1 NU2 N10 ARU2 di PSC e demandata al POC con relativa VAS

## 1.2 Componenti ambientali

La Variante di RUE Commerciale non incide sulle componenti ambientali trattandosi di un'area già urbanizzata e con la stessa destinazione d'uso (Alimentare medio piccola), trattandosi di un ampliamento all'interno di una struttura edilizia esistente non produce potenziali nuovi impatti, in particolare sulle componenti di:

- Aria , non vi è un aumento di emissioni.

- Rumore, mantiene i livelli attuali di zonizzazione acustica ; la norma del PdCC comunque prevede la redazione del Clima Acustico.

- Risorse idriche, non vi è un aumento delle risorse idriche.

- Suolo ed idrografia superficiale, non vi è un incremento della impermeabilizzazione del suolo.

- Consumo di suolo, non vi è incremento di consumo di suolo essendo l'area già urbanizzata e l'edificio esistente

- Elettrodotti , assenza

- Rifiuti, è già in atto la raccolta differenziata

- Accessibilità e Mobilità, l'area è già servita da una viabilità urbana esistente e sarà dotata di un incremento di Parcheggi in conformità alla normativa vigente.

- Reti tecnologiche (fogna,acqua,gas,energia elettrica), esistenti ed adeguate; l'ampliamento di superficie vendibile non provocherà un incremento significativo di abitanti equivalenti per il carico del depuratore.
- Vincoli sovra ordinati, assenti

### **1.3 Definizioni e obiettivi del territorio urbanizzato e urbanizzabile – Scheda urbanistica e Scheda Norma – Piano Operativo per gli insediamenti commerciali (PSC)**

In conformità alle modifiche adottate all'art. 25 comma 9 da parte della Variante specifica al PSC del Comune di Sorbolo per adeguamento al P.O.I.C.P. per gli insediamenti commerciali, è necessario modificare in analogia l'art. 54 comma 9.

Di seguito se ne riporta il testo.

Art. 54:

.....omissis

#### **9. Piano Operativo per gli insediamenti commerciali**

*“In conformità al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di Interesse provinciale e Sovracomunale (POICP), il Comune di Sorbolo appartiene all'Ambito 1 che comprende Parma e i comuni limitrofi.*

*Per gli ambiti in cui il PSC ammette è ammessa la localizzazione di medie strutture non alimentari (in particolare per gli Ambiti: NU1, NU2, NU10, ARU2) è compito del POC e relativa VAS individuare Sub-Ambiti o i comparti all'interno dei quali saranno consentite strutture medio – grandi e/o medio -piccole, che comunque dovranno essere conformi a quanto definito dal DCR 1253/99 e sm.i.653/2005. e a quanto definito dal POICP vigente art. 8 comma 13, art.. 11 punto a) comma 1.*

*La localizzazione di strutture alimentari medio – grandi è ammessa :*

- *nel Sub Ambito NU1.1 di POC vigente, attraverso variante di POC e PUA;*
- *in ampliamento di strutture medio – piccole esistenti attraverso il PdCC ( Permesso di Costruire Convenzionato) normato dal RUE*

*Per quanto non definito alle presenti Norme e dal RUE valgono le “Norme di Attuazione” Allegato C del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali sopraccitato”*

### **1.4 Permesso di Costruire Convenzionato**

Il DPR 6 giugno n. 380 e s.m.i. ( “Testo unico per l'edilizia) art. 28 bis ha introdotto il Permesso di Costruire Convenzionato.

In conformità al sopraccitato DPR, la presente Variante RUE introduce un nuovo articolo di RUE – art. 109 bis- che prevede anche uno specifico riferimento

all'attuazione dell'ampliamento di Strutture Medio Grandi Alimentari, previa perimetrazione nella cartografia di RUE.

Tale articolo è comunque riferito ad altri possibili interventi previa specifica Variante cartografica di RUE e costituisce uno strumento più flessibile in particolare per gli interventi di Riqualificazione, senza dover procedere a varianti di PSC o di POC

Di seguito se ne riporta il testo.

**Art. 109 bis Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).**

**1-La cartografia di RUE prevede la perimetrazione di aree, con specifica simbologia, il cui intervento diretto è subordinato al Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) e di eventuale specifica VAS/ Valsat di RUE**

**2- Le modalità di attuazione del PdCC sono le stesse previste dal Permesso di Costruire (PdC) normato dalle presenti Norme e in conformità a quanto definito dal DPR 6 giugno n.380 e s.m.i. Art.28 bis 82 (Testo unico per l'edilizia).**

**3- Gli interventi previsti per il PdCC sono : nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione – ampliamento.**

**In caso di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, valgono i parametri definiti con specifica integrazione delle presenti norme di cui al comma 3.**

**In caso di nuova costruzione valgono i seguenti indici :**

**. Uf max = 0,15 mq/mq**

**. H max = 8,0 ml**

**. VI = 0,5**

**4- In conformità al comma 1, la cartografia di di RUE individua specifici PdCC nel rispetto delle seguenti indicazioni:**

**a) PdCC 1, capoluogo via Martiri della Libertà**

**In tale area è consentito l'ampliamento della struttura di vendita Alimentare esistente fino alla concorrenza di una SV (Superficie di Vendita) per strutture di Vendita Alimentari Medio Grandi.**

**L' intervento è subordinato alla redazione del Clima Acustico.**

**E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici, in applicazione dell'art. 75 del RUE vigente.**

## **2. Valutazione degli effetti prodotti dalla variante**

### Dotazioni territoriali

Con la variante in oggetto rimangono immutate le previsioni di attuazione del PSC.

### Sostenibilità ambientale

Le modifiche agli elaborati cartografici del RUE sono di entità modesta, non modificano assetto e configurazione urbanistica degli interventi e, pertanto non richiedono alcuna operazione di VALSAT/VAS.

La variante inoltre non condizionerà in misura significativa la capacità dell'impianto di depurazione esistente, valutato, ai fini del dimensionamento complessivo, rispetto al numero degli abitanti equivalenti.

### Conclusioni

A conclusione della presente analisi preliminare riguardante la fattibilità della 13° variante al RUE, valutati i possibili effetti delle azioni indotte sulle componenti ambientali e socio-economiche delle modifiche urbanistiche in esame, si ritiene di poter affermare che la proposta di Variante al RUE in esame non determini impatti significativi sul territorio.

Pertanto si ritiene che la variante al RUE in esame non debba essere assoggettata a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) / Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 5, della L.R. 20/2000 e s.m.i..