



# Comune di Torrile

Provincia di Parma

Regione Emilia Romagna

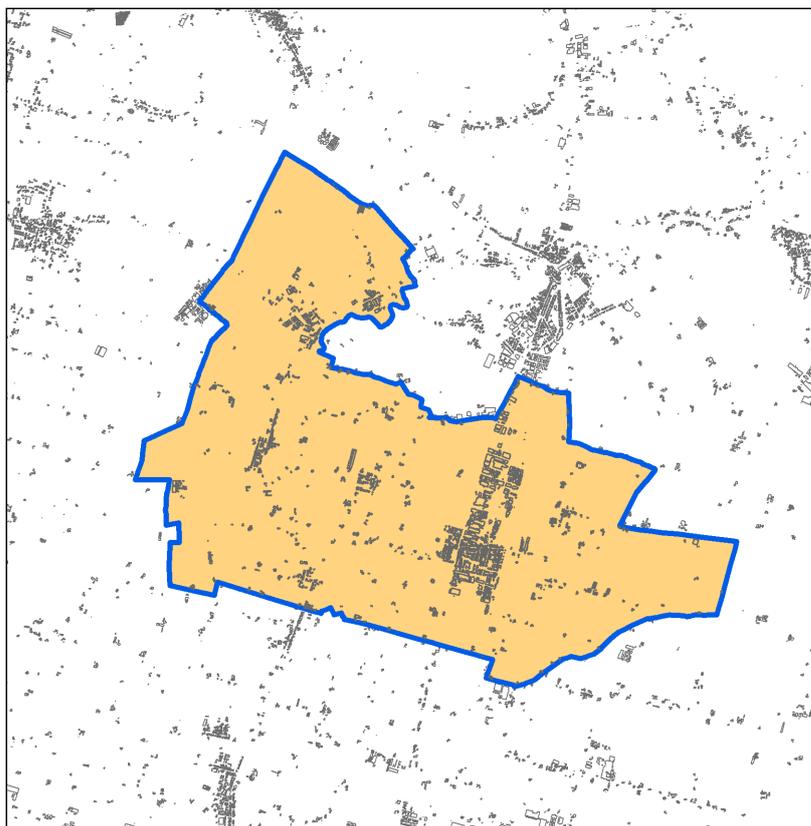


**Progettisti:**

Arch. Luca Pagliettini  
Arch. Gianfranco Pagliettini

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

### VARIANTE SPECIFICA POC I\_2017



APPROVATO CON DELIBERA DI  
CONSIGLIO COMUNALE N.2 DEL 08/02/2018

**Sindaco**

Alessandro Fadda

**Ufficio Tecnico**

geom. Corrado Zanelli

# POC

Titolo elaborato

## Relazione illustrativa di Variante

Scala

Codice elaborato

# POC\_R

Data

Gennaio 2018

<b>E</b>
Comune di Torrile Comune di Torrile
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0001527/2018 del 31/01/2018 Firmatario: LUCA PAGLIETTINI



## **1. Premessa**

Il Comune di Torrile, è dotato di un Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n.25 del 17.04.2014, che ha fatto seguito agli strumenti sotto elencati:

- POC 2004 (a seguito della traduzione degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi della LR. 20/2000 (art.43, comma 5)), approvato con delibera C.C. n°19 del 22.04.2004;
- Variante POC I\_2007 approvata con delibera C.C. n°21 del 19.07.2007;
- Variante POC I\_2009 approvata con delibera C.C. n°09 del 26.02.2009;
- Variante POC II\_2009 approvata con delibera C.C. n°10 del 26.02.2009;
- Variante POC I\_2010 approvata con delibera C.C. n°37 del 10.03.2010;
- Variante POC II\_2010 approvata con delibera C.C. n°74 del 25.10.2010;

Successivamente all'approvazione del II° POC, sono state approvate le seguenti ulteriori modifiche:

- Variante POC I\_2015 approvata con delibera C.C. n°91 del 12.11.2015 (IEU-D);
- Variante POC II\_2015 approvata con delibera C.C. n°94 del 12.11.2015 (ASP1/ASP3.1);

La presente Variante al Piano Operativo Comunale è rivolta principalmente:

- al perfezionamento delle indicazioni relative all'Edilizia Residenziale Sociale;
- alla correzione di alcuni errori materiali.
- all'inserimento di un intervento di completamento del sistema insediativo della frazione di Gainago;

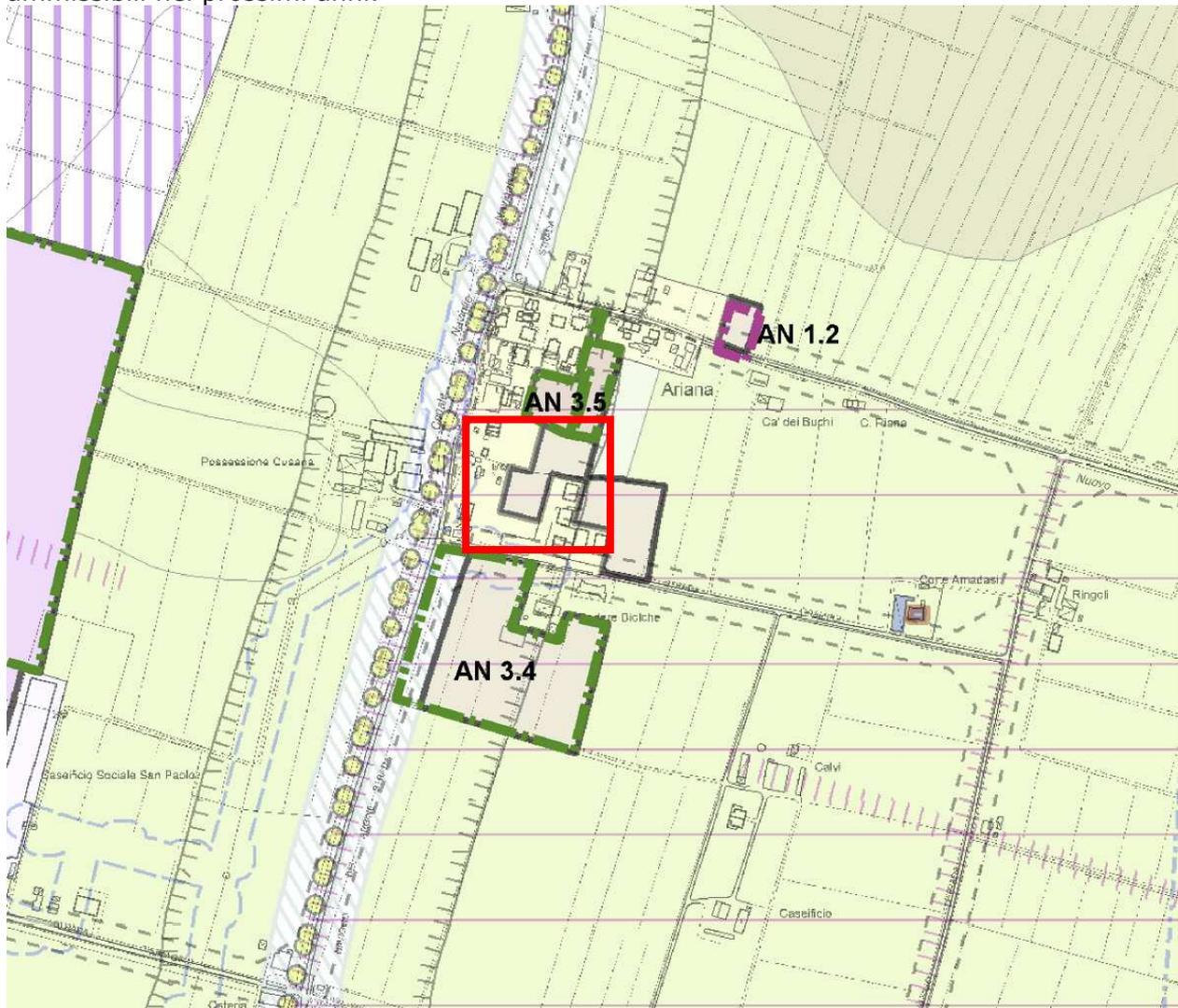
Tali modifiche sono puntualmente descritte ai paragrafi seguenti.

## 2. I contenuti della Variante

### 2.1 L'inserimento dell'intervento AN1.3

La modifica proposta riguarda l'inserimento, tra gli interventi da realizzare nel quinquennio, di una parte di Ambito per nuovi insediamenti individuata dal PSC vigente, nella frazione di Gainago.

L'ambito indicato dal PSC (che corrisponde peraltro all'intervento G\_R05 indicato dallo strumento urbanistico pre-vigente) è nel suo complesso composto da due distinte proprietà che hanno manifestato differenti volontà circa l'attivazione delle possibilità di trasformazione ammissibili nei prossimi anni.



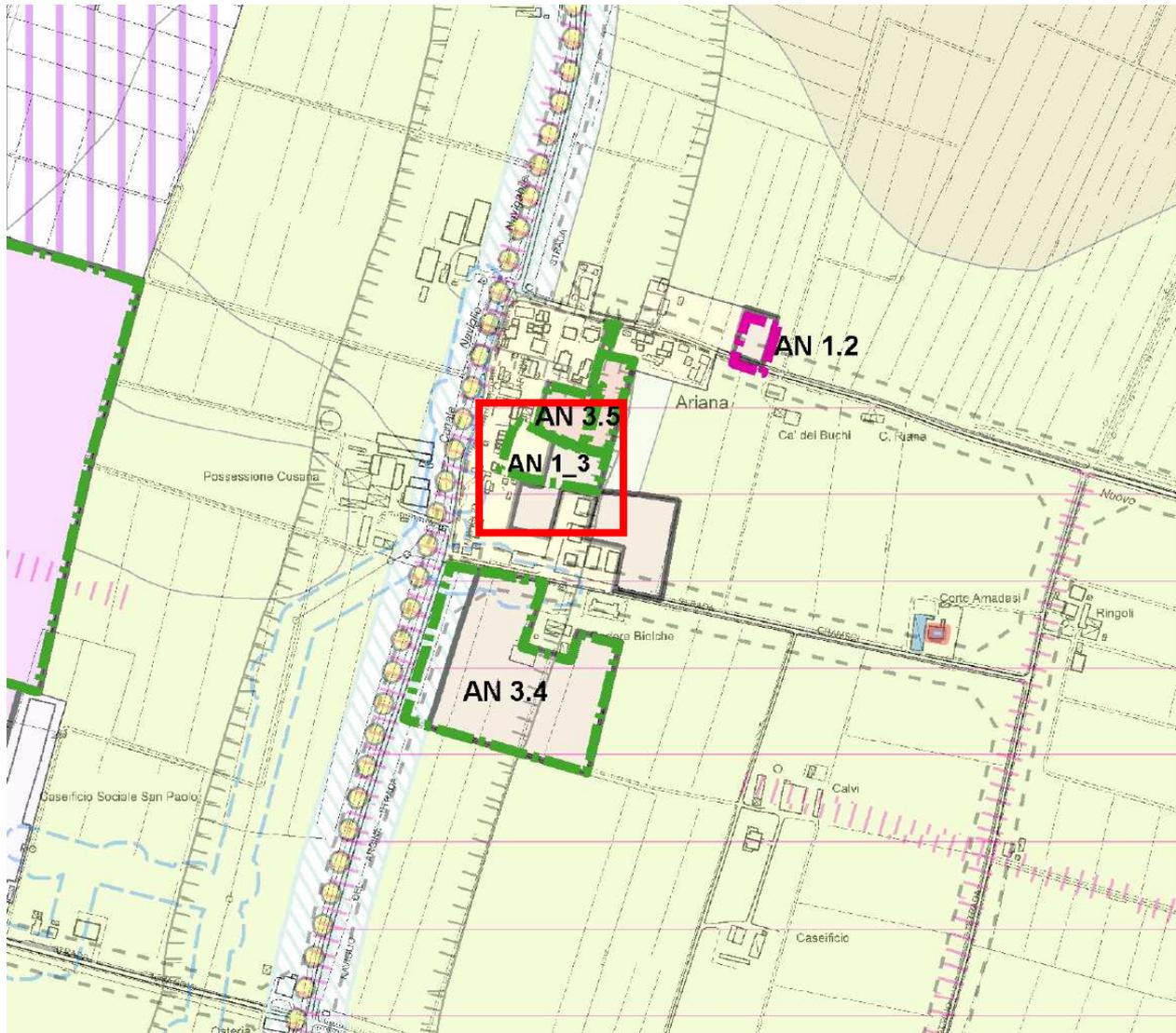
Stralcio Tav. P1 vigente (Individuazione degli ambiti di POC)

Le aree afferenti alle due proprietà possono essere ragionevolmente attivate in modo indipendente l'una dall'altra, avendo possibilità di accesso non strettamente legate tra loro. Nello specifico, l'area oggetto di inserimento nel POC, costituisce il completamento del collegamento viario tra la Via Malcantone e la Via Gramsci. Tale area si estende inoltre a ricomprendere una modesta parte di ambito del Territorio Urbanizzato (della medesima proprietà e attualmente soggetto alla disciplina di RUE), così come ammesso alla lett.d del comma 3 dell'art.4 delle NdiA del PSC.

Oltre al completamento del sistema veicolare della frazione, l'intervento è rivolto al potenziamento delle dotazioni territoriali esistenti. Oltre ad incrementare la dotazione di Edilizia Residenziale Sociale attraverso la previsione di un nuovo alloggio, le aree a servizi previste, dovranno pertanto essere localizzate in adiacenza ed a rafforzamento di quelle già esistenti e/o in corso di realizzazione.

L'attuazione dell'intervento, risultando caratterizzata da ridotte esigenze urbanizzative, può essere proposta attraverso un Intervento Edilizio Unitario, anche sulla base di quanto ammesso, ai sensi dell'art.28bis del DPR.380/01 e smi ("Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.").

La capacità edificatoria assegnata è pari a poco meno di 800mq di Su, di cui 650 di nuova previsione di POC, e la restante quota in trasferimento di diritti edificatori già assegnati dal RUE.



Stralcio Tav. P1 Variante (Individuazione degli ambiti di POC)

La proposta di scheda normativa del nuovo Ambito AN1.3, è la seguente:

<b>Denominazione e sigla</b>	<b>Gainago</b>	<b>AN1.3</b>
<b>Localizzazione</b>	Gainago, tra la strada del Malcantone e la Via Gramsci	

### 1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	Ambito di nuovo insediamento ( <i>in riferimento all'ambito previsto dagli strumenti urbanistici previgente denominato G_R05</i> ) ST = 6.000mq circa relativi all'ambito
<b>Obiettivi del PSC</b>	L'intervento nei piccoli ambiti a nord delle strade Gramsci e Malcantone è subordinato al concorso al completamento viario di via Gennari, tra le strade Gramsci e Malcantone, e alla sistemazione del tratto di strada Malcantone che dal Naviglio raggiunge i nuovi ambiti, secondo il progetto e le indicazioni della Amministrazione Comunale.
<b>Funzioni ammesse</b>	Usi di cui al comma 1 dell'art. 12 del PSC.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	12.300mc complessivi per gli interventi nella Frazione, a nord di via Gramsci.
<b>Vincoli e prescrizioni nell'area</b>	L'ambito è interessato da: - "Aree ed elementi della centuriazione" (Art.10 del PSC); - Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004.
<b>Condizioni di sostenibilità e mitigazioni</b>	Devono essere effettuate le verifiche idrauliche e dimostrata l'invarianza idraulica dell'intervento. Deve essere predisposto l'approfondimento sismico di secondo livello (microzonazione) e se necessario di terzo livello.

### 2 - DATI (CATASTALI E REALI)

<b>Mappali</b>	<u>Sub.1</u> Foglio 43 Mappali 230, 235, 244, 246
<b>Superficie territoriale interessata</b>	<u>Sub.1</u> ST= 5.682, di cui Mq.2.440 soggetti alla disciplina di RUE e i rimanenti a quella di PSC/POC.

### 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali</b>	<p>L'intervento si pone come obiettivo principale il completamento del collegamento viario tra la Via Malcantone e la Via Gramsci, oltre al potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali della Frazione.</p> <p>Il sub ambito ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la parte a nord del complessivo Ambito per Nuovi insediamenti (ex G_R05) previsto dal PSC, nonché dal POC previgente;</li> <li>- il Mappale 246 del Foglio 43, attualmente classificato per 350mq tra gli "Ambiti edificati o parzialmente edificati di completamento di Tipo 2" (Art.10 del RUE) e per la rimanente parte tra gli "Ambiti a verde privato" (Art.11).</li> </ul> <p>Il POC, propone pertanto, parallelamente ad una contestuale Variante Specifica di RUE, di ricomprendere una modesta parte di ambiti del Territorio Urbanizzato (attualmente soggetti alla disciplina di RUE), così come ammesso alla lett.d del comma 3 dell'art.4 delle NdiA del PSC.</p> <p>Ai sensi del comma 1 dell'art.14 delle NdiA del POC, l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di 1 alloggio ERS.</p> <p>L'intervento sarà soggetto ai parametri della presente scheda e dovrà rispettare, per la parte oggetto di modifica, le misure di mitigazione (indirizzi e prescrizioni) previste dal Rapporto Ambientale.</p> <p><u>Tra tali prescrizioni, si evidenziano le seguenti:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vista l'interferenza con un'area a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.</li> </ul>
--	---

	<p>142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in fase attuativa dovrà essere redatta apposita Relazione paesaggistica, al fine di valutare le alterazioni generate dal progetto nei confronti degli elementi di rilievo paesaggistico presenti nell'area di intervento.</p> <p>La Relazione dovrà inoltre dare atto della consistenza ecologico-ambientale dell'area (presenze arboreo-arbustive), al fine di valutarne qualità e quantità ed indicare le misure di compensazione degli eventuali effetti negativi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovrà essere assicurato il rispetto, in relazione ai corpi idrici superficiali naturali o artificiali del principio dell'invarianza idraulica e delle prescrizioni dell'Allegato 4 del PTCP e del Piano di Tutela Acque Regionale;</li> <li>- Dovranno essere adottate tutte le misure e le attenzioni progettuali di cui alla "Relazione geologica" ed alla "Microzonazione sismica".</li> <li>- Dovrà essere redatta una valutazione previsionale di impatto acustico.</li> </ul>
<b>Diritti edificatori assegnati e relativi usi</b>	<p><u>Usi previsti:</u> Residenziali e ad esso compatibili di tipo ricettivo, terziario, di artigianato di servizio e laboratoriale, di attrezzature collettive pubbliche e private, di commercio al minuto con superficie di vendita alimentare e non alimentare per esercizio non superiore a mq 150.</p> <p><u>Diritti edificatori:</u> 788mq di Su - 648mq (derivanti dal POC previgente) - 140mq (derivanti da RUE)</p> <p><u>H. max:</u> 9,50</p> <p><u>Q = Rapporto di copertura</u> 40% (misurato sulla superficie fondiaria risultante dal PUA)</p>
<b>Dotazioni territoriali</b>	<p><u>Parcheggi pubblici e pertinenziali</u> Come stabiliti dalla tabella B allegata al RUE, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso che devono essere esplicitamente previste o ammesse dal PUA</p> <p><u>Attrezzature e spazi pubblici</u> Come stabiliti dal RUE, concentrati sul limite nord, in aderenza alle aree a verde pubblico previste nell'ambito adiacente. a costituire potenziamento delle stesse.</p> <p><u>Viabilità</u> Le opere di infrastrutturazione dell'insediamento relative al completamento del collegamento viario tra la Via Malcantone e la Via Gramsci saranno compiutamente realizzate preliminarmente all'attivazione dei cantieri per la realizzazione dei fabbricati residenziali.</p>
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC</b>	-
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento Edilizio Unitario

#### 4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'INSERIMENTO NEL POC

##### STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Uso residenziale = 40,00€/mq di St	3.242mq (parte dell'area di PSC inserita in POC)	<b>129.680,00€</b>
Uso agricolo medio = 10,00€/mq di St	3.242mq	<b>32.420,00€</b>
Differenza = 30,00€/mq di St	3.242mq	<b>97.260,00€</b>
Quota contributo di sostenibilità	40%	
Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione di opere		<b>38.904,00€</b>

##### OPERE CONCERTATE

Da definire con AC, in sede di presentazione dell'intervento	<b>38.904,00€</b>
--	-------------------

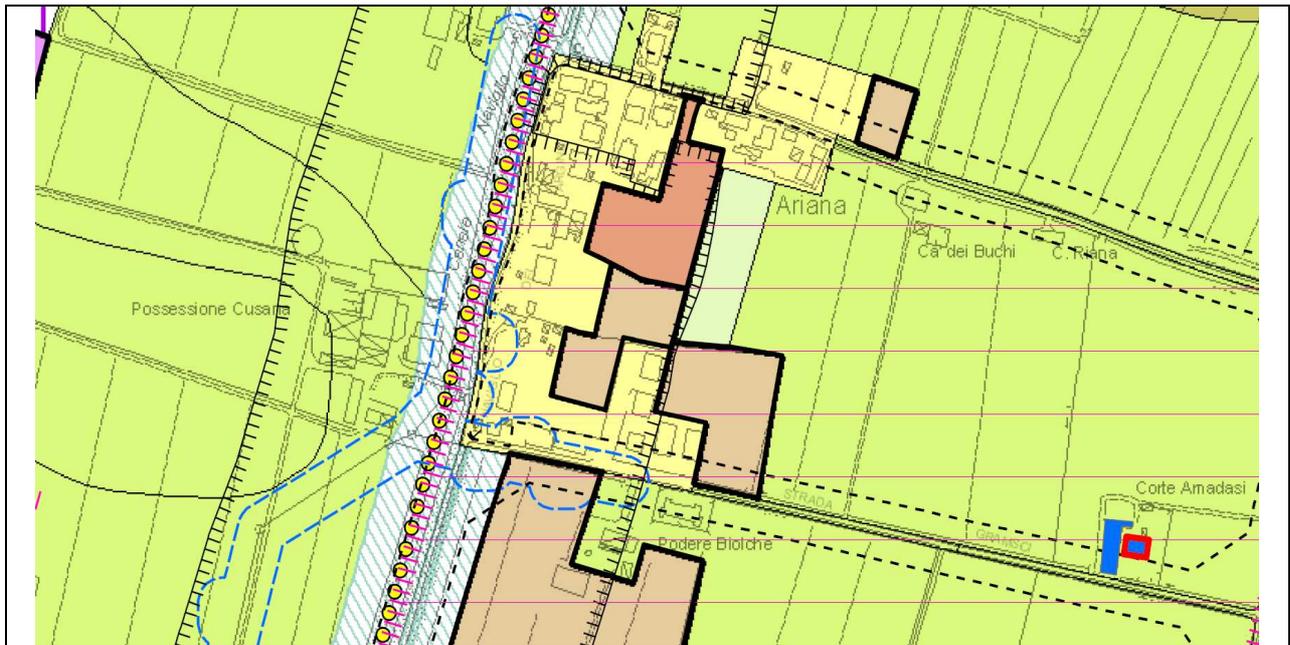
**Veduta aerea dell'area di intervento**



**Estratto catastale**



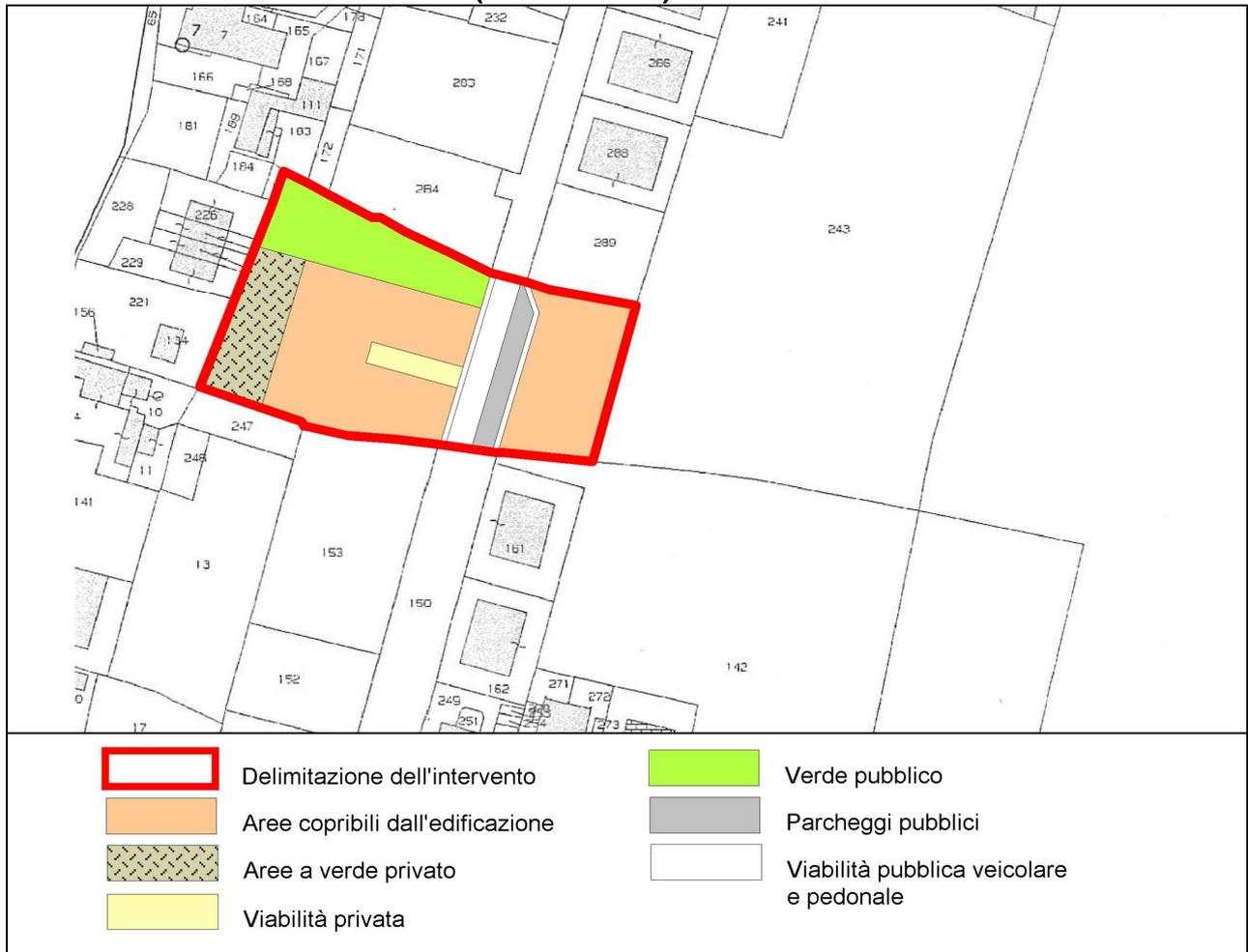
**Estratto PSC**



**Estratto RUE**



**Schema di assetto Ambito AN1.3 (Scala 1:2.000)**



## 2.2 L'approfondimento sul tema ERS e conseguenti modifiche

L'obbligo di prevedere una specifica quota dell'offerta abitativa prevista, per interventi di edilizia Residenziale Sociale, è introdotto dall'art.25.12 del **PSC**, in applicazione delle modifiche apportate alla LR.20/2000 dalla LR.6/2009.

Il **POC**, all'art.14, riprende quanto stabilito dal PSC:

*"Ai sensi dell'art. 7-bis della L.R. 20/2000, alle norme del PSC ed eventualmente ai criteri definiti dall'Avviso pubblico per la formazione del POC, la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) nel complesso degli interventi inclusi nel POC dovrà essere pari ad almeno il 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile, valore misurato in termini di numero di alloggi e riferito al medesimo POC."*

Gli interventi all'interno dei quali viene prevista una quota di alloggi ERS sono:

	<b>Capacità assegnata</b>
AN1.1 (Torrile - sud)	1.000mq (Su)
AN1.2 (Gainago - nord)	400mq (Su)
AC1.1 (Corte Sant'Andrea)	725mq (Su)

La dimensione dell'alloggio in termini di Superficie Utile, è fissata dal POC vigente in 125mq, per cui, se la capacità complessiva assegnata dal POC è di 2.125mq di Su (pari a 17 alloggi) (come dichiarato nella "Relazione e Documento programmatico per la qualità urbana" del POC, Capitolo 5), il 20% per ERS dovrebbe essere 3,4 alloggi.

E infatti sempre nella stessa relazione si dichiara che: *"Il PSC prevede che il 20 % sia destinato ad Edilizia Residenziale Sociale, si tratta di tre alloggi collocati uno per ogni ambito d'intervento."*

Tuttavia, la ripartizione degli alloggi ERS è attualmente la seguente:

	<b>Capacità assegnata</b>	<b>Quota ERS</b>
AN1.1 (Torrile - sud)	1.000mq (Su)	2 alloggi
AN1.2 (Gainago - nord)	400mq (Su)	2 alloggi
AC1.1 (Corte Sant'Andrea)	725mq (Su)	1 alloggio

Per un totale quindi di 5 alloggi e non di 3 (arrotondato), oltre al fatto che le quote di alloggi ERS non appaiono proporzionali rispetto alle capacità edificatorie previste (soprattutto i 2 alloggi dell'AN1.2 a fronte di 400mq di SU, rispetto allo stesso numero di alloggi previsti per l'AN1.1 in cui è ammessa una Su pari a oltre il doppio).

Una modifica proposta dalla presente Variante riguarda pertanto sia il perfezionamento delle quantità di alloggi ERS a seguito dell'introduzione del nuovo ambito AN1.3, sia la loro equa ripartizione rispetto alla capacità edificatoria assegnata. Ripartizione che risulta pertanto come segue:

	<b>Capacità assegnata</b>	<b>Quota ERS</b>
AN1.1 (Torrile - sud)	1.000mq (Su)	2 alloggi
AN1.2 (Gainago - nord)	400mq (Su)	<b>1 alloggio</b>
AN1.3 (Gainago)	650mq (Su)	<b>1 alloggio</b>
AC1.1 (Corte Sant'Andrea)	725mq (Su)	1 alloggio

Un ulteriore approfondimento si pone tuttavia necessario circa le possibilità di realizzazione e/o monetizzazione di tali quote, che, seppur con finalità perequative, presentano il limite di proporre dimensioni molto piccole quando gli ambiti (o i sub-ambiti inseriti in POC) presentano, come nel nostro caso, dimensioni affatto limitate.

Sia in generale per le difficoltà di gestione di un programma ERS di piccola (o piccolissima) consistenza, sia ancora e soprattutto perché l'entità e i tempi di attuazione del POC si muovono attraverso un "improgrammabile" programma derivante dalla casualità delle decisioni via via assunte dai privati e non da scelta di origine pubblica.

Altra difficoltà che la piccola dimensione propone è quella dei tipi edilizi e dei relativi costi.

Non è infatti ragionevole che le piccole quote ERS nei vari ambiti che decollano, prevedano tipologie molto rade (uni, bifamiliari, case ad un piano), cioè edificazioni a costi molto elevati, e quindi selettivi del livello di reddito dei potenziali assegnatari, in direzione e

finalità esattamente opposte a quelle delle disposizioni che promuovono e regolamentano l'ERS.

Da ultimo, la diffusione della piccola dimensione potrebbe addirittura arrivare a produrre situazioni localizzative in qualche misura esclusive in rapporto alle diverse previsioni di ERS. Questi problemi possono essere affrontati e portati a ragionevole soluzione attraverso specifiche disposizioni regolamentari, che all'interno di un quadro necessariamente perequativo, prevedano (nel caso) oneri e regole di monetizzazione perequati, da applicare nelle aree di piccole dimensione e trasferendo la relativa quota volumetrica laddove l'Amministrazione Comunale decide di concentrare la realizzazione dell'ERS.

La scelta della presente Variante è pertanto quella, accanto alla possibilità di realizzazione diretta degli alloggi ERS da parte dei privati, nell'ambito dei singoli interventi, di poter monetizzare tale quota, destinandola alla realizzazione di alloggi su edifici in disuso, di proprietà comunale, attraverso la loro riqualificazione edilizia.

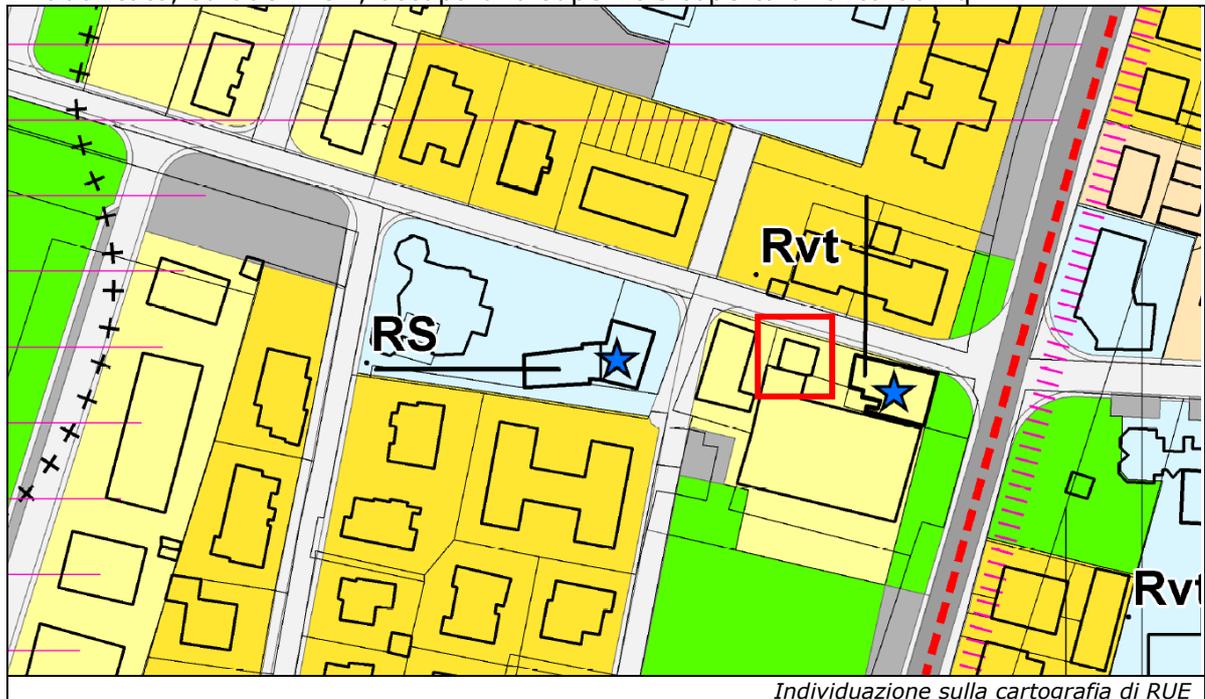
#### Gli edifici da adibire per alloggi ERS

I fabbricati oggetto di potenziale "atterraggio" della quota di Edilizia residenziale Sociale eventualmente non attivata direttamente negli Ambiti per Nuovi Insediamenti sono localizzati nelle frazioni di San Polo e di Rivarolo.

##### San Polo di Torrile

Si tratta di un fabbricato, censito al Catasto Fabbricati Foglio 30 Particella 17, localizzato in via don Minzoni (a fianco dell'oratorio).

Il fabbricato, su due livelli, occupa una superficie coperta di circa 80mq.



##### Rivarolo

Si tratta del fabbricato, censito al Catasto Fabbricati di Torrile foglio 15 particella 224, localizzato in via Kennedy, che ospitava le scuole elementari della frazione.

L'edificio si sviluppa su due livelli: uno seminterrato, con superfici accessorie, ed uno al piano rialzato, con superficie utile pari a circa 350mq, e all'interno di un'area cortilizia di circa 1250 mq.

Complessivamente, la Superficie Utile recuperabile da interventi di recupero dei fabbricati sopra riportati, è pari a circa 350mq, corrispondenti ragionevolmente a 5 alloggi.

Offerta che copre l'eventuale ipotesi di trasferimento totale delle quote ERS dagli ambiti di "decollo".



#### Le modifiche normative

Si provvede ad integrare l'art.14 (Interventi per l'Edilizia Residenziale Sociale), inserendo, dopo il comma 1, i seguenti:

- " 2. L'offerta abitativa di cui al precedente comma 1, nel rispetto di quanto indicato al comma 12 dell'art.25 del PSC, si attuerà, sulla base di specifico Capitolato Prestazionale da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.
3. L'Amministrazione Comunale, in luogo della realizzazione della quota di cui al precedente comma 1 internamente agli ambiti di intervento, può ammetterne la monetizzazione sulla base di specifica Delibera di Giunta.
4. Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, su fabbricati di proprietà comunale specificamente individuati dalle tavole di POC.
5. La valutazione di tali monetizzazioni, sarà rapportata ai costi del recupero dei fabbricati indicati dal POC, al netto dell'incidenza degli utili e delle spese generali di impresa."

Si provvede a perfezionare la scheda d'ambito AN1.2, relativamente alle "Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali" specificando che:

"L'intervento deve prevedere nell'ambito del dimensionamento sotto definito la realizzazione di ~~due~~ **un** alloggio **ERS**".

Le modifiche cartografiche



Stralcio Tav. P1 Variante (Individuazione degli ambiti di POC)



 **Edifici da adibire a ERS**

Stralcio Tav. P1 Variante (Individuazione degli ambiti di POC)

### **3. Controdeduzioni a osservazioni e pareri**

<b>AUSL</b> (Prot. 13437 del 04/10/2017)	
<i>Sintesi parere</i>	Si esprime parere favorevole
<i>Proposta di controdeduzione</i>	<b>Si prende atto</b> , del parere favorevole.

<b>ARPAE</b> (Prot. 13843 del 12/10/2017)	
<i>Sintesi parere</i>	Si esprime parere favorevole. In relazione alla presenza arborea che interessa l'area di intervento, si richiede, in fase attuativa, una verifica preliminare dello stato ecologico dell'area da dettagliare nella Relazione Paesaggistica a corredo dell'intervento.
<i>Proposta di controdeduzione</i>	<b>Si prende atto</b> , del parere favorevole. Relativamente alla verifica dello stato ecologico dell'area, si precisa che la massa arborea individuabile sulle foto aeree risulta per la massima parte localizzata a nord dell'area di intervento. In una posizione che sostanzialmente coincide con le aree a verde pubblico previste in cessione alla Amministrazione Comunale da parte del comparto attuativo posto a nord. Gli elementi vegetali ricompresi all'interno dell'area di intervento sono, anche a seguito di specifico sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, costituiti da vegetazione spontanea senza sostanziale valore naturalistico. Si provvede comunque ad inserire, tra le prescrizioni della Scheda di POC, in merito alla Relazione Paesaggistica, che: <b>"La Relazione dovrà inoltre dare atto della consistenza ecologico-ambientale dell'area (presenze arboreo-arbustive), al fine di valutarne qualità e quantità ed indicare le misure di compensazione degli eventuali effetti negativi."</b>

<b>CONSORZIO BONIFICA PARMENSE</b> (Prot. 15595 del 22/11/2017)	
<i>Sintesi parere</i>	Si esprime parere favorevole
<i>Proposta di controdeduzione</i>	<b>Si prende atto</b> , del parere favorevole.

<b>AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE</b> (Prot. 16817 del 18/12/2017)	
<i>Sintesi parere</i>	Si esprime parere favorevole
<i>Proposta di controdeduzione</i>	<b>Si prende atto</b> , del parere favorevole.