

# COMUNE DI TORRILE

(Provincia di PARMA)

# POC

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

(L.R.24 marzo 2000,n.20-art.30)

### VARIANTE SPECIFICA II\_2015 (Ambito ASP3.1/ASP1)



## Relazione Illustrativa di Variante

Adozione: Del.C.C. n.63 del 22.07.2015

Approvazione: Del.C.C. n. **94** del **12/11/2015**

#### VARIANTE 2012

*Sindaco*

**Dott. Andrea RIZZOLI**

*Ufficio Tecnico*

**Arch. Andrea Illari**

*Progettazione*

**Oikos**  
progetti & ricerche  
Urbanistica Architettura Ambiente

#### VARIANTE 2015

*Sindaco*

**Dott. Alessandro FADDA**

*Ufficio Tecnico*

**Geom. Corrado Zanelli**

*Progettazione*

**Collettivo di  
Urbanistica**

NOVEMBRE 2015

**E**

Comune di Torrile  
Comune di Torrile

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0013529/2015 del 03/11/2015

Firmatario: LUCA PAGLIETTINI



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DELLA II° VARIANTE 2015 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE**



### **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;

La presente Variante al Piano Operativo Comunale è rivolta a permettere l'ampliamento dell'area produttiva relativa all'ambito ASP3.1 (ex G\_P01) a Gainago di Torrile.

### **2. Lo stato di fatto e le previsioni vigenti**

#### Inquadramento territoriale

L'area oggetto di Variante si attesta sulla SP72 Parma\_Casale di Mezzani, a sud della Lottizzazione artigianale-industriale "Valserena". L'insediamento, ai margini orientali del territorio comunale, è posto al confine con il Comune di Mezzani.

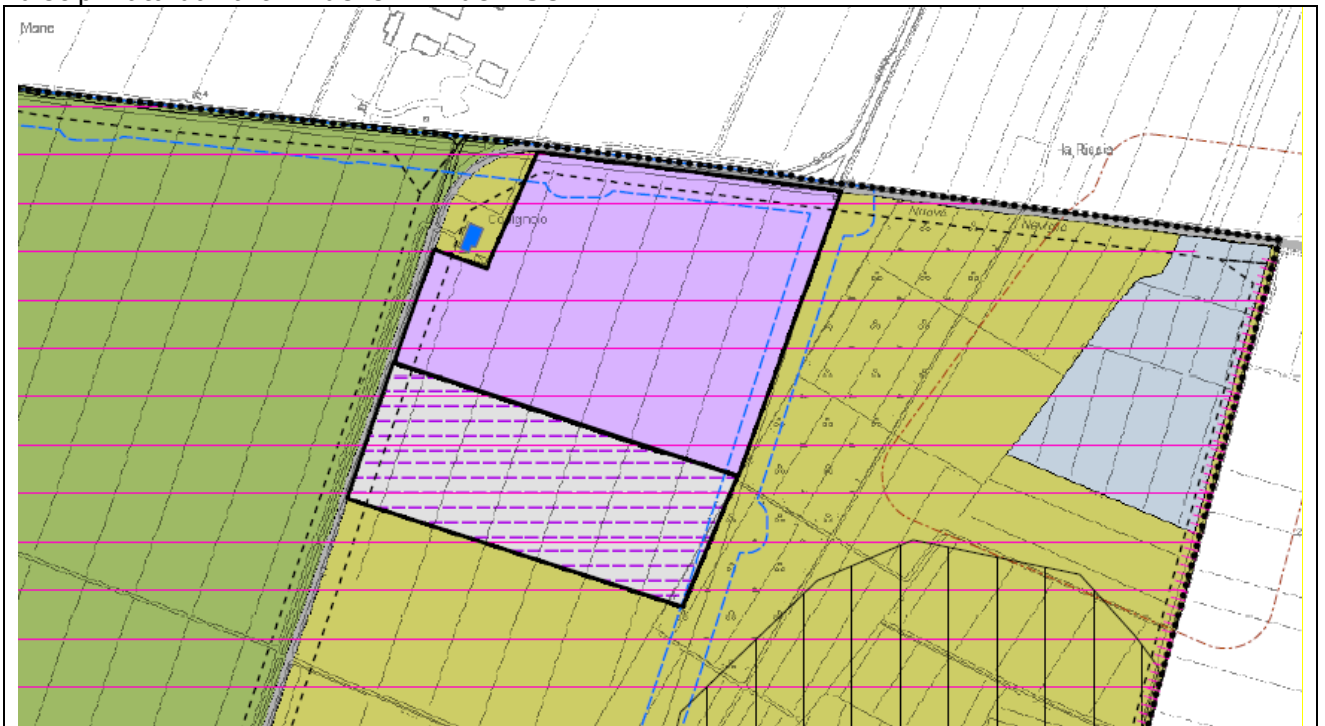


Catastalmente, l'immobile è individuato al Foglio 46 Mappale 53, con estensione pari a 49.551mq.



#### Inquadramento urbanistico

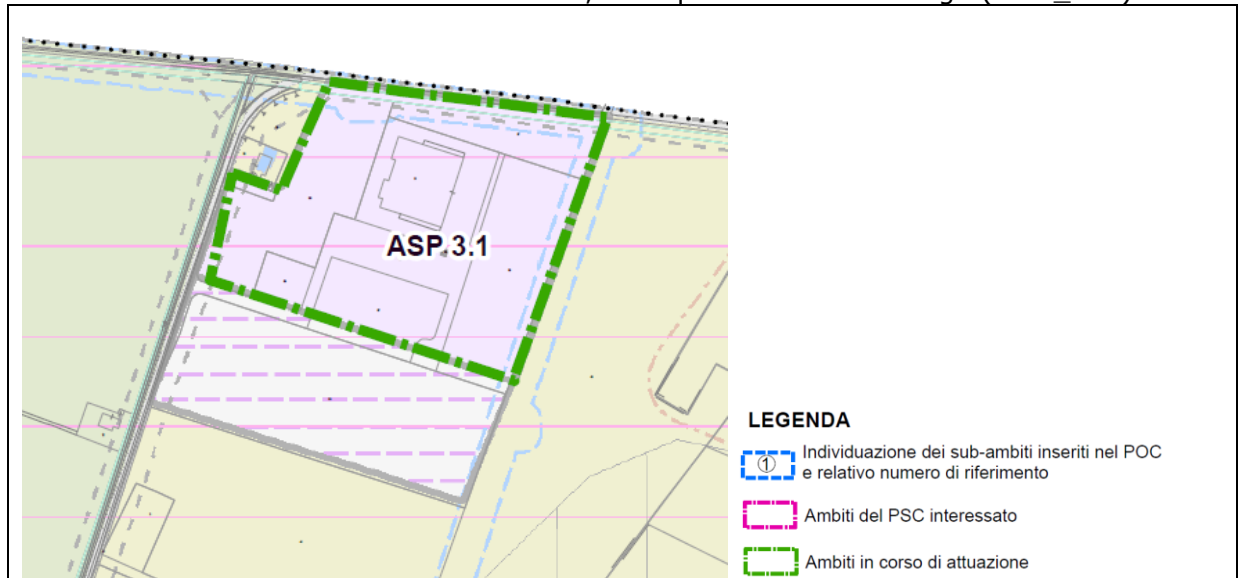
L'area è attualmente classificata dal **PSC** vigente all'interno del Territorio Urbanizzabile (Tavola PSC1- Territorio Urbanizzato, Urbanizzabile e Rurale) e come "Ambiti specializzati per nuove attività produttive a prescrizione specifica" (Tavola PSC2- Progetto del Territorio Comunale), disciplinata dall'art.17 delle NTA del PSC.



Ai sensi di tale art.17 (comma 2.2, punto "II-a Gainago"), l'area, introdotta in sede di Variante 2012, è rivolta esclusivamente ad ampliamenti funzionali ad attività produttive già insediate nell'ambito G\_P01 (l'attuale ASP3.1).

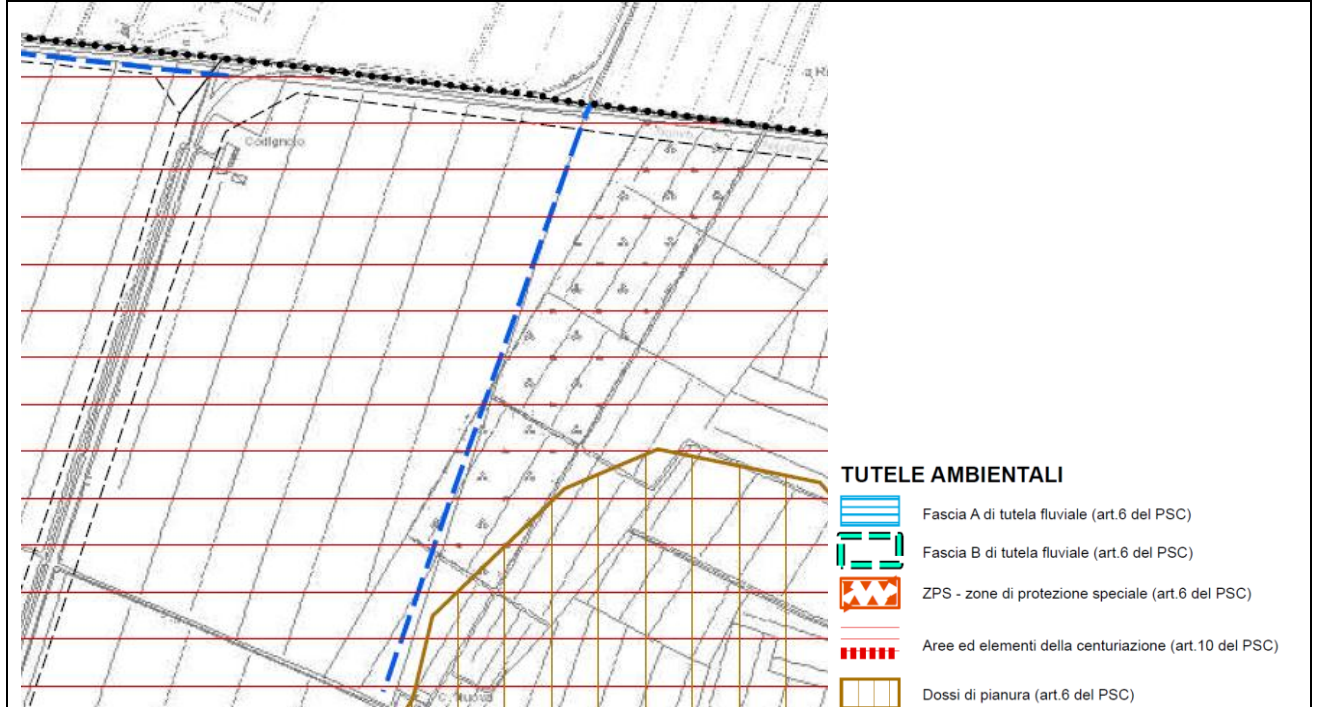
Il **POC**, nella tavola POC1 "Individuazione degli ambiti", individua l'ambito ASP3.1 come "Ambito in corso di attuazione".

Analogamente, l'art.12 dell'elaborato "Norme di Attuazione - Schede Normative relative agli ambiti inseriti nel POC" conferma l'automatico inserimento nel Piano Operativo Comunale dei Piani Urbanistici Attuativi in corso di attuazione, tra i quali l'ASP3.1 Gainago (ex G\_P01).



**Il quadro dei vincoli e delle tutele**

La tavola dei vincoli allegata alla presente Variante mette in evidenza l'assenza di particolari tutele e/o vincoli sovraordinati gravanti, salvo l'interazione con "Aree ed elementi della centuriazione", che peraltro non hanno trovato specifici riscontri in sede di attuazione dell'intervento ASP3.1.



### **3. I contenuti ed il percorso della Variante**

La presente Variante al Piano Operativo Comunale è rivolta, come anticipato in premessa, a permettere l'ampliamento di un'attività esistente localizzata a Gainago di Torrile nell'ambito ASP3.1 (ex GP\_01), come da specifica richiesta da parte della Ditta Tecton (Prot. n. 7824 del 3.07.2015) valutata positivamente da parte dell'Amministrazione Comunale.

Questo comporta l'inserimento, tra gli ambiti di POC dell'area di ampliamento del comparto produttivo, individuato dal PSC con la sigla ASP1 e la contestuale modifica dei parametri (dotazioni territoriali) e dello schema di assetto dell'Ambito ASP3.1.

Quest'ultimo sarà pertanto oggetto di Variante al PUA che assumerà tali modifiche ed ampliamenti, come di seguito meglio specificato.

Premesso che, come peraltro derivante da specifica condizione del PSC, l'area in ampliamento è direttamente legata, organicamente e funzionalmente con il sistema produttivo esistente, il PUA in corso di realizzazione, che assume la codifica ASP3.1/ASP1, sarà oggetto dei seguenti perfezionamenti:

- ampliamento verso sud di una superficie di 49.551mq, corrispondente al mappale 53 del Foglio 46, a ricomprendere l'ambito individuato dal PSC con la sigla ASP1;
- riorganizzazione delle superfici fondiari a destinazione produttiva del PUA vigente relative ai lotti 3,4,5,6,e 7 posti ad est ed a sud della strada interna di lottizzazione;
- contestuale ridefinizione delle Superfici Utili assegnate a tali aree;
- localizzazione all'interno di tali lotti delle quote incrementali di dotazioni territoriali derivanti dall'ampliamento di cui sopra;
- perfezionamento della viabilità interna esistente.

#### La Superficie Utile ammessa e gli usi ammissibili

La Su ammessa nel PUA ASP3.1 in corso è pari a 43.055mq, ottenuta applicando un indice di utilizzazione territoriale di 0,45mq/mq.

La Su ammissibile derivante dall'ampliamento dell'Ambito è fissata in 19.000mq.

Complessivamente, quindi, la capacità edificatoria massima assegnata dal POC per l'intero ambito ASP3.1/ASP1 ammonta a 62.055mq di Su, da destinare, in coerenza all'art 15 delle NdiA del PSC, agli usi relativi all'industria in genere, artigianato produttivo e di servizio,logistica di supporto ai trasporti per la distribuzione delle merci, attività di servizio all'agricoltura, attrezzature e infrastrutture collettive pubbliche e private, commercio all'ingrosso ed al minuto non alimentare per esercizio di vicinato, residenza del titolare o del custode.

#### Dotazioni territoriali

Le dotazioni previste nel PUA ASP3.1 in corso di realizzazione, sono fissate ai sensi del POC previgente e rientrano nelle dotazioni minime fissate dallo stesso.

Il 10% della ST per le Attrezzature e spazi pubblici, viene rispettato avendone previsto una quota di 10.413,50mq (>9.568mq, pari al 10% di 95.678mq di St).

Il 5% della SF relativamente ai Parcheggi pubblici viene rispettato avendone previsto una quota di 3.927,50mq (>3.686mq, pari al 5% di 73.178mq di Sf).

La superficie territoriale di ampliamento del nuovo ambito risulta pari a 49.551mq, alla quale dovranno corrispondere le dotazioni territoriali previste dal comma 2 dell'art.17 delle NdiA del PSC, ed in particolare dovrà essere assicurato:

- il 15% della ST per le Attrezzature e spazi collettivi di cui all'art.A-24 della LR.20/2000 e smi, per una superficie non inferiore a 7.433mq;
- il 5% della SF (ipotizzando una SF pari a 44.000) relativamente ai Parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento, per una superficie non inferiore a 2.200mq;

Complessivamente, le dotazioni territoriali minime dell'intervento ASP3.1/ASP1 dovranno soddisfare le seguenti quantità:

- 17.001mq (9.568+7.433) di Attrezzature e spazi collettivi;
- 5.886mq (3.686+2.200) di Parcheggi pubblici

#### Contributo di sostenibilità

Il contributo di sostenibilità viene definito nella misura di 467.000€ finalizzati, come specificato nell'Accordo con i privati stipulato ai sensi dell'Art.18 LR.20/2000 e smi ed allegato alla presente Variante.



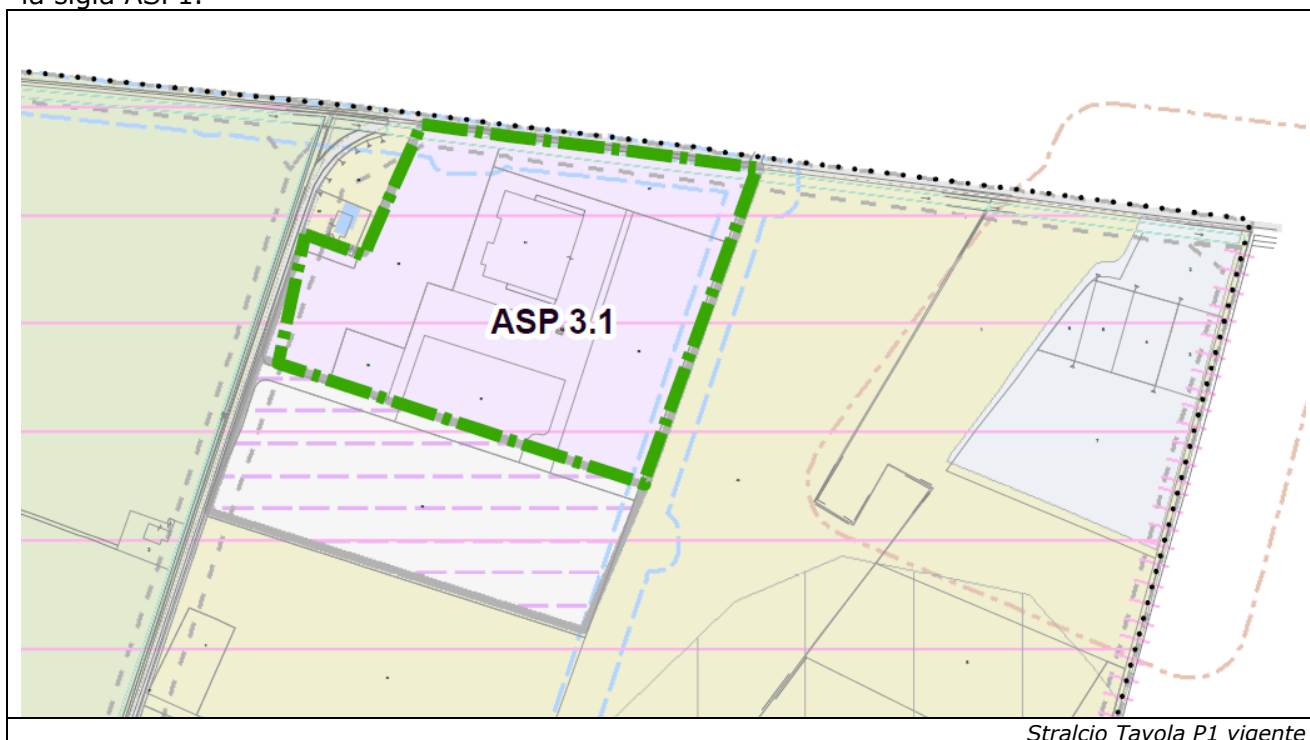
Tale importo è coerente al comma 9 dell'art.25 delle NdiA del PSC risultando superiore al 30% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati.

Applicando infatti il valore di 73,86€ al mq di Su (valore utilizzato per il calcolo della valorizzazione degli altri ASP inseriti nel POC vigente) alle aree di nuova previsione (19.000mq), si ottiene una valorizzazione di 1.403.340,00€.

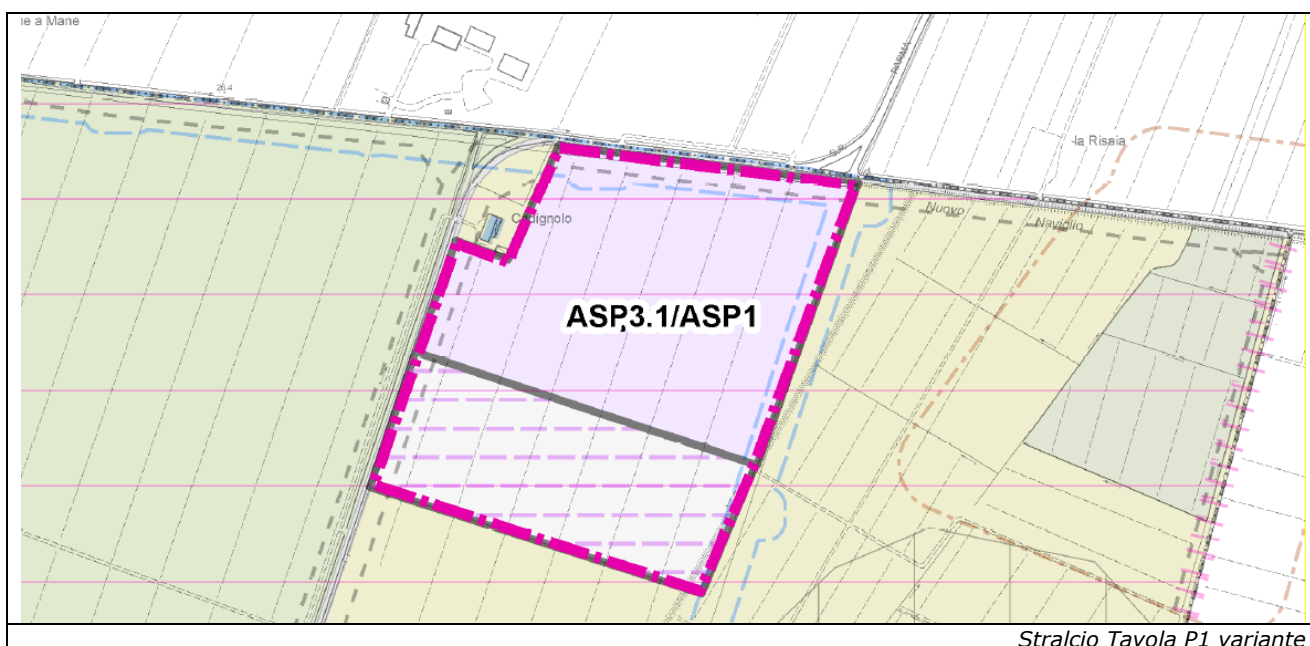
Il 30% di tale importo (421.002,00€) è inferiore al contributo concordato.

#### La modifica cartografica

La tavola **P1** - Individuazione degli ambiti di POC, viene perfezionata attraverso la ridefinizione del perimetro dell'Ambito ASP3.1, ampliato a ricomprendere l'Ambito individuato dal PSC con la sigla ASP1.



Stralcio Tavola P1 vigente



Stralcio Tavola P1 variante

#### La modifica normativa

L'elaborato "Norme di Attuazione - Schede Normative relative agli ambiti inseriti nel POC" viene perfezionato:

- inserendo al comma 1 dell'art.12, dopo le parole "ASP3.1 Gainago ex G\_P01", le seguenti: "(per quanto non in contrasto con la scheda delle presenti norme introdotta con Variante POC II\_2015)";
- integrandolo, dopo la scheda relativa all'Ambito ASP2.4, con la seguente:

<b>Denominazione e sigla</b>	<b>Gainago</b>	<b>ASP3.1/ASP1</b>
<b>Localizzazione</b>	Gainago, SP 72, margine est del territorio comunale, a confine con il Comune di Mezzani.	

### 1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

<b>Dati metrici</b>	ST = 96.000mq circa relativi all'ambito ASP3.1 in corso di realizzazione ST= 49.500mq circa relativi all'ambito ASP1
<b>Obiettivi del PSC</b>	Sono confermati per l'ambito ASP3.1 gli obiettivi del PUA in corso di realizzazione. L'ambito ASP1, individuato in sede di Variante 2012 al PSC, è vocato al potenziamento del Polo produttivo di Gainago.
<b>Funzioni ammesse</b>	Usi di cui al comma 1.1 dell'art. 15 del PSC
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Densità territoriale non superiore a 4.500mq/ha
<b>Vincoli e prescrizioni nell'area</b>	L'ambito ASP1 è attivabile solo se funzionale ad attività produttive già insediate nell'ambito ASP3.1 (exG_P01).
<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>ASP3.1</u> Foglio 46 Mappali 37, 49, 51, 53, 55, 56, 57, 59(parte), 63, 71, 72 Mappale 59(parte) <u>ASP1</u> Foglio 46 Mappale 53
<b>Superficie territoriale interessata</b>	<u>ASP3.1</u> ST= 95.678mq oltre a 449mq relativi ad allargamento stradale accesso veicolare esistente (esterni al perimetro del PUA originario) <u>ASP1</u> ST= 49.551mq ASP3.1/ASP1 = 145.678mq

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

<b>Caratteristiche dell'intervento e prescrizioni speciali</b>	L'ambito è inserito in POC al fine di ammettere l'ampliamento di un'attività insediata nell'ambito ASP3.1 che ne ha manifestato la volontà. L'intervento potrà comportare la parziale riorganizzazione dei parametri e dello schema di assetto dell'ambito ASP3.1 (PUA Valserena), sulla base di specifica variante al PUA stesso. Nello specifico, una quota di capacità edificatoria prevista nel PUA in corso di realizzazione (10.753,52mq di Su) e non ancora attuata, potrà essere ridistribuita sulla base del nuovo assetto complessivo. Contestualmente una quota delle aree individuate come SF dal PUA vigente, potranno essere utilizzate per assolvere alle dotazioni territoriali minime del nuovo intervento. Sulla base di specifica proposta da parte dei privati, il sistema della viabilità, della sosta e degli accessi veicolari viene parzialmente ridefinito, come da nuovo schema di assetto allegato. L'intervento sarà soggetto ai parametri della presente scheda e dovrà
--	---

	<p>rispettare, per la parte oggetto di modifica, le misure di mitigazione (indirizzi e prescrizioni) previste dal Rapporto Ambientale.</p> <p>Relativamente alle condizioni di sostenibilità fissate da PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in merito alle tema idraulico, si da atto che la vasca di laminazione realizzata all'interno del PUA "Valserena" (l'attuale Ambito ASP3.1) è stata dimensionata calcolando già il potenziale apporto dell'Ambito ASP1, assicurando pertanto l'invarianza idraulica dell'Ambito ASP3.1/ASP1 nel suo complesso;</li> <li>- in relazione al tema geologico sismico, si rimanda a quanto contenuto nello specifico approfondimento allegato.</li> </ul> <p><u>Indicazioni planivolumetriche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lo Schema di assetto allegato alla presente scheda, insieme ai parametri definiti di seguito, delimita il massimo sedime planivolumetrico oggetto di edificazione;</li> <li>- La linea di allineamento principale riportata nello Schema rappresenta l'allineamento (posizionabile entro 40mt dal limite sud del comparto) che il fronte edificato dovrà mantenere per almeno i ¼ del suo sviluppo.</li> </ul>
<b>Diritti edificatori assegnati e relativi usi</b>	<p><u>Usi previsti:</u>          Industria in genere, artigianato produttivo e di servizio, logistica di supporto ai trasporti per la distribuzione delle merci, attività di servizio all'agricoltura, attrezzature e infrastrutture collettive pubbliche e private, commercio all'ingrosso ed al minuto non alimentare per esercizio di vicinato, residenza del titolare o del custode.</p> <p><u>Diritti edificatori:</u>          62.055mq, di cui:          43.055mq derivanti dal PUA in corso          19.000mq assegnati all'ampliamento del comparto</p> <p><u>H. max:</u>          16,00 mt, esclusi i volumi tecnici</p>
<b>Dotazioni territoriali</b>	<p>Derivanti dalla somma complessiva delle dotazioni del PUA in corso e della parte in ampliamento e, nello specifico:</p> <p><u>Per PUA in corso:</u> come da POC previgente          Attrezzature e spazi pubblici: non meno di 9.568mq, pari al 10% di 95.678mq di St.          Parcheggi pubblici: non meno di 3.686mq, pari al 5% di 73.178mq di Sf (come da convenzione).</p> <p><u>Per la parte relativa ad ASP1:</u> come da PSC vigente          Attrezzature e spazi collettivi: non meno di 7.433mq, pari al 15% di 49.551mq di St.          Parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento: non meno del 5% della SF (come da tabella B del RUE), sulla base delle previsioni del PUA.  <u>Infrastrutture per gli insediamenti:</u> secondo le previsioni del PUA</p>
<b>Impegni unilaterali sottoscritti all'atto dell'inserimento nel POC</b>	Come contenuti nell'Accordo ex art.18 LR.20/2000 allegato
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano Urbanistico Attuativo (Variante al PUA vigente)

#### 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

Contributo indice perequativo	73,86€/mq di Su	
Produttivo Mq di Su	19.000	<b>1.403.340€</b> (73,86x19.000)
Quota contributo di sostenibilità	33% circa	
Contributo minimo di sostenibilità per realizzazione di opere	1.314.708x0,33277	<b>467.000,00€</b>

##### OPERE CONCERTATE

Opere definite con l'Amministrazione in sede di Accordo ex. Art.18 LR.20/2000		<b>467.000,00€</b>
---	--	--------------------

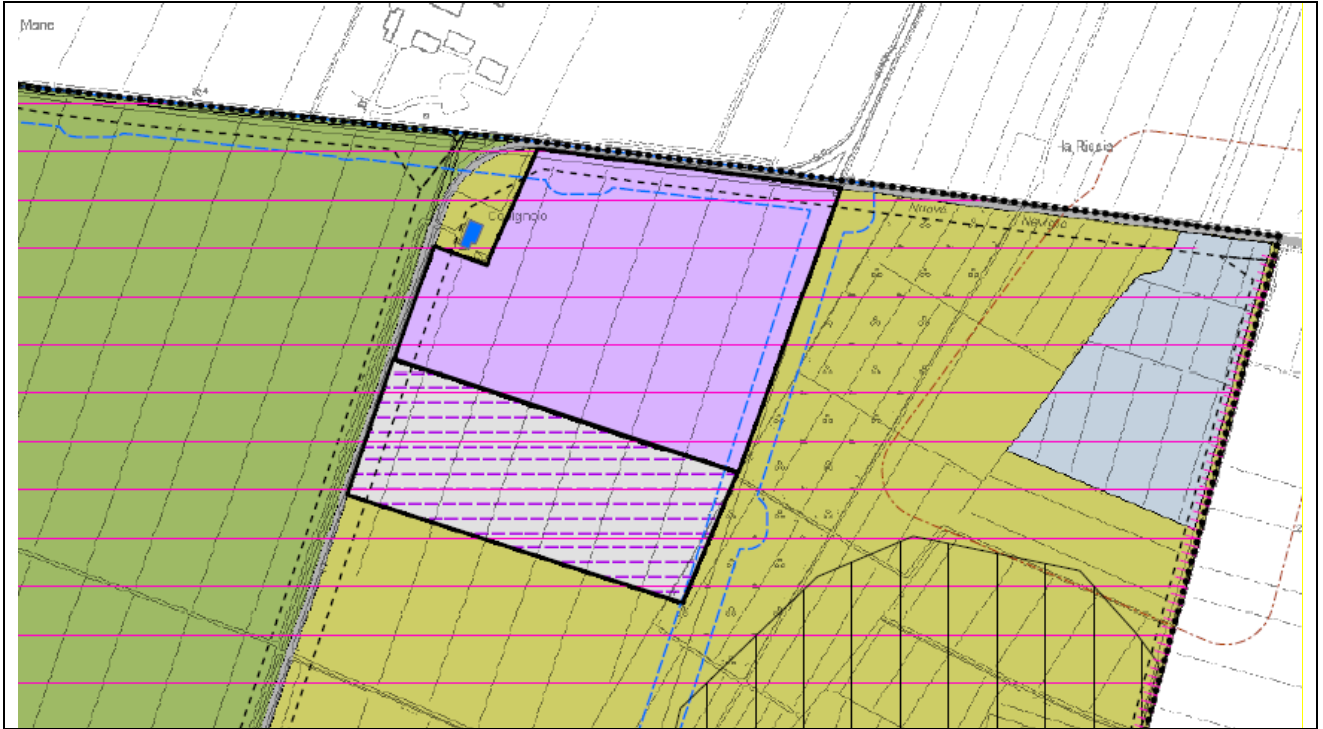
**Veduta aerea dell'area di intervento**



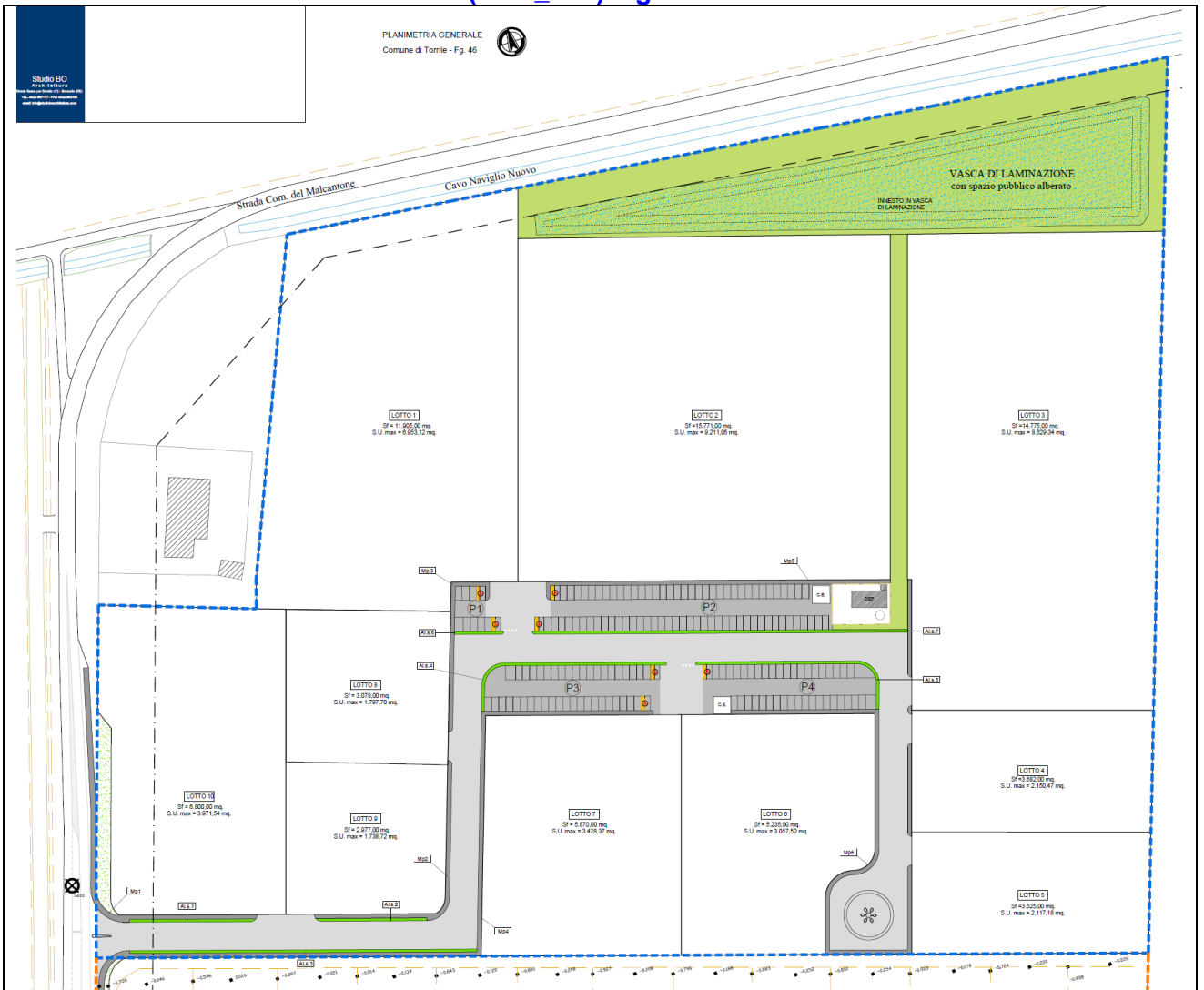
**Estratto catastale**



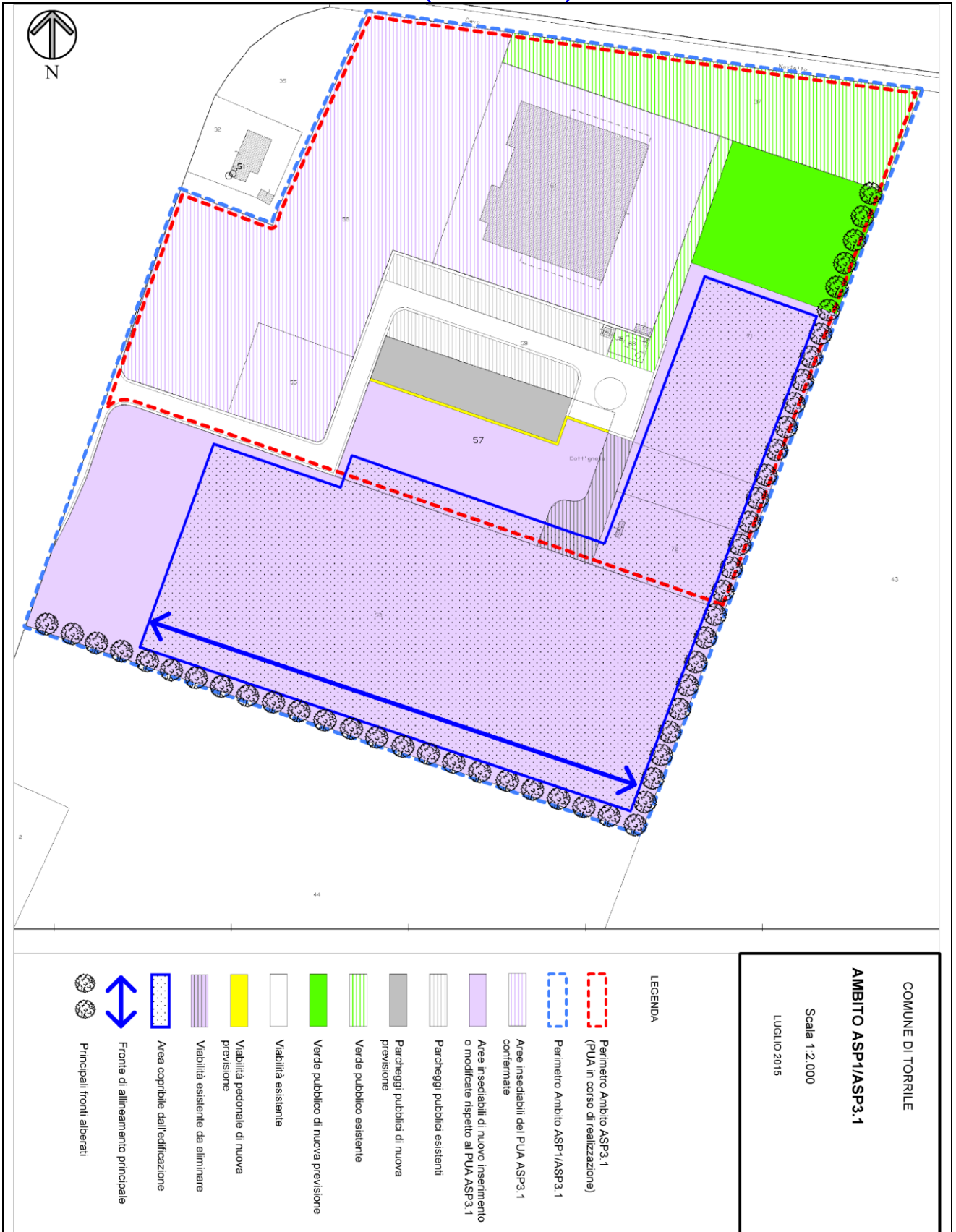
Estratto PSC



Schema di assetto del PUA ASP3.1 (ex G\_P01) vigente



**Schema di assetto Ambito ASP3.1/ASP1 (Scala 1:3.100)**



### Il percorso procedurale

La presente Variante segue le procedure disposte dall'art.34 della LR.20/2000 e smi e del comma 4 dell'art.5 della stessa legge.

Il comma 3 dell'art.11 del POC, prevede infatti che i PUA che comportino Variante al POC, come nel nostro caso, siano sottoposti alla procedura di valutazione ambientale. Tale procedura è del resto prevista in quanto l'ambito ASP1 con il quale viene ampliato il PUA vigente, è stato oggetto di Valutazione ambientale in sede di PSC, ma non di POC.

Ne consegue che la Variante adottata, comprensiva di Rapporto Ambientale, viene pubblicata e depositata per 60 giorni, entro i quali chiunque può presentare osservazioni.

Contemporaneamente il Piano viene trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale (nel nostro specifico caso Arpa e Ausl), per acquisirne il parere entro lo stesso termine.

Le osservazioni ed i pareri pervenuti vengono trasmessi alla Provincia che, in qualità di autorità competente in materia ambientale, esprimerà il proprio parere entro i successivi 60 giorni.

Scaduto tale termine, il Consiglio Comunale decide in merito alle osservazioni pervenute, adegua il Piano alle riserve formulate dall'Ente provinciale, o si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate e approva il Piano.