



**PROVINCIA  
DI PARMA**

**UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI**

**DECRETO PRESIDENZIALE**

---

**n. 257 del 19/12/2023**

**Oggetto:** COMUNE DI SORBOLO MEZZANI. VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL PRIMO COMPARTO DEL SUB AMBITO NU1.1 PER NUOVI INSEDIAMENTI POSTO A SORBOLO A SUD DI VIA IV NOVEMBRE. FORMULAZIONE DELLE OSSERVAZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 31 E 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/17.

**IL PRESIDENTE**

VISTE:

la Legge Regionale n. 20 del 24.3.2000;

la Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017;

la Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22.11.21;

PREMESSO, sotto il profilo procedurale:

che con atto Rep. n. 6320, stipulato in data 05.01.2017, i Comuni di Colorno, Mezzani, Sorbolo e Torrile hanno costituito l'Unione Bassa Est Parmense;

che il Comune di Sorbolo è dotato di un Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione di CC n.42 del 29.11.2005, di un Piano Operativo Comunale (2°) approvato con deliberazione di Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense n.21 del 27.06.2015 (decaduto il 07/10/2020), e di un Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del

15.12.2005;

che con Legge Regionale n.18 del 5.12.2018 è stato istituito il Comune di Sorbolo Mezzani;

che con Delibera di Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense n. 14 del 24/03/2011, è stato approvato il Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata a carattere residenziale relativo al 1° comparto del sub-ambito per nuovi insediamenti posto in Sorbolo a Sud di Via IV Novembre, denominato NU1.1;

che con Delibera di Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense n. 73 del 27/09/2017, è stata approvata la prima variante al Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi (modifiche ai lotti A-B-C-D e riduzione della superficie massima consentita da 14000 mq a 12710 mq);

che con Delibere di Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense nn. 26, 27 e 28 del 28/06/2018 sono state approvate, rispettivamente, le Varianti specifiche al PSC, al RUE e al POC del Comune di Sorbolo per adeguamento al P.O.I.C.P. per gli insediamenti commerciali, rendendo possibile l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita alimentare nel PUA in oggetto, previa presentazione della variante n. 2 al medesimo Piano;

che con Delibera di Giunta del Comune di Sorbolo Mezzani n. 28 del 03/03/2020, è stata approvata la seconda variante al Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi, relativa all'inserimento di una medio grande struttura di vendita alimentare in luogo di una medio-piccola;

che il Comune di Sorbolo Mezzani ha trasmesso alla Provincia, con nota PEC n. 29366 del 16.10.23 e con successiva nota PEC n. 29839 del 20.10.23, la Variante al PUA di iniziativa privata in oggetto per la formulazione delle osservazioni ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi;

che la variante consiste in una diversa organizzazione dei lotti all'interno del comparto, senza costituire variante ai contenuti del piano attuativo, in quanto non incide sul dimensionamento e sulle variazioni delle destinazioni funzionali. La variante si limita allo scambio delle funzioni ammesse tra due lotti interni al comparto, determinando, conseguentemente la riorganizzazione della viabilità;

che in particolare la Variante riguarda le modifiche ai lotti C-D-E per trasferire la funzione ammessa del lotto D in una porzione del lotto C, e realizzare, conseguentemente, nel lotto D i posti auto pubblici eliminati dal lotto C, apportare una ridistribuzione dei parcheggi pubblici e privati all'interno del lotto D e identificarne di nuovi nel lotto E;

che il Comune con nota PEC n. 35333 del 14.12.23, ha trasmesso i pareri di ARPAE e AUSL;

VISTO il D. Lgs. n. 152/06, modificato dal D.Lgs. n. 4/08 e l'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

PRESO ATTO che in data 1.1.2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24 del 21.12.2017, che detta la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, e che pur abrogando la L.R. 20/2000, agli artt. 3 e 4 dispone che la conclusione dei procedimenti in corso e l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti avvenga secondo la procedura previgente della stessa L.R. 20/2000;

che pertanto, ai sensi degli articoli sopra richiamati, e della circolare regionale stessa, la Variante al PUA di iniziativa privata in oggetto rientra pienamente nella fattispecie di cui all'art. 4 comma 4 della citata L.R. 24/2017, e pertanto il procedimento di approvazione può essere concluso ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000;

CONSTATATO, nel merito:

che la variante richiesta comporta il trasferimento delle funzioni ammesse del lotto D verso parte del lotto C e, viceversa; una lieve modifica della viabilità interna al lotto E al fine di realizzare all'interno del lotto E stesso ulteriori parcheggi pubblici. All'interno del lotto C, di proprietà Conad, sono stati realizzati i parcheggi pubblici del lotto A, i parcheggi pubblici del lotto B e i parcheggi pubblici del lotto D. Il lotto D è autorizzato con funzione commerciale, all'interno del quale è stata prevista una Slu pari a 660,00 mq e i rispettivi parcheggi pertinenziali. La variante prevede di trasferire la funzione del lotto D in una porzione del lotto C, identificato con la lettera C1, pertanto tutti i parcheggi pubblici ricadenti nel nuovo sub lotto dovranno essere reperiti nel lotto D. Il progetto di variante conserva la viabilità perimetrale del futuro sub lotto C1 ed i rispettivi parcheggi; all'interno del lotto D il progetto prevede la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico. La forma irregolare del lotto D, pur caratterizzata da una superficie fondiaria superiore rispetto al sub lotto C1, non consente di reperire lo stesso numero dei posti auto ricadenti nel lotto di variante, pertanto alcuni posti auto saranno realizzati, a garanzia degli standard, all'interno del lotto E. Al fine di garantire gli standard del PUA, il progetto prevede inoltre di apportare una lieve modifica al sedime del fabbricato previsto all'interno del lotto E per consentire di riorganizzare la viabilità interna e garantire sia i parcheggi pubblici, i parcheggi pertinenziali di progetto sia la realizzazione dei parcheggi pubblici del lotto D e C (per il raggiungimento delle dotazioni complessive di progetto);

che il lotto D (attualmente non edificato) prevede nello stato autorizzato una Slu pari a 660,00mq, da distribuire su un edificio di due livelli, mentre all'interno del lotto C sono stati realizzati i parcheggi pubblici relativi alle dotazioni territoriali di A, B e D. Nel lotto E il PUA prevede un edificio commerciale di 4.000 mq di Slu, in particolare. La proposta di variante prevede di trasferire l'edificabilità del lotto D in una porzione del lotto C, che identifichiamo con la lettera C1, mentre nel lotto D saranno ricostruiti i parcheggi pubblici ricadenti nel perimetro C1. Sul lotto E si mantengono le funzioni commerciali, in particolare si prevedono N° 4 unità, di cui tre commerciali (1 da 1500 mq SV / 2 da 800 SV mq) e 1 terziario, per complessivi 3720,00 mq di SU (4.000 mq SLU). Si garantiscono le medesime dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali;

che la variante richiesta prevede altresì la realizzazione di un intervento di interesse pubblico extracomparto: la realizzazione di un tratto di percorso ciclabile, in fregio alla SP62R della Cisa, volto a completare il percorso ciclabile esistente sino al raggiungimento della nuova rotatoria sulla SP62 R della Cisa;

che il completamento del tratto ciclabile consentirà il miglioramento della fruibilità di ciclisti con il nuovo comparto residenziale e commerciale, in condizioni di sicurezza. Il sedime del tratto di pista ciclabile occupa in parte proprietà private, in parte proprietà comunale. Il nuovo tratto riprende il percorso realizzato in prossimità della rotatoria, in fregio alla SP62R della Cisa e sarà realizzato con gli stessi materiali del primo tratto;

che dall'analisi del contesto programmatico\pianificatorio di competenza del Servizio Pianificazione per l'area oggetto dell'intervento, si evidenzia che:

- il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico Padano - PdGRA (approvato dal C.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, con Del. n. 2 del 3 marzo 2016 e aggiornato a seguito della Deliberazione n.7/2019 del 20.12.2019) classifica la porzione di territorio interessata dall'intervento in oggetto come "area interessata da alluvione rara (P1) del reticolo principale di pianura e di fondovalle (RP)". Nelle aree interessate da alluvione rara (aree P1), trovano applicazione le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia C delle norme del Titolo II del PAI, di cui il P.T.C.P. della Provincia di Parma ha assunto il valore e gli effetti ai sensi dell'art.57 del D.Lgs n.112/98 sia sotto il profilo cartografico che normativo;

- sempre il PGRA classifica, inoltre, l'area in questione come "area interessata da alluvione poco frequente (P2) del reticolo secondario di pianura (RSP)"; in tali aree, laddove negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica non siano già vigenti norme equivalenti, si deve garantire l'applicazione (art. 5.2 del DAL 1300/2016):

- di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana;

- di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la

capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;

che con riferimento al sistema territoriale ambientale definito dal PTCP, l'area oggetto di studio ricade all'interno delle seguenti tutele:

- limite di fascia C, così come definito nella Tav C.1 e dell'art. 13ter del PTCP;
- bonifiche storiche così come definito nella Tav C.1 e dell'art. 18 del PTCP;
- in parte all'interno di un ambito ad alta vocazione produttiva agricola ai sensi dell'art. 42 e della Tav C.6 PTCP;

che l'area in oggetto è riconosciuta "poco vulnerabile" sotto il profilo idrogeologico (PTA Tav.6 – *Classi di Vulnerabilità*);

che, dato atto dei pareri favorevoli degli Enti competenti in materia ambientale, considerate le caratteristiche della proposta di piano avanzata, rispetto a quanto già valutato per il PUA originario e successive varianti, non si ritiene necessario sottoporre il progetto di Variante al PUA esame ad ulteriore valutazione ambientale (VAS/VALSAT), ritenendo riscontrabili le condizioni di esclusione previste dall'art.19 comma 6 della L.R. 24/2017 e s.m.i., che ricalca quanto stabilito all'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

che in riferimento ai disposti della L.R. n.19/2008, preso atto dei contenuti della Variante al PUA, si ritiene di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità della variante con gli aspetti sismici del territorio in esame, fermo restando gli obblighi di legge a livello di progettazione esecutiva previsti dal D.M. 17.01.2018;

CONSIDERATO che non si rilevano contrasti con il PTCP né con la legislazione urbanistica regionale vigente;

che il Servizio Viabilità dell'Amministrazione Provinciale, con nota PEC n. 31930/23 del 10.11.23, ha precisato che verrà espresso parere di competenza da parte del Servizio stesso a seguito di presentazione di progetto definitivo;

che si evidenzia come ai sensi dell'art. 5 della Convenzione del PUA NU1.1 e dell'art. 6 delle NTA si prevedono tempi di realizzazione per il PUA di 10 anni. A tal riguardo si rileva tuttavia, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, la necessità del rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi. La stipula della 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" (art. 4, c.5, secondo periodo). Tali titoli abilitativi devono riguardare sia le opere di urbanizzazione che gli interventi privati. Tali concetti sono stati altresì precisati nella circolare regionale di prime indicazioni applicative della LR 24/17 (Prot. n.179478 del 14.03.2018), in cui si afferma che è necessario l'"avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare";

che la Variante al PUA di iniziativa privata proposta rispetta sia le destinazioni d'uso, sia gli obiettivi e le strategie del vigente PSC e del PUG adottato;

che tuttavia risulta necessario portare a perfetta congruenza i documenti tecnico amministrativi della Variante in oggetto (Convenzione, NTA, ecc) con quanto sopra evidenziato, nonché tramite la correzione di errori materiali di trascrizione;

che sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti in materia ambientale, per cui in particolare:

- AUSL ha espresso, con nota Prot. n. 84209 del 14/12/2023, parere di competenza favorevole;
- ARPAE ha espresso, con nota Rif. Arpa PG 205288 del 01/12/2023 Sinadoc 39331/2023, parere di competenza favorevole con le seguenti prescrizioni:

- nelle successive fasi procedurali, quali il rilascio del Permesso di costruire, dovrà essere presentata una Valutazione previsionale di impatto acustico specifica per il tipo di attività destinata ad insediarsi;

- particolare attenzione, nel caso di attività ristorativa dovrà essere posta agli orari di esercizio e relativi effetti sui ricettori circostanti;

che la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza con nota 34.43.01/2465/2023, ha verificato, per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica, che le aree oggetto di variante non sono al momento interessate da procedimenti di tutela ovvero da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici. Pertanto non ha rilevato elementi ostativi alla realizzazione delle opere, per le quali ha espresso parere favorevole. Ha tuttavia precisato che si reputa indispensabile che tutti i lavori di scavo connessi alle attività di urbanizzazione del lotto E siano seguiti da un archeologo di comprovata professionalità, sotto la sorveglianza della Soprintendenza stessa. A completamento dei lavori dovrà essere prodotta una relazione finale con documentazione grafica e fotografica di rito;

che il Consorzio di Bonifica, con una nota del 15.12.23, rilevando l'assenza di essenziali modifiche dal punto di vista dell'assetto idraulico, rispetto a quanto già precedentemente autorizzato, ha espresso parere favorevole alla variante del PUA in oggetto con le seguenti prescrizioni, riguardanti in particolare gli aspetti idraulici legati alla realizzazione dei necessari presidi idraulici:

- l'intervento in oggetto è strettamente correlato alla realizzazione della cassa di laminazione definitiva tra il canale Dugale e il canale Fontanella, per la quale, a seguito di incontri tra Comune, Consorzio, Proponente dell'intervento e Progettista incaricato per la parte idraulica, avvenuti nell'anno corrente, è emersa la necessità di redigere un aggiornamento della progettazione di questo presidio idraulico, che dovrà essere condiviso con l'Ente scrivente e da questo autorizzato formalmente;
- in relazione all'area urbanizzata su cui insiste il PUA oggetto di parere, il Comune di Sorbolo-Mezzani dovrà garantire la realizzazione della cassa definitiva precedentemente citata, previa condivisione del progetto con il Consorzio di Bonifica

che IRETI esprime con nota Prot. RT014688-2023-P del 06.11.23 parere favorevole, con prescrizioni tecniche riguardanti gli aspetti idraulici, conforme a quanto evidenziato dalla stessa Bonifica Parmense;

che il Comune, a seguito del previsto periodo di deposito, con nota PEC n.19906 e nota PEC n.19880 del 15.12.2023, ha provveduto alla trasmissione di n.1 osservazione da parte di un Soggetto Privato, proprietario di parte delle aree su cui il progetto prevede l'opera fuori comparto relativa alla pista ciclabile e proprie osservazioni d'ufficio;

ATTESO che le osservazioni presentate non riguardano in modo specifico criticità di carattere ambientale;

che l'espressione, con il presente atto della Provincia, attiene in particolare alla formulazione di osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore;

che il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate (art.35 LR 20/2000 e smi);

che, visti gli esiti della Conferenza dei Servizi, valutati i contenuti della Variante al PUA, preso atto dei pareri favorevoli degli enti competenti in materia ambientale, si ritiene non necessario sottoporre il progetto di Variante al PUA in esame a specifici approfondimenti di carattere ambientale;

SENTITO il Consigliere Delegato Daniele Friggeri;

ACQUISITO il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che non viene acquisito il parere del Ragioniere Capo in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, in quanto il presente provvedimento non ha alcuna rilevanza contabile;

DATO ATTO che il soggetto responsabile del parere di regolarità tecnica autorizza la Segreteria ad apportare al presente provvedimento le rettifiche necessarie, dovute ad eventuali errori materiali, che non comportino modifica del contenuto volitivo dell'atto medesimo;

#### DECRETA

di formulare sulla Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato NU1.1, ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. 20/2000, le osservazioni di cui al precedente CONSIDERATO;

di trasmettere altresì al Comune di Sorbolo Mezzani copia del presente atto per l'assunzione dei provvedimenti conseguenti;

di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web della Provincia di Parma ai sensi dell'art. 9 del Dlgs. 33/2013 e s.m.i. riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;

di dare atto che il presente provvedimento sia da intendersi esecutivo al momento della sua sottoscrizione.

Il Presidente  
(MASSARI ANDREA)  
con firma digitale



**PROVINCIA  
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

**PARERE di REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. **4878 /2023** ad oggetto:

" COMUNE DI SORBOLO MEZZANI. VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL PRIMO COMPARTO DEL SUB AMBITO NU1.1 PER NUOVI INSEDIAMENTI POSTO A SORBOLO A SUD DI VIA IV NOVEMBRE. FORMULAZIONE DELLE OSSERVAZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 31 E 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/17. "

Viste le motivazioni espresse nel testo della proposta di atto in oggetto, formulate dal sottoscritto Dirigente, ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' tecnica.

Note:

Parma , 19/12/2023

Sottoscritto dal Responsabile  
(RUFFINI ANDREA)  
con firma digitale