

**3° Sessione: IL RAPPORTO PUBBLICO - PRIVATO**

**Gli accordi territoriali durante la formazione del POC di Sorbolo**

Relatore: Arch. Guido Leoni

- Prima di affrontare lo specifico tema del “rapporto pubblico-privato” all’interno del POC del Comune di Sorbolo, credo sia necessaria una breve illustrazione del “processo di piano” in quanto parte integrante della formazione del POC e delle conseguenti forme di concertazione fra ente pubblico e i privati.
- Sorbolo è un comune di Bassa Pianura nella provincia di Parma a nord della via Emilia, con una superficie di 40 kmq e 9.000 abitanti circa. Confina a Sud con Parma da cui dista circa 20 Km e ad Est confina con la provincia di Reggio Emilia.
- Questa collocazione geografica ha fatto sì che Sorbolo fosse “baricentrico” di un forte sistema produttivo ed infrastrutturale, che comprende sia la “cintura urbana del capoluogo” (dove sono concentrate le principali aree produttive della provincia di Parma) sia l’ambito territoriale della bassa reggiana”, caratterizzato anch’esso da una forte economia.  
Questa particolare condizione territoriale del Comune di Sorbolo ha **portato ad una crescita demografica e produttiva continua e costante**, dal dopoguerra ad oggi, conservando anche una centralità nel settore agricolo, che è ancora oggi uno dei settori trainanti.
- Il processo di pianificazione degli ultimi 25 anni è stato caratterizzato da **una continuità di obiettivi e di scelte strategiche** fra i due PRG del ’80 e del ’90, che hanno preceduto la formazione del PSC.
- Questo ha portato ad uno **sviluppo urbanistico e territoriale graduale e costante** nel tempo, in un rapporto di equilibrio fra domanda ed offerta anche nel mercato immobiliare; il PSC è iniziato, ad esempio, con la maggior parte delle aree già attuate e con l’acquisizione di tutte le aree pubbliche previste dai PRG precedenti, con una dotazione di standard, in gran parte realizzati, di 44 mq/ab.
- L’obiettivo generale del PSC è stato, quindi, di dare continuità agli indirizzi e alle politiche già presenti nei PRG precedenti.
- Il piano riconferma, ad esempio, il **ruolo del capoluogo** come principale polo residenziale e delle principali attrezzature pubbliche integrate ad attività commerciali e terziarie.
- **La durata scelta per il PSC di 20 anni**, certamente pone maggior difficoltà previsionali e più incognite circa l’attuazione.
- Il disegno urbano del PSC, prescinde tuttavia dalla durata dei 20 anni prefigurandone anche l’eventuale sviluppo successivo, attraverso una previsione di viabilità che costituisca un “segno” di limite finito tra città e campagna.

- In questa ottica di previsione sul lungo termine, **il POC assume un ruolo sostanziale: quello cioè di dare attuazione graduale al Piano** per parti finite e compatibili con previsioni demografiche sul breve-medio periodo.
- In questo processo di pianificazione assume **una importanza fondamentale la VALSAT** che in sede di PSC aveva individuato le “specifiche criticità”, i cui “indicatori” diventano strumento di controllo e di monitoraggio in fase di POC. [Ad esempio l’efficienza del reticolo idrografico e il dimensionamento e l’efficienza del depuratore in rapporto ai nuovi carichi urbanistici, diventano alcuni dei parametri per definire le scelte di POC.]
- **Per il capoluogo, il PSC** prevede ad Ovest il principale nuovo ambito residenziale, integrato ad aree pubbliche e attività sociali; per questo principale ambito (che assorbe il 75% del dimensionamento comunale per nuovi alloggi) **l’attuazione nel POC è prevista attraverso l’individuazione di Ambiti e Sub-Ambiti omogenei** i cui obiettivi, **relativamente all’interesse pubblico**, sono così riassunti:
  - a) **acquisizione di aree pubbliche** per la realizzazione del nuovo polo scolastico e **ampliamento delle attrezzature sportive**;
  - b) **acquisizione delle aree per la realizzazione** (anche con il concorso dei privati) **della viabilità esterna Ovest** con funzione di circonvallazione;
  - c) **realizzazione di un sistema di connessione fra gli Ambiti consolidati e in Nuovi Ambiti**, in modo da completare il “Sistema delle aree pubbliche” già esistenti.
- Nel novembre 2005 veniva approvato **il PSC**.
- Al fine di dare attuazione al POC e di verificarne la fattibilità e la disponibilità degli attuatori, **si è dato corso alla prima fase del rapporto pubblico-privato**, attraverso un **“Invito pubblico”**, del febbraio 2006, nel quale sono stati invitati i proprietari e/o gli attuatori a **presentare proposte di intervento** relative agli Ambiti previsti dal PSC, sia per i nuovi Ambiti sia per gli Ambiti di Riqualificazione Urbana [con un livello di dettaglio scelto dal proponente variabile da quello della "Proposta di intervento" fino a quello del P.U.A. (art. 24 della L.R. 20/2000)].
- Le proposte sono state valutate **sia** in base alla capacità di concorrere alla realizzazione del PSC **sia** in base alla corrispondenza di **criteri generali definiti** dall’Amministrazione Comunale **sia** in base ad una valutazione della maggior pubblica utilità complessiva.
- Nel corso del procedimento di formazione del POC, l’Amministrazione Comunale **si è riservata la facoltà di attivare forme di concertazione, finalizzate** alla stipula di Accordi con Privati ai sensi **dell’art. 18 della L.R. 20** [detti accordi quindi saranno redatti in coerenza e all’interno degli obiettivi di PSC definiti dall’Amministrazione Pubblica].
- **I criteri utilizzati, per la formazione del POC sono così riassunti:**
  - gradualità temporale nell’attuazione del PSC ;
  - -trasformazione di parti omogenee del territorio;
  - individuazione di sub-ambiti all’interno di ambiti previsti in PSC, comunque da attuarsi per stralci funzionali sulla base di progetti unitari;
  - fattibilità degli interventi in relazione al contesto;
  - acquisizione pubblica delle aree per dotazioni territoriali previste negli Ambiti o Sub-Ambiti di POC.
  - individuazione di sub-ambiti nell’Ambito NU1 nel capoluogo con superficie perimetrata non inferiore a 200.000 mq. [con inserimento di SLUD residenziale e non residenziale in termini proporzionali alla superficie del sub-ambito]

- A seguito dell'invito pubblico, delle proposte consegnate da parte dei privati e dei criteri utilizzati, si è arrivati alla **bozza di POC**, illustrata in questa planimetria è riferita al solo Capoluogo. (**zoom**)

**A titolo esemplificativo** mi soffermo su alcune scelte fatte sull'Ambito principale già citato (NU1) ad Ovest del Capoluogo.

- **Sono previsti nel POC due Sub-Ambiti**, ciascuno di circa 30 ha, con un indice medio di 0,17 mq/mq circa, indice questo esteso anche alle aree pubbliche previste dal PSC. Complessivamente le aree per dotazioni territoriali sono di circa 110.000 mq. (55.000 + 65.000) con una sovradotazione di standard di + 42.000 mq. (20.000 + 22.000) pari a +60% circa rispetto ai minimi di legge (minimi = 35.000 + 33.000 = 68.000 mq.); a queste aree pubbliche vanno aggiunte le aree per le viabilità esterne (Ovest e Sud).
- In entrambi i casi sono previsti:
- **Il progetto urbanistico di PUA complessivo dell'intero Sub-Ambito**, prevedendone l'attuazione di una sola parte per il POC e la cessione completa comunque delle aree per dotazione territoriale e infrastrutture.
- Occorre far notare come il disegno di POC costituisce **un'"addizione"** rispetto all'edificato esistente, in cui il limite è l'asse stradale ad Ovest del capoluogo.
- Per questi due principali Sub-Ambiti, **è prevista, in fase di adozione del POC, la stipula dell'"Accordo con i privati" art. 18 della L.R. 20, in cui vengono normate:** le modalità e le fasi di attuazione del PUA, compresa la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e per infrastrutture, sulla base del disegno urbano di POC e delle proposte di intervento presentate dai privati.

L'adozione del POC è prevista per la metà di giugno 2006.

- In sintesi **la concertazione con i privati** (fra cui l'art. 18) è strettamente connesso con il processo di pianificazione, in cui **il PSC ne ha definito gli obiettivi, e il POC ne definisce il disegno unitario e le fasi attuative in modo coerente e graduale.**