



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO RIGENERAZIONE URBANA E
POLITICHE PER LA CASA, GREEN CITY E SVILUPPO SOSTENIBILE
Piazza della Vittoria, n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Modena)
Tel. 059/959211 – Fax 059/920560 – C.F. 00172960361
PEC: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it

VARIANTE
AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
“CONAD – VIA EMILIA OVEST”

SUBAMBITO AC.C 13.3

ISTRUTTORIA TECNICA E PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO FINALIZZATA AL DEPOSITO

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"

Protocollo N.0049955/2024 del 03/12/2024

'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA

Documento Principale

Premessa

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 215 del 22/12/2022 la **società FINPART srl, con sede a Bologna, in via Scandellara 82, P.IVA 01711720365** – nella persona del consigliere delegato sig. Massimo GRASSI, in qualità di proprietaria e soggetto attuatore, è stata autorizzata alla formazione e presentazione di Variante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “CONAD – VIA EMILIA OVEST” relativo al sub-ambito 13.3 AC.c del Capoluogo.

Il POC 7, corredato dagli elaborati necessari ad assumere valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il subambito AC.c 13.3 in argomento, è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 21/06/2018 e la convenzione urbanistica attuativa del PUA è stata stipulata in data 21/09/2018, a ministero Notaio Fiammetta COSTA, Rep. 16.595, Raccolta 4.185, trascritta in data 04/12/2018 e tuttora in corso di validità.

L’area oggetto di variante, che corrisponde all’area oggetto del PUA approvato, è catastalmente identificata al foglio 51 mappali 579, 581 e 582 e si colloca tra via Emilia Ovest, via Leonardo Da Vinci, Via Raffaello e via Giotto.

La Giunta Comunale con l’atto autorizzativo della variante in esame ha fissato le seguenti condizioni:

- 1) *di autorizzare le seguenti condizioni:*
 - a) *l'area compresa nel porticato ubicato nell'angolo a nord-ovest del fabbricato, essendo dedicata alle operazioni di carico scarico, dovrà avere destinazione privata, e, in quanto a servizio dell'attività commerciale, costituirà Superficie Complessiva (SC) aggiuntiva rispetto a quella attualmente autorizzata;*
 - b) *il porticato dovrà essere dotato delle opportune tamponature, a carattere permanente, atte a mitigare visivamente le attività svolte al suo interno, non compatibili con l'affaccio sugli spazi pubblici frontistanti;*
 - c) *il compattatore, che nella proposta di variante si vede posizionato sulla via Giotto, dovrà essere prioritariamente ubicato all'interno del fabbricato, in alternativa, qualora ciò non sia possibile, dovrà anch'esso essere mitigato visivamente;*
 - d) *dovrà essere garantita la sicurezza degli operatori preposti all'uso del compattatore che dovrà essere collocato in area appositamente dedicata, non interferente con altre funzioni/destinazioni;*
 - e) *dovrà essere garantito il rispetto dei requisiti acustici già evidenziati nell'ambito del PUA approvato e del relativo titolo edilizio abilitativo (PdC 5C/2019 e successive varianti);*
 - f) *tutte le aree uso pubblico o gravate da servitù di uso pubblico dovranno essere mantenute libere da pertinenze/arredi dell'attività commerciale (pensiline, carrelli spesa o altri accessori per la vendita);*
- 3) *di dare atto che la convenzione aggiornata dovrà essere stipulata entro trenta (30) giorni dall'entrata in vigore del PUA;*
- 4) *di dare atto che il titolo edilizio per la realizzazione delle opere oggetto del PUA in variante dovrà essere presentato nei trenta (30) giorni successivi alla stipula della convenzione;*
- 5) *di dare atto che i lavori di cui al precedente punto 4 dovranno essere conclusi entro sessanta (60) giorni dall'efficacia del relativo titolo edilizio;*

In data 27.01.2023, assunta agli atti con prot. n. 4371 del 28.01.2023, è pervenuta a mezzo dal procuratore speciale Arch. **Maria Cristina FREGNI**, architetto presso Politecnica Ingegneria e

Architettura, l'istanza di approvazione della Variante al PUA corredata dalla relativa documentazione del progetto urbanistico di variante.

Facendo seguito all'esito dell'istruttoria preliminare effettuata dall'Ufficio di Piano ed inviata a mezzo email al tecnico procuratore Arch. **Maria Cristina FREGNI**, è pervenuta all'Ufficio di Piano la documentazione di Variante al PUA integrata e modificata ai fini del deposito, acquisita agli atti comunali con prot.30863 del 23.07.2024.

Individuazione di Vincoli e tutele

Si riportano a seguire i vincoli e le tutele caratterizzanti il comparto e discendenti dagli strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale.

P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

Di seguito si riportano le classificazioni e le prescrizioni cogenti interessanti il comparto oggetto di PUA.

Tutela delle risorse paesistiche e storico-culturali (Tav. 1.1.05)

Il sub-ambito risulta ricompreso all'interno dell'areale di due *Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane* (Art. 42 delle NTA) costituiti dal Centro storico del Capoluogo di Castel Franco Emilia e dal Forte Urbano.

Si segnala inoltre la presenza di *viabilità storica esterna* al comparto (SS n. 9 – art. 44° delle Norme di PTCP) con annessa *fascia di rispetto archeologico della Via Emilia* (Art. 41A, comma 5 delle norme); precisamente la Carta 1.1 del PTCP individua una fascia di rispetto archeologico della via Emilia, di ampiezza pari a m. 50 calcolati a partire dall'attuale asse stradale.

Inoltre il PTCP individua esternamente al comparto una *struttura storico-testimoniale rappresentata dalla "Forte Urbano"*, la cui pianta di fortificazione interessa marginalmente il comparto edificatorio in esame (art. 44D, lettera A delle norme). Infine si segnala che l'area di comparto risulta interessata da *tutela dei "corpi idrici superficiali e sotterranei"* (art. 12 delle norme).

Rischio inquinamento acque: vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale (Tav.3.1.02)

Dal punto di vista della vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero sotterraneo, il sub-ambito ricade su una *"Zona con grado di vulnerabilità media (M)"*; per queste aree devono essere osservate le particolari prescrizioni contenute nell'art. 12/A delle norme di PTCP, che definiscono la limitazione alla impermeabilizzazione dei suoli, la ricarica delle falde con rilascio di acque non contaminate ed un basso apporto idrico al reticolo fognario;

Rischio idraulico: carta della pericolosità e della criticità idraulica (Tav. 2.3.02)

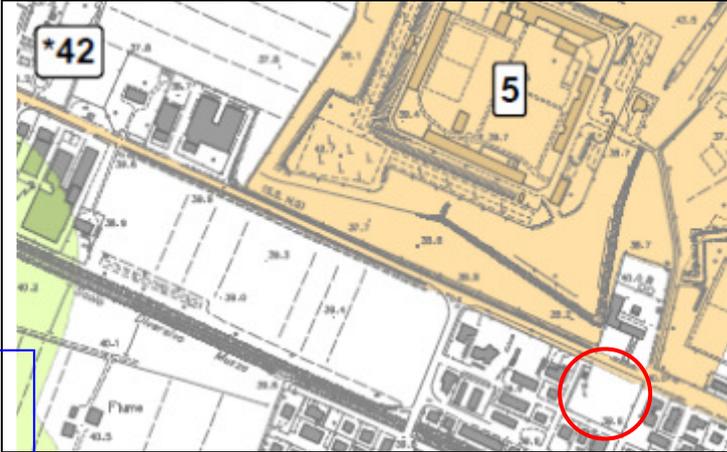
La area ricade entro il *"Limite delle aree soggette a criticità idraulica"* (art. 11, comma 7 delle NTA), per le quali valgono particolari prescrizioni volte al rispetto del criterio di "invarianza idraulica" (obbligo alla laminazione, ect.) contenute nel successivo comma 8.

Carte dei Beni Culturali e Paesaggistici comunale

La "Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici" comunale costituisce il riferimento ai fini della individuazione dei vincoli di natura sovraordinata in attuazione del D.Lgs. n° 42/2004.

Il sub-comparto è prospiciente un tratto della via Emilia Ovest che per la parte attraversante il comune di Castel Franco Emilia risulta tutelato ai sensi dell'art.12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., oltre che antistante il Forte Urbano, anch'esso oggetto di tutela.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
Protocollo N.0049955/2024 del 03/12/2024
'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»
Firmatario: VANERZA VENTURA
Documento Principale



Vincoli assegnati in base all'art.12 del D.Lgs.42/2004 (verifica d'interesse culturale):

5 - Castel Franco, Forte Urbano
42 – Castel Franco, Via Emilia Ovest

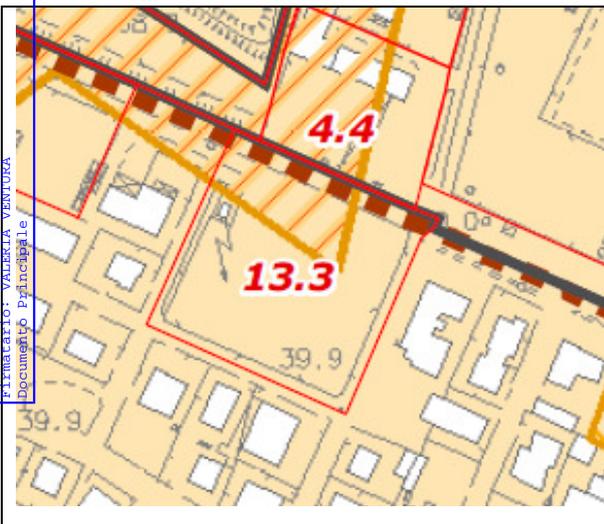
Estratto Carta dei Beni Culturali

Piano Strutturale Comunale (PSC)

Il PSC vigente individua, per una piccola porzione a nord-ovest del sub-ambito, la *ricostruzione del disegno della configurazione a "stella"* della originaria fortificazione del complesso storico del Forte Urbano (Tavola 3.1). In corrispondenza di essa, le norme contenute nella scheda di sub-ambito individuano la localizzazione delle dotazioni territoriali, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui all'art. 92 delle NTA che specificatamente dispone che *"è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi e sono ammessi esclusivamente interventi di valorizzazione ambientale correlati al patrimonio storico"*.

Coerentemente con il PTCP, anche il vigente PSC comunale individua la SS n. 9 quale elemento storico sottoposto a specifica tutela.

Nelle zone e negli elementi appartenenti alla fascia di rispetto sopra indicata, sono attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento di modifica al sottosuolo è subordinato a nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.



----- IS.d - Viabilità storica - art. 96
 IS.b - insediamenti storici - art.92

Estratto Tav.3.1 PSC

Documentazione tecnica e controllo formale ai fini della completezza

La documentazione tecnica acquisita agli atti comunali costituente la Variante al PUA, modificata e integrata in data 23.07.2024 con prot.30863, risulta essere la seguente:

- Relazione tecnico-illustrativa (contenente anche le prime indicazioni sui contenuti economici dell'intervento, sul risparmio energetico ed il crono-programma degli interventi) - VARIANTE N. 1
- Tav.2 - Progetto urbanistico - VARIANTE N. 1
- Tav.3 - Planivolumetrico - VARIANTE N. 1
- Tav.4 - Aree di cessione - VARIANTE N. 1
- Valutazione di impatto acustico - VARIANTE N. 1
- Valutazione preliminare ValSAT-VAS ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 20/2000;
- Norme tecniche di attuazione; - VARIANTE N. 1
- Schema di convenzione urbanistica; - VARIANTE N. 1
- Tav.8U - Viabilità - VARIANTE N. 1
- Documentazione fotografica – VARIANTE 1;
- Elaborati di raffronto – VARIANTE 1;
- Particolari di dettaglio delle soluzioni architettoniche – VARIANTE 1.

Rimangono invariati i seguenti documenti facenti parte del PUA vigente:

- Documentazione catastale (estratti di mappa e visure catastali);
- Rilievo fotografico;
- Tav.1 - S.di F.-Planimetria
- Tav. VU - Vincoli urbanistici
- Tav.V - Vincoli e tutele culturali e paesaggistiche
- Relazione geologica, idrogeologica, geomorfologica e sismica;
- Studio di impatto viabilistico;
- Valutazione preliminare ValSAT-VAS ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 20/2000;
- Studio di impatto viabilistico;
- Indagine archeologica preventiva
- Tav.5U - Fognature
- Tav.6U - Acqua -Gas
- Tav.7U - Pubblica illuminazione-telefonia
- Tav.9U - Distribuzione elettrica

La istanza di approvazione, acquisita con prot. n. 4371 del 28.01.2023, è stata corredata della Procura speciale e del solo Documento d'identità del soggetto attuatore; si rileva la manca del Documento di identità del tecnico procuratore.

Al controllo effettuato, la documentazione tecnica della Variante al PUA come integrata, risulta completa dei contenuti minimi fissati all'art. 7.13.3 del RUE vigente.

Progetto Urbanistico di Variante e controllo di merito

Contenuti del progetto di Variante

Le variazioni proposte al PUA vigente consistono sostanzialmente nelle seguenti:

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
Protocollo N.0049955/2024 del 03/12/2024
'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»
Firma: P. MERIA VENTURA
Documento: Principale

- la trasformazione del porticato di uso pubblico in spazio ad esclusivo uso privato allo scopo di destinarlo allo svolgimento delle attività di deposito e carico scarico dell'esercizio commerciale; la necessità consegue alle prescrizioni dettate da ARPAE nella fase di approvazione del PUA vigente al fine di ridurre più possibile il rumore ingenerato dalle attività di movimentazione delle merci; la chiusura del porticato non costituisce modifica della sagoma volumetrica dell'edificio realizzato né della superficie calpestabile ma esclusivamente la creazione di 108 mq di superficie utile entro i limiti della potenzialità edificatoria massima ammessa da strumento urbanistico comunale.

l'inserimento, sul fronte della Via Emilia, di elementi di schermatura del portico trasformato in privato mantenendo la lettura del sistema porticato ad archi; la scelta dei materiali e colori per la realizzazione della tamponatura del portico è scaturita da un'analisi del contesto. La tamponatura è prevista in mattoni con finitura con intonaco di colore grigio - leggermente più scuro di quello utilizzato per i pannelli che compongono il portico – con una parte superiore da realizzare con una grata metallica che si interrompe prima della sommità dell'arco;

la collocazione del compattatore su via Giotto, non previsto nel progetto di PUA iniziale e quindi non valutato acusticamente, e la sua mitigazione a mezzo di una quinta in legno di colore marrone scuro;

la redistribuzione, all'interno dell'area a parcheggio già realizzata, della dotazione di posti auto pubblici e pertinenziali in conseguenza della ricollocazione dei carrelli ad uso dell'attività commerciale.

Considerato che gli interventi edilizi attuativi del comparto urbanistico in esame sono stati già effettuati e tenuto conto che le modifiche proposte in Variante non riguardano gli usi urbanistici ammessi e/o insediati e non comportano:

- ulteriore consumo di suolo e impermeabilizzazione,
- la realizzazione di nuove edificazioni,
- la modifica della sagoma e dei volumi edificati,

ma solamente la trasformazione di una piccola parte di superficie esistente in SU entro i limiti massimi assegnati dallo strumento urbanistico,

Si ritiene che la variante proposta - **non avendo incidenza sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali del PUA vigente e non costituendo dunque un nuovo esercizio della funzione pianificatoria (vedi parere RER prot. n. 1190211 del 29 dicembre 2021) - sia compatibile con le disposizioni normative di cui alla L.R. 24/2017 e pertanto non in contrasto con la pianificazione comunale vigente e con le disposizioni normative urbanistiche.**

Verifica parametri urbanistico – edilizi e rispetto prescrizioni autorizzative

Si procede al controllo del progetto di Variante al fine di verificarne la conformità edilizia e urbanistica nonché il rispetto delle condizioni stabilite dalla Giunta Comunale con la delibera di autorizzazione alla presentazione sopra richiamate.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
Protocollo N.0049955/2024 del 03/12/2024
'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA
Documento Principale

Di seguito si raffrontano i parametri urbanistico-edilizi caratterizzanti il PUA ed in particolare quelli sui quali hanno incidenza le variazioni progettuali proposte:

PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI	PSC/POC	RUE	PUA vigente	VARIANTE al PUA
Superficie territoriale (STER)	4.126 mq (dato catastale)	--	4.126 mq	4.126 mq
Indice di edificabilità territoriale (IT)			0.31 mq/mq	0,339 mq/mq
Superficie Complessiva (SC)	2.950,09 mq	--	1.290 mq	1.401,59 mq (1)
Rapporto di Copertura (Q)		0,50	0,42	0,431
Superficie di Vendita (SV)	800 mq (in una M-P struttura di vendita alimentare)	--	768 mq	768 mq (2)
Funzioni ammesse	Commercio (U.4.2/a)	U.4.1 - U.4.2/a - U.7 - U.11	U.4.2/a	U.4.1 - U.4.2/a - U.7 - U.11
Superficie Fondiaria (SF)	--	--	3.254,88 mq	3.254,88 mq
Parcheggi pubblici (P1)	Quantità minime da RUE (artt. 5.5.16 e 5.5.11)	uso U.4.2 a: 40 mq/100 mq di SC	516 mq → 21 p.a. min in progetto 23 p.a per 737,37 mq	560,64 mq → 23 p.a. min in progetto 23 p.a
Aree (U)	Quantità minime da RUE (art. 5.5.16)	uso U.4.2: 60 mq/100 mq di SC	774 mq minimo in progetto 774 mq (convertiti in onere monetario assolto fuori comparto in area comunale da attrezzare)	840,95 mq minimo (convertiti in onere monetario assolto fuori comparto in area comunale da attrezzare) (3)
Parcheggi pertinenziali P3 (uso riservato) e P4 (uso comune)	Quantità minime da RUE (art. 5.5.15)	uso U.4.2/a SV < 800 mq: n. 1 p.a. P3 ogni 18 mq SV di cui 50% p.a. P4	P3 = 44 p.a. (di cui 22 p.a. P4) > 43 p.a. min	P3 = 43 p.a. (di cui 21 p.a. P4) (2)

NOTE:

(1) La superficie SC quantificata in variante è ottenuta come segue: 1.293 mq (da PdC 5c2019) + **108,59 mq** (superficie porticato) = **1.401,59 mq**.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
 "Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
 Protocollo N.0049955/2024 del 03/12/2024
 'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»
 Documento: Variazione Variazione
 Documento Principale

Infatti, secondo le DTU regionali vigenti, il porticato se gravato da servitù di uso pubblico non costituisce né SU né Sa; la trasformazione del porticato in locale deposito dell'attività commerciale, indipendentemente dal fatto che sia aperto o chiuso, costituisce SU. La modifica non comporta aumento di superficie calpestabile ma implica un cambio di destinazione d'uso in quanto il porticato diventa locale di servizio all'attività commerciale.

- (2) Si riporta la SV massima ammessa da PUA. La superficie SV legittimata dal Pdc 5c/2019 e autorizzata da autorizzazione commerciale è pari a 754,24 mq.
- (3) Per la dotazione complessiva di verde pubblico, non assolvibile all'interno del comparto, è prevista la traduzione in onere monetario equivalente, aggiornato rispetto alla convenzione del PUA sottoscritta. A seguire si riporta il calcolo effettuato sulla base della delibera G.C. n.173/2017:

- Determinazione dell'importo unitario dell'onere - Componente (B):

VALORE IMU = 265,5 euro/mq (zona 2 – semicentro – commercio MP)

STER comparto = 4.126 mq

SC = 1.401,59 mq

IT (SC/STER) = 0,34 mq/mq

Onere=25% * 265,5 euro/mq * 0,34 = euro/mq 22,57

Calcolo dell'importo:

Dotazione verde dovuta e non reperita nel comparto = 840,95 mq

si determina quindi:

(B) = mq 840,95 x euro/mq 22,57 = euro 18.980,24

- Determinazione quota dell'importo unitario dell'onere-Componente (A):

COSTO MEDIO REALIZZAZIONE VERDE= 30 euro/mq

Dotazione verde dovuta non reperita nel comparto = 840,95 mq

si determina quindi:

(A) =mq 840,95 x 30 euro/mq = euro 25.228,50

L'onere compensativo a seguito della variante è pertanto aggiornato complessivamente come segue:

(A) + (B) = euro 25.228,5 + euro 18.980,24 = 44.208,74 euro

Nella Relazione Illustrativa è riportato analiticamente il calcolo effettuato ma senza tenere conto del valore aggiornato della SC. Pertanto sia la Relazione che lo Schema di Convenzione in variante devono essere aggiornati con l'importo dell'onere monetario corretto, risultante dal calcolo sopra effettuato.

Rispetto alle prescrizioni autorizzative si è appurato che:

- il porticato, proposto ad uso privato connesso all'attività è stato conteggiato correttamente nella SC;
- il porticato annesso all'attività commerciale è stato opportunamente schermato con tamponature permanenti, consone al contesto;
- il compattatore è stato mantenuto su Via Giotto ma mitigato visivamente come prescritto, in armonia con le schermature previste per il portico; la collocazione è stata effettuata a margine dell'accesso all'area carico scarico, rappresentando sulla Tavola 4 di PUA l'assenza di conflitto rispetto agli automezzi in movimento;

è stata prodotta una nota integrativa della vigente Valutazione del Clima Acustico che tiene in considerazione l'apporto del compattatore, con la quale si giunge alle seguenti conclusioni:

“Dai calcoli e dalle considerazioni sopra esposte, con le ipotesi effettuate, il rumore provocato dall'utilizzo del compattatore dei cartoni in oggetto posizionato su via Giotto in prossimità del porticato del punto vendita Conad (lato via Emilia) risulta rispettare i limiti imposti dalla vigente legislazione in materia di impatto acustico.”;

l'ufficio prende atto delle dichiarazioni e rimette le valutazioni di merito ad ARPAE;

- sulle aree di transito ciclo-pedonale mantenute, a seguito della variante, ad uso pubblico sono stati posizionati i raccoglitori dei carrelli per la spesa senza ottemperare dunque alla prescrizione autorizzativa della Giunta Comunale.

Valutazione degli elaborati e coerenza

Sulla base variazioni introdotte con la presente Variante di PUA, si sono esaminati gli elaborati costitutivi della stessa verificandone i contenuti e la coerenza riscontrando quanto segue:

- la **Relazione Illustrativa** è stata aggiornata nelle parti superate in forza dell'avvenuta attuazione del PUA, dell'uso insediato e delle intervenute modifiche catastali;
- la **Documentazione fotografica** è stata aggiornata dando contezza dello stato mutato dei luoghi in seguito all'attuazione dell'intervento edilizio previsto dal PUA;

- è stato redatto un **Elaborato di raffronto**, opportunamente quotato, al fine di evidenziare le variazioni proposte rispetto al progetto di PUA approvato;
- è stato aggiornato l'**elenco degli elaborati di PUA** nelle NTA e nello schema di Convenzione variato, individuando gli elaborati sostitutivi e quelli integrativi rispetto al progetto di PUA vigente;
- la **Tavola 10** riporta i **particolari di dettaglio** delle soluzioni architettoniche proposte in modifica dei prospetti dell'edificio e di quelle a schermatura del compattatore - con descrizione di materiali e finiture oltre alle necessarie quotature - consentendo di valutare l'idoneità e compatibilità delle stesse rispetto alle tutele discendenti dalla presenza della via Emilia e del Forte Urbano;
- nella **Tavola 4** sono perimetrare le diverse aree oggetto di servitù di uso pubblico modificate in seguito alla chiusura del porticato ed alla destinazione dello stesso ad uso privato, connesso all'attività commerciale; si evidenzia come siano stati mantenuti su dette aree i raccoglitori dei carrelli contrariamente alla condizione posta dalla Giunta Comunale: si demanda alla Giunta la valutazione circa l'ammissibilità della suddetta localizzazione; si evidenzia che il progetto contrasta con l'impegno assunto dal soggetto attuatore all'art.8 dello schema di convenzione in variante proposto;
- in merito alla **Relazione di impatto acustico**, si prende atto dell'a nota integrativa di variante prodotta nonché delle risultanze, demandando ad ARPAE la valutazione di merito.

lo **Schema di Convenzione** redatto evidenzia le revisioni di variante. L'esame di merito ha evidenziato la necessità di alcune modifiche di seguito illustrate:

- in merito alla revisione dell'onere monetario equivalente riportato all'art.2.3 è necessario sia adeguato al valore risultante dalla presente istruttoria;
- all'art.5 si riscontra il mancato coordinamento del testo al comma 4 proponendo di adeguarlo come segue: *“Le richieste di agibilità dei fabbricati del comparto potranno essere inoltrate agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 nonché delle opere di adeguamento del fabbricato conseguenti all'approvazione della Variante n.1 al PUA ed il rilascio del certificato avverrà solo dopo aver conseguito positivamente il collaudo finale.”;*

- all'art.6, che è stato modificato sia nella denominazione che nel testo dispositivo non riportando più il riferimento alle servitù di uso pubblico da costituire da parte del soggetto attuatore (vedi in particolare i commi 1-7-13 e 14), è necessario il ripristino del titolo e del testo dispositivo riportato nella convenzione vigente confermando tutte le obbligazioni e i condizionamenti conseguenti in capo al soggetto attuatore;
 - all'art.8.2 lettera a) si evidenzia una modifica delle obbligazioni, già assunte da parte del soggetto attuatore con l'approvazione del PUA vigente, non oggetto di autorizzazione da parte della Giunta Comunale, pertanto la limitazione "*fino alla completa presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale*" deve essere eliminata suggerendo inoltre che sia specificato per maggior chiarezza che dette aree sono di proprietà comunale.
- le **Norme Tecniche di Attuazione** evidenziano le revisioni apportate e riportano i dati aggiornati tenendo conto dell'intervento attuato. Si rileva tuttavia all'art.6, riguardante la validità del PUA, la necessità che sia reso coerente con l'art.7 dello Schema di Convenzione variato.

Conclusioni

Alla luce dei rilievi istruttori formulati, verificata la conformità della Variante al PUA agli strumenti di pianificazione comunale vigenti nonché alle disposizioni normative urbanistiche in quanto non ha incidenza sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali del PUA vigente non costituendo dunque un nuovo esercizio della funzione pianificatoria,

si esprime **parere favorevole al deposito della Variante al PUA a condizione** che, preventivamente all'approvazione, gli elaborati siano integrati/modificati in recepimento di quanto evidenziato nella presente istruttoria, demandando alla Giunta Comunale in fase di approvazione l'ammissibilità della soluzione progettuale proposta in contrasto con la prescrizione autorizzativa riportata al punto f) del dispositivo della delibera GC n.215 del 22/12/2022.

Castel Franco Emilia, 03.12.2024

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA

Documento elaborato in formato PDF/A, firmato digitalmente ed
inviato a mezzo PEC ai sensi delle normative vigenti in materia.