



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

Castelfranco Emilia, 30/12/2021

Prot. 52698/2021

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Galante 2” (sub-Ambito AC.b n° 61.8)

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.0052698/2021 del 30/12/2021

'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»

Firmatario: CLAUDIA STANZANI, BRUNO MARINO

Documento Principale

Dirigente: **Arch. Bruno MARINO** - Tel. 059/959283 - Fax 059/959284 - Email: marino.bruno@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Responsabile Servizio: **Arch. Valeria VENTURA** - Tel. 059/959349 - Email: ventura.valeria@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Mittente: **Arch. Claudia STANZANI** - Tel. 059/959362 - Email: stanzani.claudia@comune.castelfranco-emilia.mo.it

Info e appuntamenti: Segreteria Unica – Gestione appuntamenti – Tel. 059/959359 (LUN → VEN | Dalle ore 10.00 alle ore 11.00)

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
PROTOCOLLO N.0052698/2021 Del 30/12/2021
'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»
Firmatario: CLAUDIA STANZANI, BRUNO MARINO
Documento Principale



Premessa

Con Deliberazione di Giunta Comunale n° 211 del 02/12/2021 i soggetti sotto elencati, in qualità di proprietari dell'area oggetto di intervento, sono stati autorizzati alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Galante 2" relativo al sub-ambito AC.b n° 61.8:

- **Ricchi Natalino** – nato a Vignola il 23.12.1931 e residente a Castelfranco Emilia in via Ruffini n. 36 – C.F. RCCNLN31T23L885X;
- **Ricchi Lorena** – nata a Castelfranco Emilia il 29/01/1966 e residente a Castelfranco Emilia in via Ruffini n. 36 – C.F. RCCLRN66A69C107L;
- **Ricchi Viviana** – nata a Castelfranco Emilia il 12/08/1959 e residente a Castelfranco Emilia in via delle Nazioni n. 24 – C.F. RCCVVN59M52C107Y;
- **Trenti Pier Luigi** – nato a Castelfranco Emilia il 12/04/1941 e residente a Castelfranco Emilia in via Galante n. 22 – C.F. TRNPLG41D12C107O.

L'area oggetto di richiesta di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo è collocata nell'abitato di Piumazzo, nella porzione prossima alla zona edificata sud-est in adiacenza a via Galante, con asse principale parallelo alla via Federico Confalonieri.

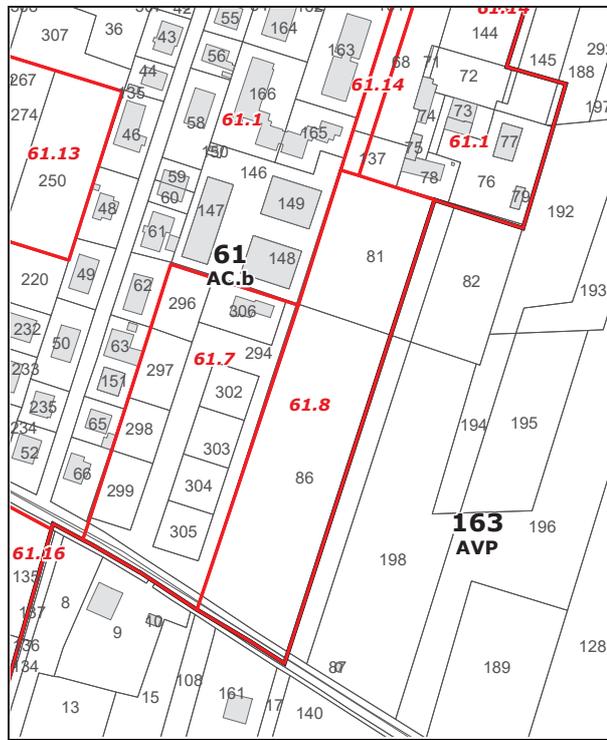
Si tratta di un terreno compreso nell'ambito consolidato 61 AC.b, sub-ambito 61.8 del PSC.

I terreni compresi nel PUA sono catastalmente identificati al Foglio 110, Mappali 81 (parte) e 86 (parte).

Figura 1 - Localizzazione del sub ambito su immagine satellitare



Figura 2 – Stralcio di mappa catastale con individuazione del subambito



In data 10/12/2021, assunta al prot. 49775/2021 è pervenuta l'istanza di approvazione del PUA corredata dal relativo progetto urbanistico. La richiesta di approvazione è sottoscritta da i proprietari richiamati in premessa (Ricchi Lorena figura anche in qualità di procuratore speciale per il sig. Ricchi Natalino).

Documentazione tecnica

La documentazione tecnica del PUA risulta così costituita:

Stato di fatto:

	Dichiarazioni sostitutive dei richiedenti in merito alla disponibilità delle
EL.0	aree
EL.1	Procure
TAV. 2	Documentazione Catastale
TAV.3	Rilievo fotografico
TAV.4	Planimetria individuazione area di intervento
TAV.5	Rilievo piani-altimetrico

Stato di progetto

TAV. 6	Planimetria generale di progetto
TAV. 6.1	Planimetria aree di cessione
TAV. 7	Planimetria segnaletica stradale
TAV. 8	Sezioni stradali skyline
TAV. 9	Planimetria rete fognaria
TAV. 10	Planimetria reti gas-acqua
TAV.10a	Reti enel telecom
TAV. 11	Planimetria rete pubblica illuminazione
TAV. 12	Stato di progetto: rendering
TAV. 13	Relazione tecnica
TAV. 14	Carta dei vincoli
TAV. 14.1	Elaborato allegato tavola vincoli
TAV. 15	Planimetria infrastruttura idraulica in previsione
EL. 16	Relazione opere idrauliche infrastrutturali nuovo condotto Finaletto
EL. 17	Relazione geologica e sismica
EL. 18	Valutazione previsionale di clima acustico
EL. 19	Norme tecniche d'attuazione
EL. 20	Schema di convenzione
EL. 21	Relazione utilizzo fonti di energia rinnovabili
EL. 22	Dichiarazione di non assoggettabilità a Valsat

Si procede al controllo della documentazione prodotta al fine di verificarne la completezza, la correttezza formale e la conformità edilizia e urbanistica.

Controllo formale della documentazione

La documentazione è conforme ai sensi dei contenuti minimi di cui all'art. 7.13.3 del RUE.

Descrizione del Progetto urbanistico

Si condivide l'assetto urbanistico proposto. Lo schema viario, che prevede un asse di accesso da via Galante, parallelo a via Confalonieri e decentrato ad ovest del comparto, risponde alla prescrizione di POC relativa al coordinamento della viabilità interna con quella del sub ambito 61.7. Trattandosi di comparti ad esclusiva funzione residenziale, le strade in progetto assumeranno le caratteristiche di strade locali (classe F), poste a servizio preminente degli spostamenti ciclopedonali e delle fasi iniziali e finali degli spostamenti

veicolari. Per questi ambiti nella progettazione della viabilità si pongono quindi obiettivi di moderazione della velocità analoghi a quelli delle Zone residenziali a traffico moderato, senza doverne richiedere la realizzazione formale. L'eventuale regolamentazione a senso unico della viabilità dei due comparti sarà valutata in fase esecutiva.

In questi ambiti si intende “scoraggiare il traffico di attraversamento urbano e disciplinare il traffico locale per riqualificare la strada come luogo non più solo deputato alla circolazione e alla sosta dei veicoli ma per consentirne un uso sociale; a tal fine è in primo luogo necessario garantire la sicurezza degli utenti deboli disponendo particolari regole di circolazione a protezione dei pedoni e dell’ambiente” (Relazione PGTU 2014), quali:

- assenza di qualunque tipo di traffico di attraversamento evidenziato dalla presenza delle 'porte' di accesso. Questi dispositivi sono finalizzati a sottolineare il distacco netto che deve esistere tra strade cui sono attribuite 'anche' funzioni di traffico, per quanto limitate, e strade nelle quali la funzione esclusiva è quella residenziale o comunque locale, e dove pertanto l'automobile è da considerarsi un 'ospite' temporaneo;
- l'impossibilità di raggiungere velocità elevate (brevità dei tratti rettilinei) e l'abbassamento del limite di velocità anche sotto i 30 km/h;
- abolizione dei diritti di precedenza.

I percorsi pedonali e alla pista ciclabile sono stati progettati in continuità e permeabilità rispetto alla funzione residenziale. Si valuta positivamente la progettazione effettuata dei percorsi pedonali che si sviluppano in continuità con quelli del limitrofo sub-ambito 61.7.

La concentrazione di parte del verde pubblico sul bordo ovest dell’ambito consente di ottimizzare l’assetto del verde e dei percorsi ciclabili di entrambi i comparti. I percorsi pedonali sono progettati prevedendo opportuni attraversamenti in sicurezza e sono in continuità con quelli del comparto adiacente, in previsione di una futura connessione al sistema ciclabile che porta al centro della frazione.

Si ritiene condivisibile la scelta proposta di realizzare tipologie edilizie plurifamiliari a bassa densità su un numero ridotto di lotti (6 lotti per un massimo di 28 unità immobiliari), che è conforme in linea di massima a quanto indicato dal POC.

Progettazione idraulica

Ad ovest del comparto 61.8, in confine con il sub. ambito 61.7, è prevista la realizzazione del “passante est” del canale Finaletto. Con riferimento allo studio di fattibilità per la deviazione dello Scolò Finaletto e relativo atto unilaterale d’obbligo, approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n° 39 del 16/04/2013, si stabilisce che, in sede di acquisizione dei pareri da parte degli Enti Competenti:

- dando atto che molti degli ambiti coinvolti nella realizzazione del passante ad oggi non hanno sviluppato proposte attuative, saranno valutate eventuali modalità alternative temporanee di scarico delle acque per i singoli PUA, in attesa di verificare le condizioni di fattibilità dell’opera;
- sarà valutata l’opportunità di aggiornare il progetto, in relazione alle mutate condizioni urbanistico-insediative delle aree interessate dalla deviazione;
- saranno verificati i costi e definite le modalità di ripartizione fra gli ambiti coinvolti nel progetto.

Controllo di conformità urbanistico-edilizia

Parametri urbanistico-edilizi

Al fine di riassumere i parametri urbanistico-edilizi condizionanti il PUA e verificare il rispetto delle prescrizioni discendenti da PSC e RUE vigenti, di seguito si riportano in sintesi i dati di progetto:

Parametro urbanistico/edilizio	PSC/POC	RUE	PROGETTO PUA
Superficie territoriale (St) - dato catastale	11.773 mq		11.770 mq
Superficie territoriale (St) - dato rilevato			12.288,93 mq
Superficie complessiva max (Sc)	2.943,25 mq		
Superficie complessiva max (Sc) riparametrata	3.826,23 ¹ mq		3.300 mq
Superficie Fondiaria (Sf)			6.374,19 mq
Funzioni ammesse	residenziale-commerciale/terziario		U.1-residenza
Altezza max (H)		n.3 piani + sottotetto (art. 4.3.1 RUE)	n.3 piani + sottotetto 12.00 m
Numero lotti	6 lotti (3 lotti per edifici a schiera + 3 lotti con edifici a croce)		6 lotti (edifici con 4 o 6 alloggi con tipologia isolata)
Numero alloggi		max 4 alloggi/600 mq SF→ 44 U.I. (art. 4.3.1 RUE)	28 U.I.
Distanza confini proprietà (D1)		5 m e lvl 0,5 (art. 6.1.4 co. 3 RUE)	Verificata v. TAV. 8
Distanza da confine di zona (D2)		5 m e lvl 0,5 (art. 6.1.4 co. 4 RUE)	Verificata v. TAV. 8
Distanza tra edifici/distacco (De)		5 m (art. 6.1.4 co. 5 RUE)	Verificata v. TAV. 8
Parcheggi pubblici (P1)	Quantità minime da RUE	Uso U.1: 20 mq/100 mq di SC con minimo 1 p.a./U.I. 660 mq → 27÷53 p.a. (art. 5.5.16 e 5.5.11 RUE)	p.a. = 36 742,80 mq 442,80+300,00 (p. reali + area di manovra)

¹ Secondo la D.C.C. n.97/2014

<p>Aree (U): Verde pubblico e Parcheggi pubblici (P2)</p>	<p>Quantità minime da RUE</p>	<p>Uso U.1: U= 65 mq/100 mq di SC di cui 10 mq/100 mq di SC per P2</p> <p>U= 2.145 mq</p> <p>di cui 330 mq → 14÷ 27 p.a. per P2 (art. 5.5.16 RUE)</p> <p>Verde: 1.815 mq</p>	<p>U: 2.592,76 mq</p> <p>P2: 14 p.a. 552,55 mq</p> <p>175,00+377,55 (p. reali + area di manovra)</p> <p>Verde: 2.040,21</p>
<p>Parcheggi pertinenziali P3 (uso riservato) e P4 (uso comune)</p>	<p>Quantità minime da RUE</p>	<p>Uso U.1: P3 - alloggi fino a 100 mq Sc: n. 1,5 p.a. per U.I. di cui n.1 p.a. in autorimessa - alloggi oltre a 100 mq Sc: n. 2 p.a. per U.I. di cui n.2 p.a. in autorimessa e comunque: 1 mq di p.a. /10mc di nuova costruzione</p> <p>P4 ¼ di P3 per fabbricati con più di 12 alloggi → non previsti (art. 5.5.12 RUE)</p>	<p>Il rispetto della Norma è dichiarato in NTA, art. 9, comma 6</p>
<p>Parcheggi per disabili</p>		<p>n.1 p.a. ogni 50 o frazione (art. 8.2.3 DM n. 236/89)</p>	<p>1 p.a.</p>
<p>Posti bici e motocicli in aree per P1 e P2</p>	<p>Quantità minime da RUE</p>	<p>n.1 posto bici/15 p.a. P1-P2 se P1-P2> 20 p.a. → 50 p.a./15= 4 posti min (art. 5.5.11 co. 16 RUE)</p>	<p>4</p>
<p>Alberature parcheggi P1 e P2</p>	<p>Quantità minime da RUE</p>	<p>1 albero/5 p.a. se semplice schiera 1 albero/8 p.a. se schiera contrapposta → 50 p.a./5= 10 alberi min (art.5.5.11 RUE)</p>	<p>14 alberi²</p>
<p>Sistemazione aree verdi pertinenziali</p>		<p>1albero/195 mq di Sc → 17 alberi 2/3 arbusti/104 mq di Sc → 64-96 arbusti (art. 4.3.1 co. 23 RUE)</p>	<p>v. NTA art. 9 co 1</p>

² Il posizionamento degli alberi sarà meglio specificato in sede di progetto esecutivo, v. NTA art. 12 co 2

Indice di permeabilità fondiaria (Ip=Sp/SF)		Ip > 0,125 mq/mq per NC (art. 4.3.1 co. 19 RUE)	45 % v. NTA art. 9 co 5
Indice di permeabilità territoriale (Ip=Sp/ST)		Ip > 30% per aree ricarica delle falde acquifere (art. 5.6.3 co. 2 RUE)	48 % verificato
Rapporto di copertura (Q=Sq/SF)		Sq ≤ 50% per NC (art.4.3.1 c.18 RUE)	v. NTA art. 9 co 5

Riepilogo delle dotazioni in progetto e verifica dimensionale

Aree in cessione	mq	
P1	742,80	
P2	552,55	
Verde	2.040,21	
U (verde + P2)	2.592,76	
Viabilità di comparto + aiuole < 50mq.	1.718,71	
Percorsi pedonali	870,67	
	5.914,74	Totale aree di cessione
SF	6.374,19	
ST	12.288,93	

**I parametri di progetto rispettano gli standard minimi di POC e RUE.
La verifica dimensionale delle superfici di comparto è positiva.**

Vincoli e Tutele

Sull'ambito oggetto di PUA gravano i seguenti vincoli e/o limitazioni, correttamente riportati nelle Tavole 14 e 14bis:

- *Zone di protezione delle acque sotterranee - Area a vulnerabilità alta e area di ricarica della falda – settori di tipo B* (art. 17 delle Norme di PSC)
- *Zona di attenzione per liquefazioni di tipo 1 (Capo 1bis delle Norme di PSC).*

Gli elaborati di PUA sono adeguati alle prescrizioni di POC che prevedono particolari attenzioni per ciascuno degli ambiti ricadenti nei settori B delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art. 12A del PTCP).

Dotazione ERS

Il POC non prevede quote di edilizia residenziale sociale (ERS) per il sub-ambito in esame.

Controllo di merito degli elaborati

L'articolazione degli elaborati è completa e idonea ad illustrare il progetto.

Si rilevano tuttavia alcune incongruenze o imprecisioni:

- TAV. 6 *Planimetria generale di progetto*: la legenda riporta la voce "superficie coperta fabbricati su ipotesi di progetto non vincolante"; tale voce non corrisponde esattamente al concetto di "aree di massimo ingombro dei fabbricati" a cui fa riferimento l'art. 9 co 2 delle NTA; si chiede di chiarire quale sia l'area di massimo ingombro dei fabbricati, oppure di eliminare tale riferimento dalla NTA; permangono alcuni refusi relativi ai parametri non riportati correttamente, rispetto a quanto indicato nella relazione, nelle NTA e nella bozza di convenzione. **I valori, verificati e corretti a cui fare riferimento sono quelli concordemente riportati su relazione, Norme Tecniche e Bozza di Convenzione.**
 - TAV. 6.1 *Planimetria aree di cessione*: nel riepilogo delle superfici in cessione manca la voce relativa al verde pubblico; i totali riportati per le aree in cessione e per la superficie fondiaria non sono aggiornati. **I valori, verificati e corretti a cui fare riferimento sono quelli concordemente riportati su relazione, Norme Tecniche e Bozza di Convenzione.**
 - EL. 13 *Relazione tecnica*: la Relazione tecnica contiene un paragrafo dedicato all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, ai sensi della l.r. 26/2004 e un paragrafo relativo alle tematiche idrauliche comprensivo di compatibilità idraulica in relazione al rischio idraulico ed al rischio alluvioni con riferimento ai contenuti della Delibera della Giunta della Regione Emilia Romagna n.1300 del 01/08/2016; si ritiene opportuno che tali contenuti vengano scorporati dalla relazione:
 - il paragrafo 8 relativo alle tematiche idrauliche dovrebbe integrare la relazione 16 *Relazione opere idrauliche infrastrutturali nuovo condotto Finaletto* e costituire una Relazione idraulica facente parte dell'insieme degli studi di sostenibilità ambientale e territoriale;
 - è presente il documento 21 – *Relazione fonti di energia rinnovabile*, pertanto il paragrafo 16, con gli stessi contenuti, può essere eliminato dalla relazione tecnica generale;
- Nella relazione tecnica si riscontra inoltre una incongruenza a pag. 6 quando si fa riferimento a 80 parcheggi e successivamente a 50 parcheggi, numero corretto;

Pareri

- EL. 19 *Norme Tecniche*: a pag. 7 delle Norme è necessario correggere il dato relativo alla SF: la SF è pari a 6.374,19 e non 6.374,24 mq;
- I pareri degli enti competenti relativi alla documentazione presentata ed eventuali pareri interni saranno acquisiti dall'ufficio in fase di deposito.

Inoltre, si ricorda che tutte le opere di urbanizzazione contenute nel Piano sono da considerare opere pubbliche agli effetti di legge, pertanto è di fatto obbligatorio attenersi alle prescrizioni per la verifica preventiva dell'interesse archeologico previste dalle norme vigenti (D.lgs. 42/2004, L. 109/2005, D.lgs. 50/2006, D.lgs. 62/2008).

Conclusioni istruttorie

Si ritiene che il Piano **possa essere depositato a condizione** che, preliminarmente all'approvazione del PUA, vengano apportate le seguenti integrazioni/modifiche agli elaborati, già dettagliate in precedenza nella presente istruttoria:

- vengano aggiornati i valori relativi alle dotazioni in cessione nelle tavole 6 e 6.1;
- venga chiarito il riferimento normativo alle aree di massimo ingombro (art. 9 co 2 delle NTA) in relazione a quanto rappresentato in Tav. 6;
- i contenuti relativi alle tematiche idrauliche vengano scorporati dalla relazione tecnica, e inseriti in aggiornamento dell'elaborato 16;
- venga eliminato il paragrafo relativo alle fonti di energia rinnovabile dalla relazione tecnica;
- venga corretto il refuso relativo ai parcheggi a pag. 6 della relazione tecnica;
- si corregga il refuso a pag. 7 delle Norme tecniche: la SF è pari a 6.374,19 e non 6.374,24 mq;

L'Istruttore Direttivo del Servizio
Dott. Arch. Claudia STANZANI

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

L'apposizione della firma digitale al presente documento da parte del Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio arch. Bruno Marino ne costituisce accettazione.