



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, 22/12/2022

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Via Castiglione Sud” (sub-Ambito AC.a 17.2)

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.0053951/2022 del 22/12/2022

'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»

Firmatario: CLAUDIA STANZANI, VALERIA VENTURA

Documento Principale

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA	
"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"	
Protocollo N.0053951/2022 del 22/12/2022	
'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»	
Firmatario: CLAUDIA STANZANI, VALERIA VENTURA	
Documento Principale	

Premessa

Con Deliberazione di Giunta Comunale n° 211 del 02/12/2021 la proprietà, Immobiliare Palumbo Costanzo s.r.l., con sede in Castelfranco Emilia, Via Carso n. 39, p.i. 035195300368, in qualità di proprietaria dell'area oggetto di intervento, è stata autorizzata alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Via Castiglione Sud" relativo al sub-ambito AC.a n° 17.2. La Delibera ha inoltre stabilito che il PUA denominato "Via Castiglione Sud" doveva essere presentato entro e non oltre il 10/12/2021 richiamando in particolare le seguenti condizioni:

- il perimetro del PUA dovrà essere adeguato allo stato di fatto dei luoghi, escludendo dall'area di intervento il mappale 659, di proprietà del Comune di Castelfranco Emilia;
- la SC dovrà essere determinata in relazione all'indice d'ambito, con riferimento ai soli mappali di proprietà del soggetto attuatore.

L'area oggetto di PUA è situata in Comune di Castelfranco Emilia, nella zona sudovest, ed è delimitata ad ovest da Via Boccioni, a nord da via del Parmigianino e da edificato esistente, a sud da Va Busacchi e ad est da proprietà private confinanti non edificate. L'area è inserita nel subambito 17.2 AC.a, inserito nel Piano Operativo Comunale - POC 0 - approvato con deliberazione C.C. n. 216 del 15/10/2010, la cui scheda normativa ne ammette l'attuazione tramite Piano attuativo di iniziativa privata.

Figura 1 - Localizzazione del sub ambito su immagine satellitare



Figura 2 – Stralcio di mappa catastale con individuazione del subambito



In data 10/12/2021 è pervenuta l'istanza di approvazione del PUA, assunta ai prot. 49788/2021, 49793/2021 e 49794/2021, sottoscritta da Costanzo Liliana (C.F. CSTLLN53T47B371B), legale rappresentante della Società Palumbo Costanzo S.r.l., e corredata dal relativo progetto urbanistico. Successivamente è pervenuta una integrazione documentale assunta al prot. 40740/2022 del 27/09/2022 e in seguito a nostra richiesta prot. 41692/2022 del 04/10/2022, In data 24/10/2022 è pervenuto il documento di Verifica di assoggettabilità a VALSAT, assunta al prot. 44498/2022.

Rispetto a quanto previsto dalla delibera 211/2021 si dà atto che:

- sono stati rispettati i tempi per la presentazione;
- il mappale 659 viene ancora indicato nell'istanza di autorizzazione alla formazione del PUA, tuttavia gli elaborati di progetto identificano correttamente l'area di intervento corrispondente ai mappali 495, 568, 660 e 662 del Foglio 64, escludendo il mappale 659, di proprietà comunale;

- la Superficie Territoriale è stata adeguata (20.029 mq) e la SC correttamente determinata (9.013 mq di Sc complessivi, di cui 7.455 mq, per usi U1 e 1.558 mq per usi U4.1 – U7 – U11).

Documentazione tecnica

La documentazione tecnica del PUA risulta così costituita:

U-00-G-R-00 a Schema di convenzione urbanistica	prot. 49788/2021
U-00-G-R-01 a Relazione Tecnica Illustrativa	prot. 49788/2021
U-00-G-R-02 a Norme Tecniche di Attuazione	prot. 49788/2021
U-00-G-R-03 a Documentazione catastale	prot. 49788/2021
U-00-G-R-04 a Documentazione fotografica	prot. 49788/2021
U-00-G-R-05 a Relazione geologico-geotecnica e lettera integrativa	prot. 26549/2022
Lettera integrativa alla Relazione Geologica	prot. 26549/2022
U-00-G-R-06 a Verifica preventiva dell'interesse archeologico – relazione introduttiva	prot. 40740/2022
U-00-G-R-06 a Verifica preventiva dell'interesse archeologico – relazione conclusiva	prot. 40740/2022
U-00-G-R-07 a Valutazione previsionale di impatto acustico	prot. 26549/2022
U-00-G-R-08 a Scheda idraulica	prot. 26549/2022
U-00-G-R-09 a Relazione sull'utilizzo di fonti rinnovabili	prot. 50304/2021
U-00-G-P-01 a Planimetria di individuazione dell'area di intervento	prot. 49788/2021
U-00-G-P-02 a Rilievo celerimetrico	prot. 49788/2021
U-00-G-P-03 a Tavola dei vincoli	prot. 49788/2021
U-00-G-P-04 a Planimetria a terra di progetto	prot. 49788/2021
U-00-G-P-05 a Planimetria interrati di progetto	prot. 49788/2021
U-00-G-P-06 a Planivolumetria di progetto	prot. 49788/2021
U-00-G-P-07 a Sezioni e Profili	prot. 49788/2021
U-00-G-P-08 a Planimetria generale di progetto Dotazioni territoriali e dotazioni minime	prot. 49788/2021
E-00-U-R-01 a Relazione Tecnica illustrativa	prot. 49793/2021
E-00-U-R-02 a Stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione	prot. 49793/2021
E-00-U-R-03 a Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e della sicurezza	prot. 49793/2021
E-00-U-R-04 a Piano di gestione del rischio alluvioni	prot. 49793/2021
P-00-U-P-01 a Planimetria di progetto sistemazioni a terra	prot. 49793/2021
P-00-U-P-02 a Planimetria reti fognarie acque meteoriche e acque reflue	prot. 49793/2021
P-00-U-P-03 a Planimetria reti idriche e gas metano	prot. 49793/2021
P-00-U-P-04 a Planimetria rete elettrica	prot. 49793/2021
P-00-U-P-05 a Planimetria rete telefonica	prot. 49793/2021
P-00-U-P-06 a Planimetria illuminazione pubblica	prot. 49793/2021
P-00-U-P-07 a Planimetria segnaletica e raccolta RSU/RD	prot. 49793/2021
P-00-U-P-08 a Planimetria opere a verde	prot. 49793/2021
P-00-U-P-09 a Planimetria Soluzione Temporanea	prot. 49788/2021
P-00-U-P-10 a Planimetria Soluzione Definitiva con Opere Extra Comparto	prot. 49788/2021
Verifica di assoggettabilità a VALSAT	prot. 44498/2022

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

Controlli amministrativi:

La domanda di presentazione del PUA indica come tecnico incaricato l'arch. Alice Cavazza. Gli elaborati progettuali presentati risultano redatti e firmati anche da altri professionisti (ing. Emanuele Gozzi, ing. Federico, Salardi, dott. Alberto Manganiello, dott.ssa Roberta Michellini, ing. Emilio Lucchese, dott. Francesco Dettori). Si rileva che:

- manca la procura della dott.ssa Michellini all'arch. Cavazza;
- manca la procura del dott. Dettori all'ing. Cavazza;
- l'ing. Cavazza non ha controfirmato gli elaborati redatti dagli altri professionisti, così come previsto dalla procura speciale che la incarica della presentazione del PUA.

Mancano le dichiarazioni sostitutive di atto notorio delle proprietà relative alla disponibilità delle aree oggetto dell'intervento. La proprietà e disponibilità delle aree in capo al soggetto richiedente il PUA è stata verificata da ufficio.

La documentazione dovrà essere resa conforme con riferimento agli aspetti amministrativi e può considerarsi conforme ai sensi dei contenuti minimi di cui all'art. 7.13.3 del RUE.

Descrizione del Progetto urbanistico e conformità urbanistica

La scheda di PSC relativa all'ambito 17.2 prevede il conseguimento dei seguenti obiettivi generali dell'ambito:

- potenziamento sistema viabilità e percorsi ciclopeditoni;
- messa in sicurezza viabilità interna ai quartieri residenziali;
- realizzazione viabilità di collegamento tra Via Castiglione e quella prevista a sud per il nuovo collegamento tra Via Loda, tangenziale e Via Emilia.

In relazione allo schema urbanistico, la scheda di POC ha inoltre prescritto:

- realizzazione della rotatoria centrale sul nuovo asse est-ovest e adeguamento della viabilità ad ovest;
- realizzazione di opere di mitigazione (barriera verde) ad ovest;
- realizzazione del collegamento ciclabile alla piscina;
- cessione di un'area per l'ampliamento delle dotazioni di verde della scuola materna;
- l'allontanamento degli edifici dalla strada (previsione di un unico allineamento di edifici);
- la messa in sicurezza della viabilità interna al quartiere residenziale.

Il Piano, in conformità con quanto disposto dal PSC e dal POC, prevede quindi che l'attuatore si faccia carico di alcuni **interventi di urbanizzazione generali**:

- il prolungamento di via Castiglione;
- la realizzazione della rotatoria all'intersezione fra il prolungamento di via Castiglione e il nuovo asse di collegamento est ovest a sud del comparto;
- l'adeguamento del tratto già esistente di questo nuovo asse (primo tratto di via Busacchi), che sarà classificato come strada locale interzonale primaria EF1;
- la realizzazione una pista ciclabile in adiacenza al secondo tratto di via Busacchi, fino a raggiungere il polo sportivo delle piscine.

Questi interventi (adeguamento asse, porzione di rotatoria, nuova ciclovia) ricadono in parte in **aree esterne al perimetro del subambito 17.2 AC.a**, di proprietà di altri soggetti privati. A tal proposito si precisa che il POC 10 con valore di PUA, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale 109 del 22/12/2021, consentirà all'amministrazione comunale di acquisire le aree di cui sopra e di metterle in disponibilità all'attuatore del subambito 17.2 AC.a. Qualora i tempi di attuazione dei due interventi (PUA 17.2 e POC 10) non fossero compatibili, l'attuatore del subambito 17.2 propone la realizzazione di una soluzione

temporanea, rappresentata nell'elaborato **P-00-U-P-09 a Planimetria Soluzione Temporanea**, che consentirà di procedere con l'edificazione del comparto, garantendone comunque l'accessibilità, e di realizzare in seguito le opere sulle aree esterne ad esso.

Figura 3 – Stralcio Tav. 2.1 del PSC – in viola il nuovo asse

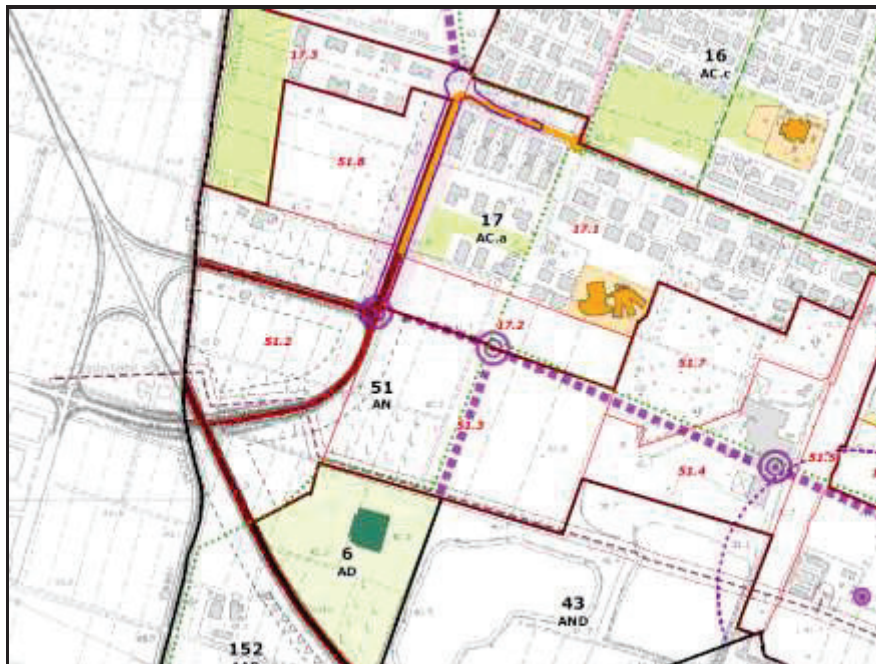


Figura 4 – Stralcio del PGTU 2014



Assetto urbanistico

Si condivide l'assetto viario proposto, che prevede la realizzazione del prolungamento di Via Castiglione fino alla rotonda di nuova edificazione a Sud, che a sua volta distribuisce la viabilità verso Est (connessione con via Umberto Boccioni), verso Sud (viabilità utile a raggiungere la piscina comunale) e verso Ovest (nuova viabilità di prolungamento di via Busacchi). L'intervento edilizio si svilupperà quindi su due laterali di via

Castiglione entrambe a fondo cieco: una è la via Parmigianino, già esistente, a sud della quale sarà realizzato il lotto di intervento A con tre unità minime di intervento (UMI) residenziali; sul lato est di via Castiglione, un nuovo asse stradale a fondo cieco darà accesso a secondo lotto di intervento (Lotto B) con ulteriori quattro UMI.

Il numero dei piani delle singole UMI varia da

- 3 fuori terra per le UMI n. 1-2-3 e 7 a destinazione residenziale;
- 5 piani fuori terra per le UMI 5 e 6 a destinazione residenziale (il 5° piano fuori terra è da intendersi come parziale episodio architettonico svettante oltre l'altezza media dell'edificio che dovrà essere di 4 piani fuori terra;
- 8 piani fuori terra per la UMI 4 a destinazione polifunzionale collocata in adiacenza alla nuova rotatoria.

Ogni UMI è dotata di interrati per il reperimento dei parcheggi privati (autorimesse, P3 e P4) secondo quanto descritto nell'elaborato grafico Tav. U-00-G-P-05 e Tav. Tav. U-00-G-P-07.

Figura 5 – Planivolumetrico di progetto



In ogni Lotto è previsto uno spazio verde alberato e dotato di arbusti. In particolare nella fascia ad ovest è prevista la realizzazione di una area verde piantumata con alberi ad alto fusto con funzione di mitigazione rispetto allo svincolo della tangenziale, così come previsto dal POC.

Nel lotto B in adiacenza alla nuova rotatoria (UMI n° 4) sarà realizzato un edificio di otto piani fuori terra a destinazione polifunzionale (funzioni residenziali, terziarie, commerciali e di pubblico esercizio). Questo edificio alto, è stato pensato come volume fuori scala al fine di diventare la porta di accesso al quartiere.

Si osserva che rispetto alle prescrizioni di POC, il progetto non prevede un unico allineamento degli edifici. Il lotto B, a ovest, prevede edifici arretrati rispetto alla via Busacchi, mentre il lotto A colloca gli edifici a

ridosso della nuova viabilità est-ovest in progetto, collocando i parcheggi in adiacenza agli edifici residenziali e alla scuola esistenti. Si evidenzia che la scelta progettuale effettuata per il lotto A di ubicare la viabilità di servizio al quartiere, insieme con i parcheggi, internamente al comparto, espone gli edifici a condizioni ambientali critiche per la residenza.

Con riferimento alla prescrizione di POC relativa alla previsione di un'area in cessione a fianco della scuola materna, nell'elaborato relazione tecnica descrittiva si precisa "Per quanto attiene all'urbanizzazione secondaria, (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche) è previsto il vincolo per una quota terreno a nord-est, ovvero a sud dell'attuale asilo, per un eventuale ampliamento del medesimo, per una superficie complessiva di 312 mq." La prescrizione è riportata anche in convenzione.

Accessibilità e Mobilità

In relazione al tema dell'accessibilità e mobilità, si precisa che l'asse di collegamento est-ovest fra lo svincolo della tangenziale e via Loda, posto a sud dell'area di intervento del PUA è da considerarsi in classe EF1 - strada locale interzonale primaria, questo sia per la porzione esistente (tratto di via Busacchi) che dovrà essere adeguata da parte dell'attuatore, sia per il tratto di nuova realizzazione, che sarà realizzato nell'ambito del POC 10-PUA Femminella.

Si chiede di aggiornare tutti gli elaborati in modo che sia chiaro che la realizzazione del tratto di strada che dalla nuova rotatoria va verso est NON è da considerarsi parte di questo intervento.

L'adeguamento di via Busacchi nel tratto parallelo al confine sud del Comparto consisterà in un allargamento di 50 cm sul solo lato Nord al fine di realizzare una banchina di almeno 75 cm, posare le caditoie per il drenaggio delle acque meteoriche e il cordolo di ciglio strada. L'asse della strada rimarrà inalterato.

Per quanto riguarda la mobilità ciclabile, i tracciati di progetto sono conformi a quanto prescritto dal PSC e dal POC, garantendo il collegamento con il sistema ciclabile di via Castiglione verso nord e con l'impianto natatorio a sud. Si segnala la necessità di coordinare la progettazione definitiva del percorso ciclabile in fregio alla via Boccioni con i percorsi in previsione del POC 10 (nuova ciclabile a sud di via Boccioni).

Da ultimo, rispetto alla prescrizione urbanistica di PSC e di POC di garantire la messa in sicurezza della viabilità interna al quartiere residenziale, si ritiene che la soluzione ipotizzata che posiziona i nuovi fabbricati su strade a fondo cieco si presti ottimamente alla realizzazione di zone a traffico moderato (ZTM) in conformità con quanto previsto dal PGU e in parte già realizzato nel quadrante sud del capoluogo.

Vincoli e Tutele

Sull'ambito oggetto di PUA gravano i seguenti vincoli e/o limitazioni:

- Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche – art. 17 delle Norme di PSC;
- Area a vulnerabilità bassa e media (nella parte nord-est del sub-ambito) – art. 17 delle Norme di PSC;

Si invita al rispetto delle norme richiamate in fase progettuale.

Studio della sostenibilità ambientale e territoriale

Acustica

Si segnala che l'elaborato **U-00-G-R-07** a assume come presupposto errato che il nuovo asse di collegamento est-ovest sia in classe C2 e che quindi il comparto sia interamente in fascia di pertinenza

acustica dell'infrastruttura stradale (150 mt). Come già precisato la viabilità è da considerarsi in classe EF1, pertanto la fascia di pertinenza acustica è ampia 30 metri.

Le conclusioni dello studio evidenziano che:

"[...] la realizzazione di barriere acustiche alte 4 m, in terrapieno e miste in legno/plexiglass, consente il rispetto dei limiti previsti all'interno delle fasce di rispetto dell'infrastruttura stradale a sud del comparto ai piani terra e primo. La percentuale di recettori dove si verifica la violazione dei limiti massimi, sia in riferimento alla zonizzazione acustica del territorio sia in relazione alle fasce di rispetto dell'infrastruttura stradale, è elevata ai piani quinto e sesto. L'eventuale incremento dell'altezza di 4 m delle barriere fonoisolanti previste dal progetto risulta difficilmente giustificabile sia sotto il profilo tecnico sia sotto quello economico; l'altezza degli edifici affacciati sul lato sud del comparto è tale per cui i piani alti rimarrebbero comunque scoperti.

In generale, per quanto concerne i casi dove si verificano violazioni dei limiti di legge, si realizzerà una progettazione acustica tale da rispettare l'art.6 del D.P.R. 30/03/2004 n°142, garantendo il rispetto del limite di 40 dB(A) misurato al centro della stanza, a finestre chiuse, con il microfono posto all'altezza di 1.5 m dal pavimento. Si propone, inoltre, la realizzazione di ulteriori misure fonometriche di clima acustico post operam, al fine di verificare le eventuali variazioni rispetto alle previsioni fornite nel corso del presente studio."

Si chiede di aggiornare l'elaborato tenendo conto di quanto evidenziato.

Si chiede inoltre di illustrare le caratteristiche costruttive delle barriere acustiche in un apposito elaborato grafico (al momento esiste solo una sezione generica nell'Elaborato P-00-U-P-01 a Planimetria di progetto sistemazioni a terra). Per quanto riguarda il posizionamento delle barriere nel lotto A, si segnala che non è compatibile con la fruizione e la manutenzione dell'area a verde pubblico e della pista ciclabile. Si chiede pertanto di arretrare la barriera al confine della proprietà privata.

Si demanda all'Ente competente la valutazione relativa all'opportunità di avvalersi di quanto previsto dal D.P.R. 142/2004.

Elettromagnetismo

L'area di progetto si trova in prossimità di un sito di telefonia mobile. Nell'elaborato U-00-G-P-03 a Tavola dei vincoli è infatti rappresentata la posizione della stazione radio base. La Verifica di assoggettabilità a Valsat allega la documentazione attestante la conformità dell'esposizione ai campi elettromagnetici a cui è sottoposto il comparto in oggetto.

Rischio idraulico

L'elaborato E-00-U-R-04 a Piano di gestione del rischio alluvioni individua alcuni accorgimenti da prevedere al fine di non incrementare il rischio idraulico del comparto:

- incremento di almeno 50 cm del primo piano utile rispetto alla quota attuale del terreno;
- gli interrati, destinati a usi accessori alla funzione principale, saranno dotati di sistemi di protezione da rischio di allagamento quali pareti perimetrali e il solaio di base a tenuta d'acqua, impianti elettrici realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento, aperture a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee, rampe di accesso provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, ecc.), impianti di sollevamento per lo smaltimento delle acque.

Si chiede che questi accorgimenti vengano recepiti nell'elaborato U-00-G-R-02 a Norme Tecniche di Attuazione.

Il progetto prevede il recapito delle acque bianche nello scatolare di sezione 200x125 cm localizzata sul lato Ovest di Via Boccioni. I volumi di laminazione vengono garantiti con la maggiorazione della sezione dei collettori.

Geologia

L'elaborato U-00-G-R-05 a *Relazione geologico-geotecnica* è datato 2015 ed è accompagnato da un documento integrativo che ne conferma la validità in relazione al quadro normativo vigente.

Nella relazione ci sono Riferimenti a "chiarimenti chiesti dalla Struttura Tecnica" che non risultano agli atti, si chiede di eliminare il refuso.

Sostenibilità energetica

L'Elaborato U-00-G-R-09 a *Relazione sull'utilizzo di fonti rinnovabili*, in alternativa al sistema di generazione di energia prescritto dal POC (teleriscaldamento o cogenerazione), propone di servire ogni edificio con Pompe di Calore per la produzione di energia termica ad uso Riscaldamento, raffrescamento e produzione di ACS oltre a impianto fotovoltaico in copertura per produzione di energia elettrica con caratteristiche e dimensioni tali da soddisfare ai vigenti requisiti di legge in materia di energia. La Relazione mette a confronto l'efficienza tra il sistema di generazione energetica previsto dal POC e quello a pompa di calore e pannelli fotovoltaici, proposto in ragione della attuale contingenza economica che obbliga la costruzione per stralci successivi con la realizzazione di edifici abitabili ed energeticamente autonomi. Le verifiche effettuate dimostrano che la soluzione ipotizzata garantisce una migliore efficienza energetica.

Carico urbanistico

Si rileva che il numero di alloggi proposto è superiore a quello di norma consentito negli ambiti AC.a: a fronte dei 66 alloggi ammessi applicando l'art. 4.3.1 co 29 del RUE, il progetto prevede 83 alloggi.

Ai sensi dell'art. art. 4.3.1, co. 26, RUE, *nel caso di Ambiti o sub-Ambiti per i quali il PSC e le relative Schede d'Ambito prevedano il ricorso alla previa approvazione di PUA, l'Amministrazione comunale, nell'ambito del progetto urbanistico, valuterà la capacità insediativa (espressa in numero di alloggi insediabili) ed i parametri edilizi-urbanistici proposti, in coerenza con criteri di sostenibilità ambientale ed infrastrutturale stabiliti dal PSC e dalle norme vigenti in materia.*

Nel caso in esame, l'aumento di numero degli alloggi e il conseguente aumento di carico urbanistico potranno essere valutati positivamente solo al superamento degli evidenziati problemi di rispetto dei limiti acustici.

Verifica di assoggettabilità a VALSAT

La verifica di assoggettabilità a VALSAT, che prende in esame gli aspetti ambientali legati a Rumore, qualità dell'aria, campi elettromagnetici, geologia e sismicità, rischio idraulico e gestione delle acque meteoriche, acque sotterranee, si conclude sintetizzando che sulla scorta degli studi specifici eseguiti in materia ambientale, e delle considerazioni fatte, si ritiene che il PUA in oggetto assolvere o possa assolvere in fase di progetto esecutivo le prescrizioni previste dalla VAS del POC. Pertanto in virtù dell'Art. 5 comma 4 della L.R. 20/2000 e s.m.i., si ritiene non Assoggettabile a VAS-ValSAT il PUA denominato "VIA CASTIGLIONE SUD", area AC.a 17.2.

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	20.150 mq (intero ambito)		20.029 mq
Superficie complessiva max (Sc)	9.067 mq di cui: Sc1= 7.500 (residenziale) Sc2= 1.657 (terziario/ commerciale)		9.013 mq di cui: 7.455 U.1 500 U.4.1 830 U.11 228 U.7
Superficie Fondiaria (Sf)			8.012
Funzioni ammesse	residenziale commerciale terziario		U.1-Residenza U.7-Pubblici esercizi U.11-Attività terziaria di carattere prevalentemente privato U.4.1-Esercizi commerciali di vicinato
Altezza max (H)	La scheda di POC non stabilisce un'altezza massima	L'art. 4.3.1, co. 29 del RUE prevede: 3 piani + sottotetto – fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Schede d'ambito di PSC e specifiche previsioni attuative attraverso PUA	3 e 5 piani fuori terra per la UMI 4: 8 piani fuori terra (H=26,90 m) ¹
Numero lotti			2 lotti (Lotto A 4 UMI Lotto B 3 UMI)
Numero alloggi		max 5 alloggi/600 mq SF→ 66 alloggi (art. 4.3.1 co 29 RUE)	83 alloggi ²

¹ Negli elaborati vi sono discordanze sull'altezza della UMI 4, le sezioni indicano 26,9 mt, le NTA 28 mt e la convenzione addirittura 35 mt. Si chiede di risolvere le incongruenze.

² Si rileva che il numero di alloggi proposto è superiore a quello di norma consentito negli ambiti AC.a (5 alloggi ogni 600 mq di SF art. per un totale di 66 alloggi). Si può derogare al numero massimo di alloggi, ai sensi dell'art. art. 4.3.1, co. 26, RUE, solo qualora la maggiore densità abitativa sia supportata da dimostrata sostenibilità ambientale ed infrastrutturale. Nel caso in esame, l'aumento di numero degli alloggi e il conseguente aumento di carico urbanistico potranno essere valutati positivamente solo al superamento degli evidenziati problemi di rispetto dei limiti acustici.

Distanza confini proprietà (D1)		5 m (art. 6.1.4 co. 3 RUE)	non verificato ³
Distanza da confine di zona (D2)		5 m (art. 6.1.4 co. 4 RUE)	verificato
Distanza tra edifici/distacco (De)		10 m (art. 6.1.4 co. 5 RUE)	verificata
Indice di visuale libera		l _{vi} = 0,5 (art. 6.1.4 co. 2 RUE)	non verificato ⁴
Parcheggi pubblici (P1)	Quantità minime da RUE	Uso U.1: 20 mq/100 mq di SC con minimo 1 p.a./U.I. 1.491 mq → 60÷120 p.a. Uso U.4.1 e U.11: 25 mq/100 mq di SC 332,5 mq → 14÷27 p.a. Uso U.7: 40 mq/100 mq di SC con minimo 1 p.a./U.I. 91,2 mq → 4÷8 p.a. P1 TOT = 1.914,70 mq 78÷155 p.a. (art. 5.5.16 e 5.5.11 RUE)	1915 mq p.a. = 109
Aree (U): Verde pubblico e Parcheggi pubblici (P2)	Quantità minime da RUE	Uso U.1-U.4.1-U.11: U= 65 mq/100 mq di SC di cui 10 mq/100 mq di SC per P2 Uso U.7: U= 60 mq/100 mq di SC U TOT = 5.847,05 mq di cui 878,5 mq → 36÷ 71 p.a. per P2 Verde: 4.968,55 mq (art. 5.5.16 RUE)	U: 7.200 mq P2: 930 mq 43 p.a. Verde: 5.279

³ La UMI4 non rispetta il parametro. Si chiede di indicare le distanze dai confini di proprietà lato nord, includendo fra questi i confini con le aree previste in cessione.

⁴ Gli elaborati non consentono la completa verifica del rispetto del parametro. Si chiede di esplicitare il rispetto del parametro anche con riferimento al confine stradale (in particolare rotatoria nel punto di minore distanza e UMI 4).

Parcheggi pertinenziali P3 (uso riservato) e P4 (uso comune)	Quantità minime da RUE	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 P4 Di cui ¼ di P3 per fabbricati con più di 12 alloggi Uso U.4.1: P3 - 25 mq/100 mq Sc: di cui 50% P4 Uso U.7: P3 - 4 p.a./100 mq Sc: di cui 100% P4 Uso U.11: P3 - 2 p.a./100 mq Sc: P4 non richiesti 1 mq di p.a. /10mc di nuova costruzione (art. 5.5.12 RUE)	Il rispetto della norma è puntualmente richiamato nelle NTA al punto 6.3
Parcheggi per disabili		n.1 p.a. ogni 50 o frazione (art. 8.2.3 DM n. 236/89) 4 p.a.	5 p.a.
Posti bici e motocicli in aree per P1 e P2	Quantità minime da RUE	n.1 posto bici/15 p.a. P1- P2 se P1-P2> 20 p.a. → 152 p.a./10= posti min (art. 5.5.11 co. 16 RUE)	9 posti non verificato nelle NTA si dichiara che ci sono 10 posti ⁵
Alberature parcheggi P1 e P2	Quantità minime da RUE	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)	da ridefinire ⁶

⁵ Si chiede di conformare i Piano prevedendo le dotazioni necessarie.

⁶ Si chiede di valutare l'accorpamento delle aiuole di corredo ai parcheggi, in modo da evitare la creazione di piccole aiuole di difficile manutenzione e garantire alle alberature uno spazio più consono.

Sistemazione aree verdi pertinenziali		1albero/195 mq di Sc → 17 alberi 2/3 arbusti/104 mq di Sc → 64-96 arbusti (art. 4.3.1 co. 23 RUE)	Il rispetto della norma è richiamato nelle NTA al punto 6.2.1
Indice di permeabilità fondiaria ($I_p = S_p / S_f$)		$I_p > 0,125$ mq/mq per NC (art. 4.3.1 co. 19 RUE)	Il rispetto della norma è richiamato nelle NTA al punto 6.2.1 La Superficie Permeabile richiesta dalle Norme di RUE è assolta per LOTTO
Indice di permeabilità territoriale ($I_p = S_p / S_t$)			
Rapporto di copertura ($Q = S_q / S_f$)		$S_q \leq 50\%$ per NC (art.4.3.1 c.18 RUE)	Il rispetto della norma è richiamato nelle NTA al punto 6.2.1

Riepilogo delle dotazioni in progetto e verifica dimensionale

Aree in cessione	mq	
P1	1.915	
P2	930	
Verde	5.279	
U (verde + P2)	6.209	
Grande viabilità	1.079	
Strade, pedonali, ciclabili	1.823	
	12.017	Totale aree di cessione
SF	8.012	
ST	20.029	

I parametri di progetto D1 e Ivl non rispettano gli standard minimi di RUE e pertanto il PUA dovrà essere conformato.

La verifica dimensionale delle superfici di comparto è positiva.

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:

- Elaborato U-00-G-R-00a *Schema di convenzione urbanistica*: si chiede di conformare l'elaborato alla convenzione tipo comunale, sulla base di quanto indicato in note nell'elaborato *Schema di Convenzione_NOTE.pdf* che si allega alla presente istruttoria;
- Elaborato U-00-G-R-01a *Relazione Tecnica Illustrativa*: nel paragrafo generalità devono essere inseriti i riferimenti corretti alla Delibera di Autorizzazione alla presentazione del PUA; al paragrafo 7 vanno corretti i tempi del cronoprogramma; le prescrizioni del paragrafo "i materiali dell'architettura" debbono essere inserite nelle NTA; devono essere recepite le note contenute nell'elaborato *Relazione-Tecnica-NOTE.pdf* che si allega alla presente istruttoria;
- Elaborato U-00-G-R-02a *Norme Tecniche di Attuazione* la tabella 4 al punto 6.1.2 il calcolo dei parcheggi relativi all'uso U.7 non rispetta il criterio indicato all'art. 5.5.1 co 2 del RUE; sono da rivedere i conteggi relativi ai P2 in tabella 5 e di conseguenza le tabelle riepilogative 6 e 7; sono da rivedere sulla base delle indicazioni dell'Ufficio gli articoli 9 e 10, relativi alle varianti al PUA; inserire riferimenti a luci a LED, filette in granito, autobloccanti in pasta colorata nell'art. 13; si chiede di eliminare gli allegati dalle NTA (i contenuti sono già presenti negli elaborati di PUA); per quanto riguarda gli stralci attuativi, si precisa che le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate con un unico titolo edilizio e non potranno essere oggetto di stralci attuativi; si chiede di conformare il testo delle NTA al testo tipo del Comune di Castelfranco Emilia, che si fornisce in allegato facendo riferimento anche alle note inserite nell'elaborato *Norme Tecniche di Attuazione-NOTE.pdf*. anch'esso in allegato;
- Elaborato U-00-G-R-05a *Integrazione alla Relazione geologico-geotecnica*: di correggere il refuso relativo alla richiesta di chiarimenti della Struttura Tecnica;
- Elaborato U-00-G-R-08a *Scheda idraulica*: a pag. 3 correggere il rimando all'elaborato P-00-U-P-02 a Planimetria reti fognarie acque meteoriche e acque reflue e non P-00-U-P-03;
- Elaborato U-00-G-P-03a *Tavola dei vincoli*: manca dall'elenco il vincolo "Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche – art. 17 delle Norme di PSC";
- Elaborato U-00-G-P-07a *Sezioni e Profili*: completare la planimetria di riferimento inserendo le linee di sezione e quanto richiesto nelle note 3 e 4 della presente istruttoria. La formula indicata nella sezione D-D è errata.
- Elaborato U-00-G-P-08 a *Planimetria generale di progetto Dotazioni territoriali e dotazioni minime*: non è rappresentata la linea relativa alla fascia di rispetto stradale, pur essendo evidenziata in legenda;
- Elaborato E-00-U-R-01 a *Relazione Tecnica illustrativa – opere di urbanizzazione*: aggiornare i riferimenti alle opere extracomparto stralciando la previsione di realizzazione del nuovo tratto di strada est-ovest, anche dalle previsioni di spesa; pag. 3 si fa riferimento ad elaborati che in allegato non ci sono; pag. 4 togliere il refuso relativo ai P3 su strada pubblica; PAG. 11, il gestore della rete di pubblica illuminazione è CITELUM e non HERA LUCE;
- E-00-U-R-02a *Stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione*: si ribadisce che la realizzazione del tratto di nuova circondaria extracomparto (dalla rotatoria in progetto verso est) non è oggetto di questo PUA, si chiede quindi di stralciarlo dalle previsioni di spesa; si osserva anche che sarebbe stato comunque totalmente esterno al perimetro del subambito 17.2, così come la rotatoria sarà esterna al comparto per più del 50 % della sua estensione;
- Elaborato P-00-U-P-01a *Planimetria di progetto sistemazioni a terra*: tutti i pedonali di nuova realizzazione devono avere larghezza di 180 cm, le quote in pianta e quelle in sezione non corrispondono; con riferimento alla sezione C-C, non è chiaro come possa essere data continuità alla barriera acustica, dovendo garantire il passaggio del percorso ciclopedonale in corrispondenza degli

attraversamenti perdonali prossimi alla rotatoria; si chiede di chiarire questo aspetto; si ribadisce che il posizionamento della barriera acustica nel lotto A non è compatibile con la fruizione e la manutenzione dell'area a verde pubblico e della pista ciclabile. Si chiede pertanto di arretrare la barriera al confine della proprietà privata; in considerazione della conformazione delle aree a verde pubblico (presenza di colline e barriere antirumore) si prescrive che le stesse rimangano in gestione e manutenzione a carico dei privati;

- Elaborato P-00-U-P-07a *Planimetria segnaletica e raccolta RSU/RD*: l'elaborato individua una sola piazzola di circa 40 m (non c'è quotatura) oltre a quella già esistente su via Parmigianino, si ricorda che ai sensi dell'art. 5.2.3 del RUE, "Le strade urbane al servizio di insediamenti residenziali devono essere adeguatamente attrezzate degli spazi necessari ad ospitare i cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani (carta, plastica, organico, vetro ed indifferenziata); la piazzola dovrà essere della lunghezza minima di m 15÷18 ed essere dimensionata secondo un rapporto indicativo di 1/25÷30 famiglie insediabili". Il comparto prevede 83 nuove unità immobiliari, si demanda all'Ente gestore la verifica della previsione; mancano i segnali indicativi dei parcheggi pubblici;
- Elaborato P-00-U-P-08a *Planimetria opere a verde*: si ricorda che le opere di ambientazione e di mitigazione delle nuove infrastrutture previste nell'ambito del PUA devono essere realizzate secondo i criteri definiti all'art. 5.6.4 del RUE. Nel caso specifico si richiamano gli obiettivi di mitigazione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, da realizzare con un'attenta progettazione dei sestii d'impianto e della scelta delle specie che, scelte tra quelle autoctone, risultino maggiormente efficaci allo scopo.

Pareri

I pareri degli enti competenti relativi alla documentazione presentata ed eventuali pareri interni saranno acquisiti dall'ufficio in fase di deposito.

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 integrazioni/modifiche agli elaborati, già dettagliate in precedenza nella presente istruttoria.

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.

Allegati:

- U-00-G-R-00 a Schema di convenzione urbanistica con note
- U-00-G-R-01 a Relazione Tecnica Illustrativa con note
- U-00-G-R-02 a Norme Tecniche di Attuazione con note

L'apposizione della firma digitale al presente documento da parte del Responsabile del Procedimento, arch. Valeria Ventura, ne costituisce accettazione.