



CITTÀ DI
CASTELFRANCO
EMILIA

SETTORE TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - PUA - URBANIZZAZIONI

Piazza della Vittoria, n. 8 – 41013 Castelfranco Emilia (Modena)

Tel. 059/959211 – Fax 059/920560 – C.F. 00172960361

Sede distaccata: Via Circondaria Nord n.126/b

PEC: comunecastelfrancoemilia@cert.comune.castelfranco-emilia.mo.it

Prot. n. 55093/2022

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “Forte Urbano”

(Ambito AND 29)

- Variante 2021 -

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.0055093/2022 del 29/12/2022

'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA, LISA RINALDI

Documento Principale

Dirigente: **Arch. Bruno MARINO** - 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. Lisa RINALDI** - Tel. 059/959322 - Email: rinaldi.lisa@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.0055093/2022 del 29/12/2022

'Class.' 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»

Firmatario: VALERIA VENTURA, LISA RINALDI

Documento Principale



Premessa

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. **90 del 17.05.2022** la ditta **PRO.ER.RE s.c. a r.l.**, in qualità di proprietaria dell'area oggetto di intervento nonché soggetto attuatore, è stata autorizzata alla formazione e presentazione di variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "**Forte Urbano - AND 29**", ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. 20/2022, degli artt. 3 e 4 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. e secondo le disposizioni di cui all'art. 7.13.1 del RUE vigente.

La richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione di variante al PUA è stata presentata in data 12.04.2021 e assunta al prot 14046/2021. Successivamente, a seguito di richiesta di integrazione causa carenza documentale prot. 11618/2022 del 21.03.2022 con conseguente sospensione dei termini del procedimento di autorizzazione, in data 06.04.2022 assunta al prot. 14519/2022 è pervenuta l'integrazione.

Il PUA "**Forte Urbano - AND 29**" vigente è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. **183 del 27.11.2018** ed è regolato da Convenzione Urbanistica stipulata in data 12.04.2019, a Ministero Notaio Valentina MONTORSI, Repertorio 3600, Raccolta 2460, trascritta in data 29.04.2019.

Si da atto che la ditta **PRO.ER.RE s.c. a r.l.**, con sede a Muccia (MC) in via Aldo Moro, 6 – C.F./P.IVA 01916230436 – nella persona del suo Legale Rappresentante sig. Enrico CRUCIANELLI, nato a Macerata il 30.06.1976, è subentrata ai precedenti proprietari firmatari della convenzione, in seguito ad atto di vendita stipulato in data 13.12.2019 a Ministero Notaio Alice FIORLETTA, Repertorio 930, Raccolta 570, trascritto in data 24.12.2019.

In data 19.05.2022, assunta al prot. 20930, è pervenuta l'istanza di approvazione della variante al PUA corredata dal relativo progetto urbanistico, descritto con più precisione nelle pagine seguenti, che prevede: l'accorpamento dei due lotti commerciali privati in un unico lotto, con conseguente edificazione di un solo edificio commerciale di tipo alimentare; l'eliminazione del pubblico esercizio; lo spostamento in posizione più baricentrica e prossima alla viabilità degli impianti sportivi (opere pubbliche relative alle dotazioni collettive compensative previste dalla convenzione preliminare al POC, stipulata tra soggetti attuatori e Comune di Castelfranco Emilia per le quali è presente un progetto approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. **200 dell'11.12.2018**). Ne consegue una revisione della viabilità interna al comparto, sia pubblica sia privata, con asse di penetrazione in posizione più baricentrica, nonché delle aree destinate al reperimento delle dotazioni territoriali. Detta revisione comporta una variazione della superficie territoriale del PUA.

Pertanto, l'area oggetto di variante, ubicata nel Capoluogo a Ovest del centro abitato e a Nord della via Emilia Ovest, risulta identificata catastalmente come di seguito:

- Foglio 50, mappali 393, 407, 408, 410, 411 e 412 di proprietà di **PRO.ER.RE s.c. a r.l.**;
- Foglio 50, mappali 166, 167, 390, 392, 396, 404, 405, 406, 409 e 414 di proprietà del **Comune di Castelfranco Emilia** (aree cedute dal soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli impianti sportivi, come previsto da convenzione).

L'area individuata risulta conforme al perimetro dell'ambito AND 29 inserito nella Seconda Variante al Piano Operativo Comunale approvata con Deliberazione di C.C. n. 59 del 28.03.2014.

L'attuazione del PUA interesserà anche ulteriori aree di proprietà comunale fuori comparto (parte del mappale 396 del Foglio 50 e la sede stradale dell'attuale Via Emilia Ovest prospiciente l'area di intervento) per la realizzazione della rotatoria funzionale per l'accesso all'ambito. La rotatoria in previsione non è interessata da variazioni progettuali oggetto della presente variante.

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

"Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
Protocollo N.0055093/2022 del 29/12/2022
"Class." 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»
Firmatario: VALERIA VENTURA, LISA RINALDI
Documento Principale

Il mappale 396 è stato ceduto all'amministrazione comunale contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica preliminare all'approvazione del POC, come previsto fra gli obblighi assunti dal soggetto attuatore. Pertanto il soggetto attuatore, così come stabilito dalla convenzione urbanistica preliminare stipulata in data 19.03.2014, è autorizzato ad intervenire su tale mappale di proprietà comunale.

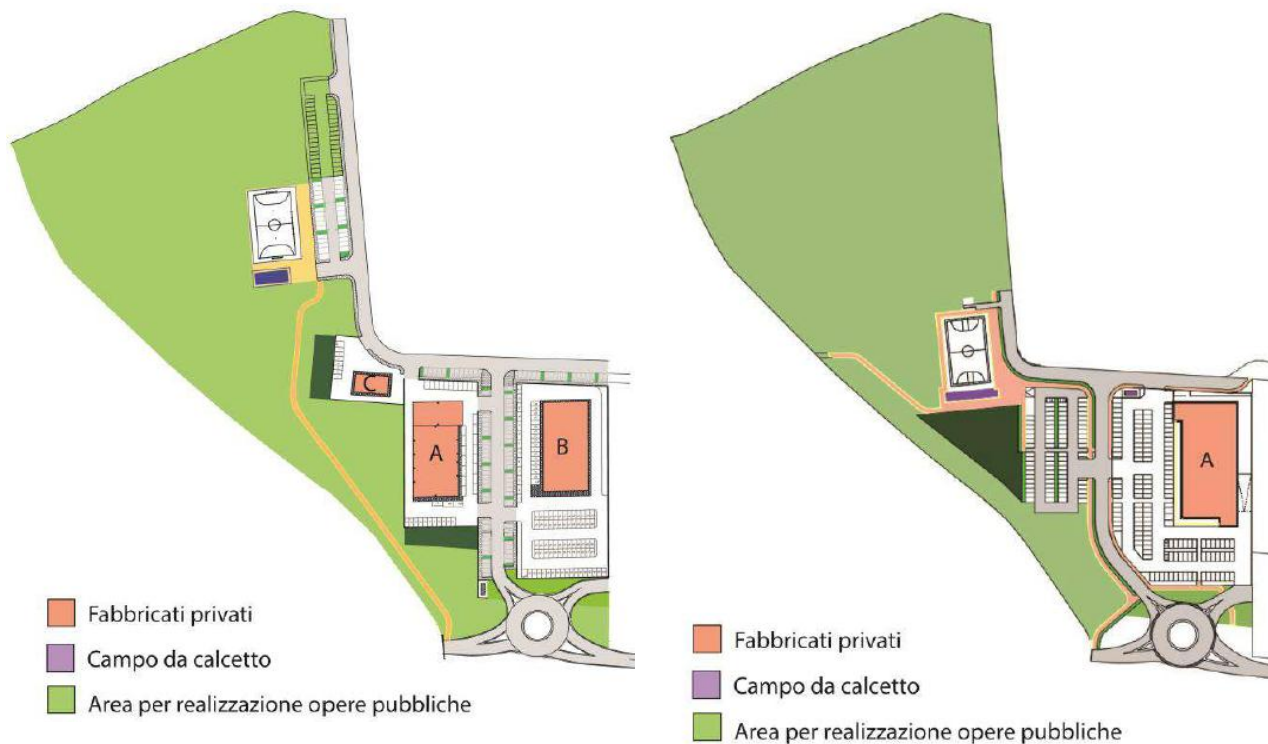


Figura 1 – Schema di assetto urbanistico PUA “Forte Urbano - AND 29” vigente.

Figura 2 – Schema di assetto urbanistico proposto in variante al PUA “Forte Urbano -AND 29”.

In data 28.07.2022 è stata espletata l'istruttoria tecnica preliminare prot. 31508/2022, trasmessa al procuratore speciale arch. Carlo Buzzelli in allegato alla nota prot. 31513/2022, con la quale è stato anche comunicato il termine entro il quale presentare l'integrazione documentale.

In data 28.10.2022 è pervenuta l'integrazione documentale assunta agli atti con i prot. 45319/2022 e 45320/2022. Occorre precisare che i protocolli contengono i medesimi elaborati, ma che con prot. 45319/2022 sono stati trasmessi documenti informatici privi di firma, mentre con prot. 45320/2022 sono stati trasmessi i medesimi sottoscritti digitalmente. Pertanto, l'istruttoria prende in esame la documentazione trasmessa con l'ultimo protocollo.

La suddetta integrazione documentale sostituisce totalmente quanto precedentemente presentato con prot. 20930/2022.

Pertanto, la documentazione tecnica integrata con prot. 45320/2022 del 28.10.2022, costituente variante al PUA, risulta quindi così costituita:

- Elenco elaborati;
- Tav.2.1 var - Sezioni ambientali con profili stato attuale e modificato;
- Tav.3 var - Documentazione catastale e schema di frazionamento;
- Tav.3.1 var - Aree pubbliche e private (da cedere e già cedute);
- Tav.5 var - Relazione tecnica illustrativa;
- Tav.6 var - Planimetria assetto urbanistico;

- Tav.6.A var - Planimetria assetto urbanistico - schemi;
- Tav.6.1 var - Verifica parcheggi pubblici e pertinenziali;
- Tav.6.2 var - Planimetria generale d'intervento di progetto - segnaletica stradale;
- Tav.6.3 var - Sezioni tipo e profili di progetto;
- Tav.7 var - Opere di urbanizzazione primaria - sottoservizi: Rete distribuzione elettrica e rete telefonia;
- Tav.8 var - Opere di urbanizzazione primaria - sottoservizi: Fognature bianche e nere;
- Tav.8.A var - Opere di urbanizzazione primaria - sottoservizi: Invarianza idraulica;
- Tav.9 var - Opere di urbanizzazione primaria - sottoservizi: Distribuzione rete idrica;
- Tav.10 var - Opere di urbanizzazione primaria - sottoservizi: Rete illuminazione pubblica;
- NTA var - Norme tecniche di attuazione;
- CONV var - Schema di convenzione urbanistica;
- Relazione preliminare sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili;
- CME var - Computo metrico opere di urbanizzazione primaria.

Successivamente, in data 27.12.2022 ed assunta al prot. 54558/2022, è pervenuta una ulteriore integrazione documentale contenente i seguenti elaborati:

- Dichiarazione di esenzione dalle procedure di valutazione ambientale;
- CLIM var - Valutazione previsionale clima acustico;
- Relazione idraulica.

È necessario precisare che la suddetta documentazione sostituisce ed integra parte degli elaborati costituenti il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato **"Forte Urbano - AND 29"** vigente, così come individuati al punto 2) della Determinazione Dirigenziale n. **1017 del 03.12.2018** avente ad oggetto *"P.U.A. di iniziativa privata "Forte Urbano" subambito AND 29 - presa d'atto dell'aggiornamento degli elaborati tecnici di PUA depositati"*.

Pertanto, gli elaborati non sostituiti con le integrazioni documentali prot. 45320/2022 del 28.10.2022 e prot. 54558/2022 del 27.12.2022 restano a tutti gli effetti vigenti a meno della "Tav.6.4 - Rendering tridimensionale" che, come da accordi con lo scrivente ufficio, non è da sostituire, ma è da eliminare dall'elenco completo della documentazione costituente il piano, in quanto riproducendo lo stato di progetto del piano vigente non è rappresentativa della variante presentata.

La documentazione tecnica costituente il PUA - modificato a seguito della Variante qui in esame - risulta essere la seguente:

PROGETTO URBANISTICO

Elaborati grafici

Tav.1	Inquadramento urbanistico	Prot. 19532/2017
Tav.2	Rilievo planialtimetrico su base catastale	Prot. 46799/2018
Tav.2.1 var	Sezioni ambientali con profili stato attuale e modificato	Prot. 45320/2022
Tav.3 var	Documentazione catastale e schema di frazionamento	Prot. 45320/2022
Tav.3.1 var	Aree pubbliche e private (da cedere e già cedute)	Prot. 45320/2022
Tav.4	Rilievo fotografico	Prot. 19532/2017
Tav.5 var	Relazione tecnica illustrativa	Prot. 45320/2022

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA
 "Copia analogica conforme all'originale informatico firmato digitalmente (art. 23 D.lgs 82/2005)"
 Protocollo N.0055093/2022 del 29/12/2022
 Class. 6.2 «Urbanistica: Piani attuativi»
 Firmatario: VALERIA VENTURA, LISA RINALDI
 Documento Principale

Tav.6 var	Planimetria assetto urbanistico	Prot. 45320/2022
Tav.6.A var	Planimetria assetto urbanistico - schemi	Prot. 45320/2022
Tav.6.1 var	Verifica parcheggi pubblici e pertinenziali	Prot. 45320/2022
Tav.6.2 var	Planimetria generale d'intervento di progetto – segnaletica stradale	Prot. 45320/2022
Tav.6.3 var	Sezioni tipo e profili di progetto	Prot. 45320/2022
Tav.6.5	Tavola dei vincoli	Prot. 46799/2018

Elaborati documentali

	- Elenco elaborati	Prot. 45320/2022
	- Scheda dei vincoli	Prot. 19551/2017
	- Dichiarazione di esenzione dalle procedure di valutazione ambientale	Prot. 54558/2022
NTA var	Norme tecniche di attuazione	Prot. 45320/2022
CONV var	Schema di convenzione urbanistica	Prot. 45320/2022

PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Progetto delle reti tecnologiche e stradali

Tav.7 var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Rete distribuzione elettrica e rete telefonia	Prot. 45320/2022
Tav.8 var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Fognature bianche e nere	Prot. 45320/2022
Tav.8.A var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Invarianza idraulica	Prot. 45320/2022
Tav.9 var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Distribuzione rete idrica	Prot. 45320/2022
Tav.10 var	OO.UU. primaria - sottoservizi: Rete illuminazione pubblica	Prot. 45320/2022

Studi specialistici correlati

CME var	Computo metrico opere di urbanizzazione primaria	Prot. 45320/2022
CLIM var	Valutazione previsionale clima acustico	Prot. 54558/2022
	- Relazione preliminare sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili	Prot. 45320/2022
	- Relazione sui flussi di traffico e dimensionamento rotatoria	Prot. 47313/2017
	- Relazione geologica e modellazione sismica e relativa integrazione	Prot. 19555/2017 Prot. 47313/2017
	- Relazione idraulica e Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)	Prot. 54558/2022

Si procede quindi al controllo degli elaborati costituenti variante, al fine di verificarne la conformità ai sensi dei contenuti minimi di cui all'art. 7.13.3, comma 12, del RUE vigente.

Vincoli e Tutele – Prescrizioni urbanistiche – Prescrizioni Enti

Vincoli e Tutele

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

- paleodossi di accertato interesse idraulico - art. 15 delle norme di PSC;
- area a vulnerabilità bassa - art. 17 delle norme di PSC;
- aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - art. 17 delle norme di PSC;
- reti ecologiche - art.29 delle norme di PSC;
- area con successione stratigrafica costituita da depositi prevalentemente fini (limi e argille), intercalati da corpi ghiaiosi plurimetrici, a partire da una profondità di circa 20 m da p.c., e talora da sottili lenti sabbiose e sabbioso-limose - Capo 1bis delle norme di PSC;
- fascia di rispetto per la viabilità di rilevanza strutturale - art. 34 delle norme di PSC;
- fascia di rispetto archeologico della via Emilia per effetto della tutela *ope legis* ai sensi dell'art.142 Dlgs 42/2004 e s.m.i (Art. 41A, c.5 del PTCP);
- tutela bene culturale della via Emilia per effetto di vincolo diretto ai sensi art.12 del Dlgs 42/2004 e s.m.i.

Obiettivi specifici del POC in attuazione del PSC

- Valorizzazione dell'area per la sua valenza storico-testimoniale e ambientale.
- Destinazione a verde pubblico di tutte le aree circostanti facenti parte del disegno dell'antica stella, che assumono la connotazione tipica di "prati urbani".
- Riordino del bordo urbano costruito, in forma di fronte urbano di accesso alla città.
- Realizzazione di un collegamento ciclabile e pedonale con il Capoluogo e con il corridoio ecologico Canal Torbido - Villa Sorra.

Prescrizioni urbanistiche

- Concentrazione dell'edificazione nella parte Sud dell'ambito, ad integrazione dei tessuti esistenti.
- Realizzazione del parco nella parte di ambito ceduta al Comune e suo collegamento con le attrezzature verdi limitrofe esistenti. Il progetto del parco dovrà considerare con adeguata attenzione l'importanza dell'area su cui viene realizzato; in proposito si dà l'indicazione che il disegno del parco stesso completi la traccia della "stella" del forte Urbano e preveda il prolungamento, nell'ambito interessato, del tratto di canale esistente nell'area a Nord del Forte stesso.

Tutele

- Beni archeologici: l'intervento interessa parzialmente la vicina area archeologica denominata "Forte Urbano" (sito etrusco del VI-IV secolo a.c.), di assoluta rilevanza archeologica e meritevole di tutela. Si prescrive l'effettuazione in via preventiva delle indagini archeologiche, d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, a cui dovrà essere segnalato preventivamente qualsiasi tipo d'intervento.
- Fascia di rispetto archeologico della via Emilia: l'ambito rientra in tale fascia di rispetto, di cui all'art. 41A, c.5, del PTCP. Pertanto, ogni intervento previsto dal piano attuativo è subordinato al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

- **Viabilità storica:** l'ambito è interessato dalla presenza di elementi della viabilità storica, riportati nella Carta 1.1 del PTCP. Pertanto, in fase attuativa, dovranno essere adottate misure progettuali idonee a garantire la piena applicazione delle direttive e degli indirizzi di tutela e valorizzazione di cui all'art. 44A del PTCP.

Condizioni di sostenibilità

- **Risorsa idrica:** si richiamano le disposizioni dell'art. 17, c.6, delle norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art. 13C del PTCP per il risparmio della risorsa idrica.
- **Approvvigionamento e utilizzo energetico:** si richiamano le disposizioni dell'art. 18, c.1, delle norme del POC relative all'applicazione in sede di PUA delle prescrizioni dell'art. 83 del PTCP per il soddisfacimento di almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia del comparto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione/trigenerazione.

Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali

- **Viabilità:** realizzazione di un punto di innesto sulla via Emilia di adeguata efficienza e sicurezza, anche a mezzo di rotatoria di diametro 32 m. Il collegamento Est con la via Emilia potrà essere attuato solo dopo le procedure espropriative che interessano le proprietà esterne all'ambito.
- **Reti tecnologiche:** collettore fognario, reti acquedotto e gas lungo la via Emilia da collegare alle reti in progetto negli ambiti AC.a14.1 e AC.a14.2.

Prescrizioni d'ambito idrogeologico e sismico del POC

- **Aspetti idrogeologici:** dalle prove eseguite è emerso che il sottosuolo è caratterizzato da una generale non omogeneità litologica e geomeccanica sia in senso laterali sia verticale. Una volta definite le caratteristiche dei costruendi fabbricati, ed in particolare dopo aver definito l'area di sedime degli stessi, sarà opportuno verificare la natura litologica del terreno di fondazione per ciascun edificio, in relazione soprattutto alla stima dei cedimenti differenziati che si potrebbero verificare nell'ipotesi di sottosuolo non omogeneo in corrispondenza del piano di fondazione.
- **Pericolosità sismica locale:** non si rileva alcuna criticità. La frequenza di risonanza del terreno dovrà essere opportunamente esaminata ed affrontata in sede progettuale, per evitare l'insorgere di fenomeni di doppia risonanza struttura-terreno. La progettazione dovrà tenere conto del valore di Vs30 calcolato e dei risultati degli approfondimenti di III livello eseguiti per le ulteriori analisi richieste dalle NTC.

Prescrizioni della Valsat - VAS del POC

- **Protezione acque sotterranee:** l'ambito rientra nelle aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche, di cui all'art. 12A, c.1, lett. a, del PTCP; in tali aree si applicano le disposizioni di cui ai commi 2.2 e 2.7 dello stesso art. 12A del PTCP, relative ai divieti di attività e alle misure di prevenzione e riduzione del rischio d'inquinamento.
- **Condizione di sostenibilità relativa alla permeabilità:** ai sensi dell'art. 17, c.3, delle norme di PCO è prescritto che il PUA preveda modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile delle aree di parcheggio e delle piste ciclabili mediante l'uso di materiali drenanti ad altro grado di permeabilità.
- **Accessibilità e mobilità:** occorre garantire che il recapito dei flussi sulla via Emilia avvenga attraverso un nodo adeguatamente attrezzato, anche semaforicamente.

- **Aspetti acustici e di qualità dell'aria:** la valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare la distanza minima dalla via Emilia, alla quale risultano rispettati i valori assoluti di immissione vigenti e verificare il rispetto del valore differenziale di immissione degli impianti tecnologici esistenti e/o da realizzare.
- **Sistema fognario-depurativo:** il comparto dovrà attuarsi nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, con le modalità prescritte all'art. 17, c.4, delle norme del POC, e dovrà contribuire al risanamento e potenziamento infrastrutturale del quadrante occidentale dell'abitato di Castelfranco. La prescritta connessione al sistema fognario esistente e/o di progetto (agglomerato CAS01 Castelfranco) potrà avvenire anche mediante la realizzazione di opere fuori comparto.

Prescrizioni successive ai pareri degli Enti

ARPAE - Parere di competenza prot. 1361/2018 assunto agli atti comunali con prot. 23957/2018 dell'11.06.2018.

Reti fognarie:

- A servizio dell'area di carico e scarico e di sosta dei mezzi pesanti, dovrà essere prevista la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia e successivo collettamento alla rete nera, previa conferma da parte dell'Ente gestore della pubblica fognatura;
- all'interno dei lotti, a monte del recapito in fognatura bianca, dovrà essere previsto un sistema di chiusura dello scarico da utilizzare in caso di sversamenti accidentali, onde evitare che questi confluiscano nel corpo idrico superficiale;
- con l'obiettivo di ridurre il consumo idrico e limitare il drenaggio delle acque avviate alla rete scolante, dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche delle coperture, prevedendo il loro riutilizzo per scopi non pregiati (irrigazione, lavaggi piazzali, antincendio, ecc.) e, successivamente, il loro invio al sistema di laminazione; sarà inoltre opportuno circoscrivere e coprire le zone delle coperture dove saranno collocati gli impianti UTA o di altra tipologia, in modo da evitare che eventuali fuoriuscite accidentali dei liquidi idraulici confluiscano alla rete di raccolta acque meteoriche da riutilizzare.

Acque sotterranee:

- verificare se nell'area di sedime degli edifici residenziali esistenti sia presente un pozzo per la captazione di acque dal sottosuolo; nel caso, se non più utilizzato dovrà essere chiuso, mentre in caso di riutilizzo dovrà essere messo in sicurezza secondo le modalità stabilite dall'Autorità competente e dovrà essere effettuato l'adeguamento amministrativo relativo al nuovo utilizzo presso ARPAE-SAC.

Consorzio della Bonifica di Burana - Parere di competenza prot. 1749/2018 assunto agli atti comunali con prot. 5000/2018 del 30.01.2018.

Reti fognarie:

- l'intervento ricade nel bacino del Canale di bonifica denominato "Canal Chiaro" e deve recapitare le acque bianche totalmente nel canale stesso senza alterarne il regime idraulico;
- è necessario mantenere libera da ostacoli di qualsiasi natura una fascia di rispetto della larghezza di m 5 esterna a ogni sponda o al piede dell'argine, al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici; è inoltre vietata la costruzione di edifici e strutture per una fascia di larghezza pari a m 10 esterna a ogni sponda o al piede dell'argine;
- nella realizzazione di interventi di nuova urbanizzazione o di interventi che portano alla trasformazione del suolo da permeabile a impermeabile deve essere applicato, per la gestione delle acque meteoriche, il principio dell'invarianza idraulica;

- è necessaria la realizzazione di una “bocca tarata”, con condotta circolare DN 120 mm, per una portata calcolata di 5 l/sec, da posizionare allo sbocco del sistema di laminazione, che immetterà le acque laminate nel Canal Chiaro;
- in uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto di “troppo pieno” che vada ad aggravare il territorio esterno a detto comparto produttivo, prima che le acque raccolte vengano opportunamente laminate;
- a opere concluse, dovrà essere rilasciata allo scrivente Consorzio da parte della Direzione dei Lavori un’apposita dichiarazione di conformità dell’intero sistema di laminazione rispetto al progetto presentato e alle presenti prescrizioni;
- il sistema di laminazione nel suo complesso rimarrà a carico dell’attuatore, che ne dovrà verificare la corretta funzionalità nel tempo.

AUSL - Parere di competenza prot. 50061/2018 del 28.06.2018 assunto agli atti comunali con prot. 26986/2018 del 29.06.2018.

Risorse idriche:

- le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiale drenante, al fine di “deimpermeabilizzare” il più possibile i suoli pavimentati.

HERA spa / INRETE Distribuzione energia - Parere di competenza prot. 22985 e prot. 7270 espressi il 05.03.2018 e assunti agli atti comunali con prot. 11260/2018 del 08.03.2018.

Reti fognarie:

- **Acque reflue nere:** il recapito potenziale finale è individuato nella rete fognaria di tipo “nero” collettore DN 250 di via Emilia Ovest a valle dello scolmatore 1-42 via Ligabue, previa realizzazione da parte di HERA SpA delle opere accessorie al potenziamento del sollevamento S1 di via Commenda. **L’importo di massima, indicativo e presunto di tale intervento extra-comparto è valorizzato in € 100.000.** L’intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema fognario, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all’espansione urbanistica in oggetto. Per tali opere, la cui realizzazione è a cura di HERA SpA, il soggetto attuatore dovrà, in fase di progettazione definitiva/esecutiva del comparto in oggetto, richiederne la valorizzazione economica di dettaglio. **Il richiedente dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento eseguito da HERA Spa, nella misura del 41% del suddetto importo** non appena terminata la fase di progettazione esecutiva del comparto.
- **Acque meteoriche bianche:** il recapito è individuato nel reticolo delle acque superficiali afferenti al Canal Chiaro, previo ottenimento della concessione da parte delle autorità competenti.
- **Deputazione:** le acque reflue nere possono essere recapitate all’impianto di depurazione di Castelfranco, al cui capacità residua risulta sufficiente sebbene sia previsto a piano il potenziamento del depuratore (ID ATERSIR 2014MOHA0010).

Acqua:

- **Rete acqua:** occorre prevedere opere di estensione di rete con onere a carico del soggetto attuatore, consistenti nella posa in unica soluzione di nuova tubazione DN 300 (circa 0,5 Km) che, partendo da via Cartiera, con percorrenza parallela a via Emilia Ovest qualora non utilizzabili le strade interne dei futuri comparti, arriva ad attestarsi in corrispondenza dell’accesso al civico 55 di via Emilia. **L’importo di massima, indicativo e presunto per tale intervento extra-comparto è valorizzato in € 215.000.** L’intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all’espansione urbanistica in oggetto. **Il richiedente dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento eseguito da HERA SpA, nella misura del 31% del suddetto importo,** non appena terminata la fase di progettazione

esecutiva del comparto. Per tali opere, la cui realizzazione è a cura di HERA SpA, il soggetto attuatore dovrà, in fase di progettazione definitiva/esecutiva del comparto in oggetto, richiederne la valorizzazione economica di dettaglio.

- **Allacciamenti d'utenza acqua:** saranno realizzati da HERA SpA in seguito all'esecuzione delle opere di potenziamento delle reti acqua richieste e all'approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei fabbricati in relazione alla futura posizione dei contatori, nonché all'accettazione dei preventivi di allacciamento. In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentita al lottizzante la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza idrica.

Gas:

- Con osservazione prot. 39822 del 10.10.2018 i soggetti attuatori hanno manifestato la volontà di rinunciare alla fornitura di gas metano.

MIBAC - Parere di competenza ai sensi dell'art. 25 D.Lgs. 50/2016 e art. 16 L. 1150/42, prot. 20086 del 17.09.2018 assunto agli atti comunali con prot. 36786/2018.

- In seguito alle attività relative alle procedure di Archeologia Preventiva condotte nel corso del 2017 e 2018 sul comparto AND 29, è stata rinvenuta un'importante *mansio* di epoca romana che presenta sotto il profilo stratigrafico almeno tre importanti fasi occupazionali. Ciò ha indotto Comune e Soprintendenza ad approfondire mediante studio a fini espositivi dei reperti e delle strutture archeologiche rinvenute;
- sotto il profilo della tutela archeologica, a seguito del sopralluogo del funzionario territorialmente competente e della comunicazione di avvenuta conclusione delle attività di scavo archeologico, nonché dell'ultimazione delle attività di indagine archeologia sull'areale che hanno messo in luce un complesso strutturale ampio e unitario, rilevata la necessità che le strutture di epoca romana individuate vengano tutelate *in situ*, la Soprintendenza ne ha prescritto il reinterro, previa protezione delle stesse con geotessuto, posa di uno strato di sabbia e ricopertura con terreno di riporto o stabilizzato. Conseguentemente, le scelte progettuali per l'attuazione dell'intervento dovranno essere tali da non interferire con le sopraccitate strutture tutelate;
- la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, con esclusivo riferimento alla porzione dell'area interessata dall'edificio di epoca romana e dalle sue pertinenze, si ritiene conclusa, mentre relativamente all'area interferente con la via Emilia è da effettuare il sondaggio previsto nella proposta di indagini preliminari. Tale indagine verrà eseguita in corso di realizzazione dei lavori connessi alle opere di urbanizzazione;

Si precisa che, a seguito del deposito del presente progetto di variante al PUA vigente, gli Enti titolati ad esprimersi dovranno formulare nuovi pareri di competenza che potrebbero confermare o modificare le prescrizioni di cui sopra.

Controllo formale della documentazione

In relazione ai documenti presentati si rileva che, nell'elenco elaborati fornito contestualmente all'integrazione documentale di variante di cui al prot. 45320/2022 del 28.10.2022, risulta presente l'elaborato "Tav.6.4 - Rendering tridimensionale". Come già precisato in premessa, tale elaborato non è da sostituire, ma semplicemente da eliminare dall'elenco completo della documentazione costituente il piano, in quanto riproducendo lo stato di progetto del piano vigente non è rappresentativo della variante presentata.

La documentazione di progetto presentata risulta completa ai sensi dei contenuti minimi di cui all'art. 7.13.3 del RUE.

Progetto urbanistico - Controllo di conformità e di merito

Valutazione dello schema di assetto urbanistico

Il progetto di variante oggetto della presente istruttoria, come già anticipato in premessa, prevede una modifica parziale, ma sostanziale, dello schema di assetto urbanistico vigente approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 27.11.2018.

Esso prevede la riconfigurazione delle aree private in progetto mediante accorpamento dei due lotti commerciali previsti in un unico lotto, sempre a destinazione commerciale ma unicamente alimentare, posto a Sud-Est del comparto, completo di viabilità interna, aree destinate a parcheggi privati pertinenziali di uso comune nonché di area per il carico e scarico delle merci. Tale fusione comporta una riduzione della superficie fondiaria, con conseguente diminuzione del consumo di suolo e aumento delle superfici permeabili. Per quanto riguarda il pubblico esercizio si evince che il soggetto attuatore non è più interessato alla sua realizzazione. Pertanto, tale funzione non viene più prevista ed è quindi eliminata dal progetto.

Anche le opere pubbliche relative alle dotazioni collettive compensative previste dalla convenzione preliminare al POC (stipulata in data 19.03.2014, Rep. 11), per le quali è presente un progetto approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. **200 dell'11.12.2018** avente ad oggetto "Campo da calcetto coperto a 5 giocatori ed annessi spogliatoi", vengono interessate dalla presente variante. Nello specifico, il campo da calcetto viene traslato verso Sud in posizione più baricentrica, liberando così la porzione Nord dell'ambito che attualmente rimane ineditata. In forza di detta revisione progettuale il PUA, per completezza di visione, rappresenta le opere inerenti la struttura sportiva sebbene la stessa, unitamente alle aree pertinenziali, rimanga assoggettata alla procedura approvativa dell'opera pubblica; pertanto, tale progetto dovrà essere nuovamente sottoposto alla Giunta Comunale successivamente all'approvazione della variante al piano. Sono invece riportati all'interno del perimetro di PUA i parcheggi pubblici dovuti quale dotazione a servizio del campo sportivo in conseguenza della scelta localizzativa, in continuità con la dotazione a parcheggi dovuta per la struttura commerciale. Alla luce di dette considerazioni, il perimetro del PUA dovrà essere revisionato e correttamente rappresentato negli elaborati grafici.

Tali variazioni comportano inevitabilmente una modifica della viabilità principale ed interna al comparto, sia pubblica sia privata. L'asse viario principale di nuova progettazione, che si sviluppa con andamento Sud-Nord verso via Valletta nel suo tratto parallelo alla via Emilia, risulta traslato verso Ovest rispetto a quanto precedentemente autorizzato e presenta una leggera curvatura per consentirne l'innesto al ramo Nord-Ovest della nuova rotatoria prevista sulla via Emilia, dalla quale ha origine. La viabilità di penetrazione al comparto interesserà un breve segmento a Ovest di via Valletta (tratto Sud-Nord) e si svilupperà prevalentemente sul tratto a Sud della stessa e ad essa parallelo lungo i confini Nord del lotto commerciale e delle aree destinate a parcheggi pubblici di tipo P1, lasciando inalterata la sede stradale esistente. Pertanto, tutta la viabilità pubblica verrà realizzata su aree interne al limite di subambito individuato dallo strumento urbanistico vigente.

I parcheggi pubblici di tipo P1 trovano ubicazione in un'area dedicata posta a Ovest e a Sud della strada pubblica costituente viabilità principale di comparto, in prossimità della struttura sportiva.

La circolazione veicolare interna all'area destinata a parcheggio pubblico avviene per mezzo di una corsia a senso unico, sui cui lati trovano ubicazione sia i parcheggi pubblici di tipo P1, previsti come dotazione minima dovuta per la parte insediata interna al perimetro di PUA, sia i parcheggi ipotizzati per la struttura sportiva (n. 30 posti auto, di cui n. 2 per disabili) esclusi da tale conteggio, ma inseriti nel progetto approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 200 dell'11.12.2018.

Rispetto al PUA vigente, che prevede i parcheggi pubblici su entrambi i lati della viabilità principale di progetto, la soluzione proposta in variante è indubbiamente migliorativa, in quanto concentra i parcheggi in un'area ad essi dedicata, contigua alla struttura sportiva e prossima a quella commerciale. Inoltre, permette una fruizione più protetta delle aree di sosta migliorando altresì la sicurezza di circolazione veicolare sulla strada principale di comparto.

Occorre però precisare che la corsia di distribuzione ai parcheggi pubblici deve avere una larghezza pari a m 6,00 e pertanto, prima dell'approvazione della variante al piano, quella a Nord dell'area deve essere adeguata a tale misura, in quanto attualmente risulta inferiore (m 5,27 anziché m 6,00).

Al pari della viabilità carrabile, anche quella ciclabile e pedonale subiscono variazioni, in quanto non si sviluppano più con andamento Sud-Nord attraverso il parco urbano, ma si estendono parallelamente alla viabilità carrabile dell'intero comparto. La viabilità pedonale si posiziona ad Est dell'asse viario principale, mentre quella ciclabile trova ubicazione ad Ovest dello stesso.

Il progetto prevede altresì il collegamento del percorso ciclabile con la rete ciclopedonale esistente nei comparti limitrofi. Pertanto, è ipotizzato un attraversamento a Sud, prossimo alla nuova rotatoria in progetto sulla via Emilia, e il prolungamento del tratto ad Ovest del campo sportivo con possibilità di sovrappasso del Canal Torbido e conseguente collegamento con il tratto realizzato nel contiguo comparto n. 32 APC.b, sub-ambito n. 32.1. Quest'ultimo tratto viene dunque ricompreso all'interno del perimetro di PUA: verrà realizzato sulle aree già in proprietà comunale e dovrà prevedere anche la realizzazione del ponte di superamento del Canal Torbido; la realizzazione di dette opere concorrerà alla delocalizzazione della dotazione a verde pubblico non reperita all'interno del perimetro del PUA e contribuirà all'onere monetario equivalente calcolato come da delibera di Giunta Comunale n.173/2017 (vedi tabella parametri Urbanistico-edilizi).

La nuova configurazione dello schema di assetto urbanistico, rispetto al PUA vigente, non ha comportato alcuna modifica alla rotatoria in progetto prevista sulla via Emilia, che consente un punto di innesto sicuro al subambito, ad eccezione del braccio a Nord-Ovest della rotatoria stessa, dal quale ha origine la viabilità principale di comparto, e del braccio a Nord-Est, dal quale è prevista l'uscita a Sud del lotto commerciale privato.

Si coglie l'occasione per ricordare che tutte le alberature inserite nello schema di assetto urbanistico dovranno avere un tronco di diametro non inferiore a cm 10, misurato ad un metro dal colletto, e che dovrà essere predisposto un idoneo impianto di irrigazione al fine di garantire l'attecchimento e la crescita delle alberature previste.

Verifica parametri urbanistico - edilizi

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

Parametri urb./edil.	PSC/POC/RUE	PROGETTO PUA
Superficie territoriale (St)	49.168 mq	mq 18.464,34¹ da rilievo

¹ La presente variante al PUA prevede la riorganizzazione delle aree private, il conseguente adeguamento viabilistico e delle rispettive dotazioni, nonché lo spostamento delle opere pubbliche relative alle dotazioni collettive compensative (struttura sportiva e relative urbanizzazioni). La superficie territoriale (St) indicata dovrà essere adeguata in forza delle valutazioni istruttorie riportate nel paragrafo relativo allo schema di assetto urbanistico.

Superficie complessiva (Sc)	2.580 mq di cui: - 2.400 mq (U.4.2) - 180 mq (U.7) da recupero fabbricati esistenti.	Uso U.4.2/a Progetto attuale mq 2.052 verificato Previsione futura fino a mq 2.400²max
Superficie di Vendita (SV)	1.600 mq	Uso U.4.2/a mq 1.499 verificato
Superficie Fondiaria (Sf)	-	mq 8.020
Funzioni ammesse	- Commercio (U.4.2 alimentare e non alimentare) - Residenza (U.1) - Pubblico esercizio (U.7)	Commercio (U.4.2/a alimentare)
Altezza max (H)	-	m 7,05
Distanza confini proprietà (D1)	D1 = 5 m Ivl = 0,5 m/m (art.6.1.4 c.3 RUE)	> 5 m verificato Ivl > 0,5 verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)
Distanza da confine di zona (D2)	D2 = 5 m Ivl = 0,5 (art.6.1.4 c.4 RUE)	> 5 m verificato Ivl > 0,5 verifica da effettuarsi in sede di progettazione esecutiva (PdC)
Distanza tra edifici/distacco (De)	non previsto (art.6.1.4 c.14 RUE)	-

² Da convenzione preliminare al POC (stipulata in data 19.03.2014, Rep. 11), così come dalla scheda di POC stessa, si evince che la superficie complessiva (SC) assegnata è pari a:

- 2.400 mq ad uso commerciale (U.4.1 e U.4.2 medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari, con SV = 1.600 mq complessivi);
- 180 mq ad uso residenziale (U.1) e/o pubblico esercizio (U.7), derivanti dal recupero della superficie esistente dei fabbricati distinti catastalmente al Foglio 50 Mappali 164 e 165.

Pertanto, per l'uso commerciale U.4.2a previsto da progetto, la superficie complessiva (SC) massima realizzabile è pari a **mq 2.400**.

Parcheggi pubblici (P1)	<p>Uso U.4.2:</p> <p>40 mq/100 mq di SC $P1 = 0,40 \times 2.400 = 960 \text{ mq}$</p> <p>mq 12,50 → 77 p.a. mq 25,00 → 38 p.a.</p> <p>(art.5.5.16 e 5.5.11 RUE)</p> <p>N.B. individuare anche i parcheggi necessari all'impianto sportivo coperto (n. 30 p.a. di cui n. 2 per disabili), da non computare come P1 dovuti in relazione alla realizzazione della SC privata, ma in aggiunta a questi.</p>	<p>Uso U.4.2/a</p> <p>mq 1.070 → n. 50 p.a.³ (compresi n. 2 p.a. disabili) verificato</p> <p>Per quanto riguarda i posti auto dell'impianto sportivo coperto, sono stati reperiti n. 30 p.a. di cui n. 1 per disabili. verificato</p>
Aree (U): Parcheggi pubblici (P2)	<p>Uso U.4.2:</p> <p>non previsto (art.5.5.16, c.15, RUE)</p>	-
Aree (U): Verde pubblico	<p>Uso U.4.2:</p> <p>60 mq/100 mq di SC $U = 0,60 \times 2.400 = 1.440 \text{ mq}$⁴ accordata in 808 mq nel PUA vigente (in considerazione del contributo di sostenibilità dovuto e della corresponsione dello stesso mediante la realizzazione delle opere pubbliche disposte dalla scheda di POC per un ammontare oltre il minimo richiesto) (art.5.5.16 e 5.5.11 RUE)</p>	<p>Uso U.4.2/a</p> <p>mq 1.440⁵</p>

³ Da verifica d'ufficio il numero dei posti auto di tipo P1 reperiti come dotazione minima per le aree P sono n. 50 anziché n. 51, di cui n. 2 per disabili. Pertanto, occorre correggere tale dato in tutti gli elaborati sui quali è stato riportato.

⁴ La scheda di POC dispone che, in considerazione della previsione del parco pubblico, in sede di PUA il Comune potrà monetizzare la dotazione di verde pubblico, finalizzando l'onere relativo alla realizzazione di attrezzature pubbliche nel parco.

⁵ L'area per attrezzature e spazi collettivi relativa al verde pubblico è stata reperita su una porzione già ceduta quale superficie compensativa come previsto dalla convenzione preliminare al POC, stipulata in data 19.03.2014, Rep. 11. Pertanto, non può essere compresa come dotazione funzionale alla realizzazione della Sc commerciale della presente variante. Vista l'impossibilità di reperire detta dotazione entro il perimetro di PUA e tenuto conto del PUA vigente, conformemente alle previsioni di POC richiamate in nota 4, in luogo della cessione si chiede di destinare l'onere monetario equivalente – calcolato come da delibera di G.C. n. 173 del 03.10.2017 - all'attrezzatura dell'area individuata con elementi di arredo urbano quali panchine, cestini e giochi per bambini, oltre al percorso ciclabile di collegamento al comparto limitrofo ricadente nell'ambito n. 32 APC.b, sub-ambito n. 32.1, comprensivo del ponte di attraversamento del Canal Torbido. L'onere monetario equivalente, desunto dall'applicazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 173/2017, è stato determinato per un ammontare pari a **€ 32.436,64** (vedi paragrafo successivo). Tale importo sarà rideterminato all'atto della revisione della Superficie Territoriale in forza della presente istruttoria.

Parcheggi pertinenziali P3 (uso riservato) e P4 (uso comune)	<p>Uso U.4.2a: P3</p> <p>SV da 800 a 1.500 mq n. 1 p.a. per 13 mq di SV di cui 50% P4 P3 = 1500/13 = 115 p.a. di cui P4 = 58 p.a.</p> <p>(art.5.5.14 e 5.5.15 RUE)</p>	<p>Uso U.4.2/a P3</p> <p>142 p.a.⁶ composti da: P3 → n. 84 p.a. P4 → n. 58 p.a. di cui n. 3 p.a. per disabili verificato</p>
Parcheggi per disabili	<p>n. 1 p.a. ogni 50 o frazione P1 → 1 p.a. P3-P4 → 3 p.a. campo sportivo → 2 p.a.</p> <p>(art.8.2.3 DM n.236/89)</p>	<p>Uso U.4.2/a</p> <p>P1 → 2 p.a. P3-P4 → 3 posti campo sportivo → 1 p.a. verificato</p>
Posti bici e motocicli in aree per P1 e P2	<p>n.1 posto bici-moto/15 p.a. P1-P2 se P1-P2 > 20 p.a.</p> <p>→ 5 posti min.</p> <p>(art.5.5.11 c.16 RUE)</p>	<p>Posti bici → 8 Posti moto → 12, di cui: n. 6 nei P1 n. 6 nei P3-P4 verificato</p>
Alberature parcheggi P1 e P2	<p>1albero/5 p.a. semplice schiera 1albero/8 p.a. schiera contrapposta → 77 p.a./5= 16 alberi min.</p> <p>(art.5.5.11 c. 13 RUE)</p>	<p>33 alberi verificato</p>
Indice di permeabilità (Ip=Sp/SF)	<p>> 0,05 mq/mq per NC 8.020 x 0,05 → 401 mq</p> <p>(art.4.3.3 c.14 RUE)</p>	<p>non verificato⁷</p>
Rapporto di copertura (Q=Sq/SF)	<p>Sq ≤ 60% per NC 2.656/8.202 → 0,33</p> <p>(art.4.3.3 c.13 RUE)</p>	<p>33% verificato</p>

In sintesi, alla luce di quanto sopra verificato, i parametri di progetto rispettano gli standard minimi di PSC, POC e RUE a meno del solo indice di permeabilità, che dovrà essere conformato, e con la specificazione che

⁶ Da verifica d'ufficio sono stati conteggiati **n. 142 p.a.** del tipo P3-P4 (anziché n. 140), di cui n. 3 p.a. (anziché n. 5) per disabili così distinti: **84 p.a.** di tipo P3, di cui n. 1 per disabili; **58 p.a.** di tipo P4, di cui n. 2 per disabili. Pertanto, occorre correggere tali dati in tutti gli elaborati sui quali sono stati riportati.

⁷ Ai sensi dell'allegato II "Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)" facente parte integrante della DGR 922/2017, la superficie permeabile computabile da RUE vigente è definita come "porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera", considerato che detto strumento non definisce valori percentuali in relazione alla tipologia dei materiali. All'interno del lotto privato costituiscono superficie permeabile le sole aiuole verdi, la cui superficie non consente di raggiungere l'indice di permeabilità richiesto.

la dotazione di verde pubblico sarà delocalizzata e contribuirà al concorso dell'onere monetario equivalente.

Determinazione dell'onere monetario equivalente per mq di verde pubblico

In relazione a quanto già esposto nelle note esplicative della tabella di verifica dei parametri urbanistico-edilizi, e più precisamente nelle note 4 e 5, data l'impossibilità di reperire la dotazione minima di verde pubblico internamente al perimetro di PUA e tenuto conto del PUA vigente, al fine di delocalizzare la dotazione l'onere monetario equivalente desunto dall'applicazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 03.10.2017, quantificato sulla base della SC di progetto e della St ipotizzata, è stato determinato nella seguente misura:

$$\text{Onere monetario equivalente} = (A) + (B) = \text{€ } 32.436,64$$

ricavato come segue:

$$(A) = 30 \text{ €/mq} \times \text{mq di verde non reperiti} = 24.240,00 \text{ €}$$

dove:

- 30,00 €/mq è costo medio per la realizzazione del verde, ai sensi della D.G.C. n. 173 del 03.10.2017;
- la dotazione di verde dovuta e non reperita è pari a mq 808.

$$(B) = 25\% \text{ valore IMU} \times (SC/St) \times \text{mq di verde non reperiti} = 8.196,64 \text{ €}$$

dove:

- il valore IMU per aree commerciali, zona 3 - periferia Capoluogo, ai sensi della D.G.C. n. 186 del 22.11.2022, è pari a 256,50 €/mq;
- la SC commerciale in previsione di progetto è pari a mq 2.400 mq;
- la St, depurata dell'area individuata in progetto come verde pubblico e della superficie fondiaria ipotizzata per la struttura sportiva (dato relativo alla St da aggiornare), è pari a mq 15.171,00;
- la dotazione di verde dovuta e non reperita è pari a mq 808.

Come già anticipato in nota 5, l'importo di cui sopra sarà rideterminato alla luce degli aggiornamenti resi necessari in considerazione degli esiti della presente istruttoria (effettiva St interna al perimetro di PUA).

Riepilogo delle dotazioni in progetto e verifica dimensionale

Al fine di riassumere e verificare le aree reperite nello schema di assetto urbanistico, di seguito si riportano in sintesi i dati di progetto:

aree in progetto	mq	note
Viabilità carrabile pubblica e parcheggi pubblici (P1)	4.763,00	Comprensiva dell'area da cedere come dotazione funzionale alla realizzazione della SC privata dovuta come P1 (mq 1.070) e di quella relativa ai posti auto da reperire per la struttura sportiva.
Viabilità ciclabile e pedonale	1.925,00	

Verde pubblico (U)	1.440,00	Reperita su porzione già ceduta come superficie compensativa e quindi da de localizzare.
Alberature stradali e aiuole	498,00	
Altre aree impermeabili	238,60	
Verde di arredo rotatoria	320,40	
Totale	9.185,00	Dotazioni e viabilità
Impianto sportivo	1.259,34	
SF lotto privato	8.020,00	
St perimetro di PUA	18.464,34	Conteggio verificato

La verifica dimensionale delle superfici di comparto è positiva; tuttavia, i valori riportati nella tabella soprastante dovranno essere aggiornati in considerazione degli esiti della presente istruttoria.

Assetto della Viabilità e percorsi ciclopodonali

La viabilità pubblica di progetto sarà classificata in categoria F, strada urbana locale, così come previsto dal regolamento Viario, in conformità con il Codice della Strada.

La viabilità privata interna al lotto (corsie di distribuzione ai parcheggi) dovrà comunque garantire gli standard dimensionali necessari alla sua fruibilità in sicurezza.

In relazione al percorso ciclopodonale proposto, ci si riserva di fornire indicazioni in sede di progetto delle opere di urbanizzazione al fine di armonizzare il tracciato interno al comparto con la rete ciclopodonale esistente e quella in corso di progettazione in comparti limitrofi.

Controllo di conformità degli elaborati

Alla luce di quanto sopra esposto, si chiede di conformare gli elaborati grafici e documentali inerenti il progetto urbanistico aggiornando i dati di progetto così come riportati nella relativa colonna della tabella di verifica dei parametri urbanistico-edilizi e rispettive note sopra riportate. Pertanto, tutti gli elaborati contenenti tali dati progettuali (NTA, schema di convenzione urbanistica, tav. 6, tav. 6.1, tav. 6.A, ecc.) dovranno essere opportunamente integrati.

Il computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria presenta delle voci a detrarre delle quali non è chiara la ragione, in quanto tale elaborato deve essere coerente con la proposta progettuale di PUA presentata, in sostituzione del precedente computo fornito a corredo del piano urbanistico vigente. Si riscontra altresì che il computo è carente di:

- impianto di videosorveglianza, nel rispetto degli indirizzi deliberati dalla Giunta Comunale con atto n. 1 del 04.01.2022 (richiesto espressamente con relazione istruttoria preliminare prot. 31508/2022 del 28.07.2022);
- impianti di distribuzione idrica, elettrica e telefonia, dei quali è presente unicamente la voce relativa alla predisposizione degli allacci;
- impianto di irrigazione necessario al fine di garantire l'attecchimento e la crescita delle alberature previste in progetto per il verde di arredo urbano (richiesto espressamente con relazione istruttoria preliminare prot. 31508/2022 del 28.07.2022).

Le alberature da piantumare all'interno del comparto indicate nel computo metrico (*pinus halepensis* o *maritima*) non sono tra le essenze autoctone ricomprese nella tabella 1/A allegata al Regolamento Comunale del verde. Non sono presenti voci relative alla realizzazione delle aiuole di arredo stradale.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si chiede conformare il computo, integrandolo con le voci mancanti e adeguando quelle incongrue, verificando altresì la completezza dell'elaborato.

Lo schema di convenzione urbanistica, all'art. 2, è carente del punto 2.5 relativo all'impianto di videosorveglianza, precedentemente richiesto nel rispetto degli indirizzi deliberati dalla Giunta Comunale con atto n. 1 del 04.01.2022, come da allegati alla relazione istruttoria preliminare prot. 31508/2022 del 28.07.202. Pertanto, si chiede di perfezionare l'elaborato documentale inserendo tale punto, nonché di recepire le note riportate nello schema allegato alla presente istruttoria. Si precisa che le prescrizioni trascritte in convenzione desunte dai pareri degli Enti competenti chiamati ad esprimersi potranno essere confermate oppure modificate in funzione dei cambiamenti apportati al piano dalla presente variante.

Relativamente alle Norme Tecniche di Attuazione, si chiede di perfezionare lo schema così come da rispettivo allegato alla presente istruttoria, nel quale sono state inserite delle note relative alle parti da aggiungere e/o modificare.

Per quanto riguarda il progetto delle reti tecnologiche e gli studi specialistici correlati, si riscontra che sono coerenti con gli elaborati del progetto urbanistico proposto. La verifica dei contenuti tecnici è demandata ai rispettivi Enti competenti, chiamati ad esprimersi mediante parere di competenza.

Conclusioni istruttorie

Alla luce dei rilievi istruttori formulati, si esprime **parere favorevole al deposito della Variante al PUA a condizione** che, preventivamente all'approvazione, gli elaborati siano integrati/corretti con riferimento a quanto richiesto nella presente istruttoria.

Castelfranco Emilia, 29.12.2022

L'Istruttore Direttivo del Servizio
arch. Lisa RINALDI

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

Allegati:

- Schema convenzione urbanistica annotato;
- Schema NTA annotato.

L'apposizione della firma digitale al presente documento da parte del Dirigente del settore, arch. Bruno Marino - in sostituzione del Responsabile del Procedimento, arch. Valeria Ventura - ne costituisce accettazione.

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato **"Forte Urbano"** – ambito 29 AND

(ai sensi dell'art. 31, comma 6 L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.)

=====

CONVENZIONE

Il giorno ____ del mese di _____ dell'anno _____, in Castelfranco Emilia presso

tra:

1) **COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**, nella persona del Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio, Arch. Bruno Marino, nato a Melito di Porto Salvo il 24.09.1966, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome e per conto del Comune di Castelfranco Emilia, C.F. e P.IVA= 00172960361, in virtù dei poteri a lui conferiti dall'atto del Sindaco del Comune di Castelfranco Emilia in data _____ prot. n. _____, che in copia conforme si allega alla presente sotto la lettera A, agente nella suddetta qualità e non altrimenti;

2) La società **PRO.ER.RE SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA**, nella persona dell'arch. Enrico Crucianelli, nato a Macerata il 30.06.01976, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene nel presente atto in qualità di presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società PRO.ER.RE s.c. a r.l., con sede in Muccia, via Aldo Moro n. 6, C.F. e P.IVA= 0190620436;

agenti in qualità di proprietari degli immobili interessati dal P.U.A., di seguito denominati SOGGETTO ATTUATORE;



si conviene e si stipula quanto segue:


PREMESSO

- che in base all'art. 28 e 32 della L.R. 20/2000, il Comune ha approvato, con Deliberazione del C.C. n. 76 del 08.04.2009, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 13.11.2014 è stata approvata la prima variante al PSC;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 29.01.2015 è stata approvata una variante agli strumenti urbanistici (P.S.C. e P.O.C.) ai sensi dell'art. a-14 bis della L.R. n. 20/2000;
- che in base agli articoli 29 e 33 della L.R. 20/2000, il Comune ha approvato, con Deliberazione

del Consiglio Comunale n. 75 del 08.04.2009, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) e con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 119 del 15.06.2011, n. 95 del 12.07.2013 e n. 97 del 30.07.2015 ha approvato rispettivamente la prima, la seconda e la terza modifica al RUE;

- che in base agli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000, il Comune ha approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 28.03.2014, la seconda variante al Piano Operativo Comunale, secondo stralcio (POC 2);

- che la sopracitata seconda variante al POC prevede in località Capoluogo un ambito denominato "Forte Urbano – 29 AND", di proprietà dei soggetti sopra elencati, censito catastalmente al foglio 50 con i mappali 162-166-390-392-393-396-4-405-406-407-408-409-410-411-412-414, attuabile con Piano Urbanistico Attuativo (PUA); 

- che la proprietà ha presentato – previa deliberazione di autorizzazione della Giunta Comunale n. 107 del 25.05.2016, un progetto di PUA di iniziativa privata per intervenire nell'ambito 29 AND, ai sensi dell'art. 31 della L. R. n° 20/2000; il PUA è relativo ad un'area identificata catastalmente al foglio 50, mappali 166-392-393-396-404-405-406-407-408-409-410-411-412-414 (o parte di essi)  ² ed inoltre l'attuazione del PUA prevede anche opere fuori comparto funzionali al PUA stesso, consistenti in una rotonda di accesso all'area insistente su area già di proprietà del Comune;

- che il progetto di P.U.A. è stato controdedotto e approvato in data 27.11.2018 con deliberazione della Giunta Comunale n. 183;

- che con Determinazione n. 1017 del 03.12.2018 si è preso atto dell'aggiornamento degli elaborati tecnici di PUA depositati;

- che con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 15 gennaio 2019 e la Determinazione n. 206 del 12.03.2019 è stata modificata la convenzione allegato u) alla Delibera di Giunta Comunale 173/2018 così come sostituito dall'elaborato "Schema di convenzione urbanistica" allegato alla Determinazione 1017/2018;

- che in data 14/04/2019 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica;  ³

- che la proprietà ha presentato – previa deliberazione di autorizzazione della Giunta Comunale n. 90 del 17.05.2022, un progetto di variante al suddetto PUA di iniziativa privata denominato "Forte Urbano - AND 29" vigente, ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. 20/2022, degli artt. 3 e 4 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;

- che la variante al PUA è relativa ad un'area identificata catastalmente al foglio 50, mappali (mappali da identificare con precisione previo nuovo frazionamento) ed inoltre per l'attuazione del PUA permane la previsione di esecuzione di opere fuori comparto funzionali al PUA stesso, consistenti in una rotonda di accesso all'area insistente su area già di proprietà del Comune;

- che il progetto di Variante al P.U.A. è stato approvato in data _____ con deliberazione della Giunta Comunale n° _____;

- che dovendosi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 31,

Riepilogo dei commenti su SCHEMA_DI_CONVENZIONE_URBANISTICA_29AND_var DAL COMUNE CARLO 2022-10-28

Pagina: 2

Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 23/12/2022 10:45:44
manca il mappale 167

Numero: 2 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 29/12/2022 09:26:31
sono da indicare i mappali interessati dal PUA vigente e quindi **393 sub. 1, 407, 408, 410, 411 e 412**, come da schema di convenzione
trasmesso in allegato alla relazione istruttoria preliminare prot. 31508 del 28.07.2022, in quanto questo punto si riferisce all'atto di
autorizzazione n. 107 del 25.05.2016 attinente al PUA vigente.

Numero: 3 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 19:14:30
la convenzione urbanistica vigente è stata stipulata in data 12.04.2019. Riportare tutti i dati identificativi dell'atto sottoscritto.

comma 6 della Legge Regionale n. 20 del 24.03.2000 e s.m.i., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del P.U.A. di iniziativa privata denominato “**Forte Urbano - 29 AND**” per il quale si fa espresso richiamo ai disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che in data 11.12.2018 è stato approvato con delibera di giunta Comunale n. 200 il progetto di opere pubbliche relativo alle dotazioni collettive cooperative previste dalla convenzione preliminare POC, stipulata in data 19.03.2013, Rep.11.

visti:

- la legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. – Direzione Generale dell’Urbanistica, del 28.10.1967 – Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 01.04.1968 n. 1404 e 02.04.1968 n. 1444;
- il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- il Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42;
- il Decreto Legislativo 18.04.2016 n. 50;
- la Legge 23.03.1989 n. 122 e, in particolare, l’art.2, secondo comma;
- il Decreto Legislativo 08.08.1994 n. 490 in attuazione della Legge 17.01.1994 n. 47;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- la Legge Regionale 24.03.2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale 30.07.2013 n. 15;
- la Legge Regionale 19.12.2002 n. 37 e successive modifiche e integrazioni;
- lo Statuto del Comune di Castelfranco Emilia;
- il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigenti;
- il Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione a scomputo;
- il Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione a scomputo;

dato atto:

- che il progetto di variante al P.U.A. è costituito dai seguenti elaborati agli atti del Comune:

PROGETTO URBANISTICO

- Tav. 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO;
- Tav. 2 - RILIEVO PLANO ALTIMETRICO SU BASE CATASTALE;
- Tav. 2.1 var - SEZIONI AMBIENTALI CON PROFILI STATO ATTUALE E MODIFICATO;
- Tav. 3 var - DOCUMENTAZIONE CATASTALE E SCHEMA DI FRAZIONAMENTO;
- Tav. 3.1 var - AREE PUBBLICHE E PRIVATE (da cedere e già cedute);
- Tav. 4 - RILIEVO FOTOGRAFICO;
- Tav. 5 var - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;

Pagina: 3

Numero: 1 Autore: Ventura.v Oggetto: Nota Data: 29/12/2022 09:28:39

Specificare espressamente che la presente convenzione è sostitutiva della precedente sottoscritta.


Numero: 2 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 23/12/2022 12:36:24

la data di stipula della convenzione preliminare al POC è 19.03.2014.

Numero: 3 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 29/12/2022 09:29:19

aggiungere il seguente punto:


"che in data _____ è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. _____ il progetto di variante delle opere pubbliche relativo alle dotazioni collettive compensative previste dalla convenzione preliminare al POC, stipulata in data 19.03.2014, Rep. 11".

- Tav. 6 var - PLANIMETRIA ASSETTO URBANISTICO;
- Tav. 6.A var - PLANIMETRIA ASSETTO URBANISTICO - SCHEMI;
- Tav. 6.1 var - VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI;
- Tav. 6.2 var - PLANIMETRIA GENERALE D'INTERVENTO DI PROGETTO - segnaletica stradale;
- Tav. 6.3 var - SEZIONI E PROFILI DI PROGETTO;
- Tav. 6.4 var - RENDERING TRIDIMENSIONALE;  ¹
- Tav. 6.5 - TAVOLA DEI VINCOLI;
- Tav. CLIM var - VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO;
- Tav. NTA var - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- Tav. CONV var - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA;
- RELAZIONE SUI FLUSSI DI TRAFFICO E DIMENSIONAMENTO ROTATORIA;
- SCHEDA DEI VINCOLI;
- RELAZIONE GEOLOGICA E MODELLAZIONE SISMICA e relativa integrazione;
- var RELAZIONE PRELIMINARE SULL'UTILIZZO DELLE FONTE DI ENERGIA RINNOVABILI E ALTERNATIVE;
- DICHIARAZIONE DI ESENZIONE DALLE PROCEDURE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE;

PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Tav. 7 var - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: Distribuzione Elettrica - Telefonica;
 - Tav. 8 var - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: Fognature Bianche e Nere;
 - Tav. 8.A var - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: Invarianza Idraulica;
 - Tav. 9 var - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: Distribuzione rete idrica;
 - Tav. 10 var - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: illuminazione pubblica;
 - RELAZIONE IDRAULICA;
 - TAV CME VAR COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- che, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, gli atti, il progetto di variante e tutta la documentazione relativa al predetto P.U.A. sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per 60 gg. interi e consecutivi, cioè dal _____ a tutto il _____, a libera visione di chiunque, come risulta dall'avviso del Responsabile del settore prot. _____ del _____ pubblicato all'Albo Pretorio;
- che entro i termini sono/non sono pervenute osservazioni;
 - che fuori termine sono/non sono pervenute osservazioni;
 - che in relazione alla variante di PUA sono espressi i seguenti pareri:
 - Parere Amministrazione Provinciale di Modena espresso con Atto del Presidente n° ____ del _____ acquisito agli atti comunali in data _____ prot. _____;
 - Parere ARPAE numero ____/____, acquisito agli atti comunali con protocollo _____ del _____;

Pagina: 4

 Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 13:06:48
eliminare dall'elenco completo la tav. 6.4 var - Rendering tridimensionale in quanto non più coerente con il progetto di variante al piano.
Accordo preso con l'UT.

 Numero: 2 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Evidenziato Data: 27/12/2022 13:06:45


- Parere AUSL n. ____/____, acquisito agli atti comunali con prot. ____ in data _____;
 - Parere HERA spa – INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA numero ____ espresso in data _____, acquisito agli atti comunali in data _____ con prot. _____;
 - Parere ENEL DISTRIBUZIONE acquisito agli atti comunali in data _____ con prot. _____;
 - Parere TELECOM acquisito agli atti comunali in data _____ con prot. _____.
- che le prescrizioni di cui ai suddetti pareri sono state recepite/controdedotte in sede di approvazione del Piano e saranno osservate in sede di progettazione definitiva degli interventi edilizi;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE CHE

le proprietà interessate, agenti in qualità di soggetto attuatore, per loro, i successori ed aventi causa, dichiarano di accettare senza alcuna riserva, in ordine al Piano di cui in premessa, le condizioni meglio specificate nei seguenti patti.

Art. 1 – Oggetto dell'intervento e Parametri Urbanistici

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato **"Forte Urbano – 29 AND"** da realizzare sull'area posta in Comune di Castelfranco Emilia, a nord di via Emilia, nelle adiacenze del complesso monumentale del Forte Urbano, sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo, avente un'estensione complessiva pari a circa mq 18.464,34 di ST (su base di rilievo), compresi nell'ambito di Nuovo Insediamento per dotazioni collettive denominato "Dotazioni Forte Urbano n. 29" inserito nella variante al POC secondo stralcio.

L'area è identificata al Catasto terreni del Comune di Castelfranco Emilia al foglio 50 con i mappali 162-166-390-392-393-396-404-405-406-407-408-409-410-411-412-414. 

L'intervento avrà ad oggetto anche aree esterne al perimetro di PUA, necessaria per la realizzazione di opere ad esso funzionali, costituite da una porzione della rotatoria di accesso all'area commerciale. Tali aree aggiuntive coincidono con una parte del mappale 396 del foglio 50, già di proprietà del Comune, e con la sede stradale dell'attuale via Emilia Ovest prospiciente all'area di intervento.

L'area è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici, così come risulta dal progetto urbanistico approvato:

Tabella Parametri Urbanistici P.U.A.	
Superficie Territoriale su base catastale (mq)	Da inserire
Superficie Territoriale su base di rilievo (mq)	18464,34
Superficie Complessiva (mq)	2.580,00
Superficie di vendita	1.499,00
Superficie Dotazioni previste in progetto (mq) (aree da cedere)	9185,05
DETTAGLIO DELLE DOTAZIONI:	
quantità da reperire	
P1 = min. 40% SC (mq)	1032,00
U = min. 60% SC di cui: (mq)	1.548,00
P2 = min. 10% SC (mq)	NON RICHIESTI
quantità previste in progetto	
U – Verde (mq)	1.440
P1 (mq)	1275
Viabilità (mq)	3727
Aree pedonali e ciclo-pedonali (mq)	1924,78
Superficie fondiaria (mq)	8020
Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = SC/SF$ (mq/mq)	0.32
USI ammessi	4.2a
H max prevista	7,05

La tabella riassume i principali parametri urbanistico-edilizi caratterizzanti il progetto di PUA; per un maggior dettaglio degli stessi e per una completa elencazione si rimanda all'art.9 delle NTA.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma, della Legge n. 122 del 23.03.1989, nonché delle dotazioni prescritte per i singoli usi dalle norme del PSC e RUE vigenti e dalla normativa di settore per il commercio:

	p.a. Minimi Richiesti	p.a. in Progetto
P3 lotto A1	116	140
di cui P4	58	58

Art. 2 – Obblighi del Soggetto Attuatore in ordine alle opere di urbanizzazione

Ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000, e successive modificazioni e integrazioni, il soggetto attuatore del Piano si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a) a cedere gratuitamente al Comune di Castelfranco Emilia, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione destinate a soddisfare gli standard urbanistici. Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nella Tav. 3.1 VAR AREE PUBBLICHE E PRIVATE (da cedere e già cedute) e Tav. 6 VAR PLANIMETRIA

Pagina: 6

Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 18:55:15

Aggiornare la tabella dei parametri urbanistici condizionanti il PUA con l'analoga tabella riportata all'interno della relazione istruttoria. Dovrà essere esplicitato sia il calcolo dell'onere monetario equivalente della dotazione a verde pubblico non reperita all'interno del perimetro di PUA che l'elencazione delle opere che concorreranno all'importo quantificato.

Numero: 2 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 23/12/2022 13:07:43

Analogamente a quanto scritto in precedenza, aggiornare la tabella con i dati desunti dalla tabella di verifica dei parametri urbanistico-edilizi riportata nella relazione istruttoria.

Numero: 3 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 15:26:19

fare riferimento anche alla tav. 3 dalla quale sono evidenti le porzioni private da cedere al Comune e le porzioni del Comune da rendere al privato.

ASSETTO URBANISTICO; la proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sarà attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune per le opere realizzate direttamente su aree già in proprietà di quest'ultimo, seppure il possesso effettivo interverrà solo ad avvenuto collaudo favorevole, con la formale presa in carico. Il Comune cederà gratuitamente le aree attualmente di sua proprietà che, a seguito di modifiche al tracciato



1) delle opere di urbanizzazione, diverranno superficie fondiaria del lotto privato;

- b) ad eseguire a propria totale cura e spesa il frazionamento di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione gratuita al Comune, ed a farsi carico delle conseguenti spese notarili;
- c) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune di Castelfranco Emilia, acquedotti od altre infrastrutture, che interessano il Comparto come opere di urbanizzazione; si impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte dei compratori, di mettere a disposizione dell'ENEL un locale per l'allestimento delle Cabine Elettriche, qualora la richiesta di potenza da parte dell'acquirente superi le previsioni originarie di progetto;
- d) ad eseguire altresì a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza degli Uffici competenti del Settore tecnico e Sviluppo del Territorio del Comune di Castelfranco Emilia, cui spetta il compito di prescrivere ulteriori opere qualora in sede esecutiva ne riscontrino la necessità, in conformità a quanto disposto dal **Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione**.

Tutte le opere prescritte dovranno essere realizzate secondo progetti approvati dall'Amministrazione Comunale e dagli Uffici Tecnici Comunali competenti, che in sede di rilascio dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, potranno prescrivere, indipendentemente dalle descrizioni sommarie sotto riportate, tutte le modalità di realizzazione delle opere a perfetta regola d'arte, in conformità al **Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione**.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è richiesto l'utilizzo di materiali prodotti da ditte che adottino cicli di produzione certificati da organismi di certificazione pubblici o privati riconosciuti (ad esempio: certificazione Eco-Management and Audit Scheme (EMAS), marchio Ecolabel UE, marchio Associazione Nazionale Architettura Bioecologica (ANAB)) ricorrendo, preferibilmente, a materiali riciclati.

Ai soggetti attuatori è concessa facoltà senza onere alcuno di intervenire sulle aree, già acquisite gratuitamente al patrimonio comunale ed interessate dalle opere di urbanizzazione previste dal progetto di PUA e ad esso connesse, durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori e comunque fino a quando non sarà avvenuto il collaudo; solamente allora potrà avvenire il passaggio in carico delle suddette opere all'Amministrazione Comunale che ne acquisirà l'effettivo possesso.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i soggetti attuatori si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Le parti danno, inoltre, concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori,

Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 29/12/2022 15:12:07
aggiungere il seguente punto:

b) a depositare idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, rilasciata da primario istituto, dell'importo di € 32.436,64 dovuto quale onere monetario equivalente per la delocalizzazione dell'attrezzatura del verde pubblico non reperibile ed effettuabile all'interno del perimetro di PUA e da eseguirsi nel rispetto di quanto riportato al precedente art.1;

aggiornare di conseguenza la numerazione dei punti successivi.

e comunque fino a quando non sarà intervenuto il collaudo con esito favorevole e il successivo passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche.

In caso di trasferimento dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione in capo ad altro soggetto, tale obbligo dovrà essere assunto nella sua interezza. Le garanzie (polizza fideiussoria) già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Nel caso in cui non venga rispettata tale disposizione si applicherà una sanzione pari al costo delle opere da realizzarsi, aumentata del 50% (cinquanta per cento). Tale divieto viene enunciato espressamente dal titolo edilizio abilitativo, al fine di garantire piena conoscenza nei rapporti tra i soggetti interessati.

Tali opere, come previsto dal Capo A-V dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000 e s.m.i., dovranno essere realizzate in conformità a progetti visti, per quanto di competenza, da parte degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, HERA, ARPAE e AUSL, Provincia di Modena, ANAS, Consorzio Burana, ecc.) e degli uffici tecnici comunali, oltre alle prescrizioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologica.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle modalità e procedure previste dalla normativa vigente alla data di stipula della presente convenzione nonché delle normative tecniche di settore; in particolare le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 1 agosto 2002, n. 166.

Le opere di urbanizzazione saranno così articolate:

2.1 – Strade e Parcheggi

Strade, spazi di sosta e di parcheggio provvisti di adeguata segnaletica stradale come previsto dal Codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione, percorsi pedonali, sia fiancheggianti la sede stradale che collocati altrove, ma comunque riservati al pubblico passaggio, verde attrezzato alla viabilità e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiale drenante, al fine di "deimpermeabilizzare" il più possibile i suoli pavimentati.

2.2 – Infrastrutture A Rete

Le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166.

Rete fognaria

Le fognature dovranno essere realizzate con reti separate per le acque meteoriche e per quelle nere, in base a prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio (HERA Spa).

Sistema di laminazione

In uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto di "troppo pieno" che vada ad aggravare il territorio esterno al comparto residenziale, prima che le acque raccolte vengano opportunamente laminate; a opere concluse dovrà essere rilasciata allo scrivente Consorzio, da

parte della Direzione dei Lavori, un'apposita dichiarazione di conformità dell'intero sistema di laminazione rispetto al progetto presentato e alle prescrizioni contenute nel parere 2018/01749 acquisito agli atti comunali in data 30/01/2018 con prot. 5000.

Si precisa che il corso d'acqua pubblico canal Chiaro è di competenza regionale, pertanto l'eventuale manufatto di scarico delle acque meteoriche potrà essere realizzato solo dopo il rilascio di apposito atto autorizzativo da parte di ARPAE-SAC di Modena (da trasmettersi per conoscenza ad ARPAE).

Rete idrica

La rete di distribuzione idrica sarà realizzata in base a prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio e comporterà la fornitura e posa in opera di idonee condotte, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali competenti, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione.

Rete pubblica illuminazione

La rete di pubblica illuminazione dovrà essere realizzata in base ad un progetto esecutivo redatto in conformità alle prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio, con facoltà dell'Amministrazione Comunale di pretendere l'armonizzazione con le caratteristiche dei corpi illuminanti già esistenti in zona, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione.

In coerenza con i contenuti del Piano di Azione per l'energia sostenibile (SEAP), approvato dall'Amministrazione comunale di Castelfranco Emilia, si prescrive l'impiego di corpi illuminanti a LED e l'utilizzo di un sistema di regolazione del funzionamento della rete ad orologio astronomico.

L'impianto dovrà prevedere la possibilità di accensione alternata dei corpi illuminanti e la riduzione del flusso in determinate fasce orarie, adattandolo alle diverse esigenze, secondo quanto previsto dalla norma UNI 11248.

Rete di distribuzione dell'energia elettrica

Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, come pure le eventuali cabine di trasformazione, dovrà essere realizzato in base ad accordi preliminari preventivamente sottoscritti con l'ENEL, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione.

Rete telefonica

Dovrà essere realizzata la predisposizione delle canalizzazioni e dei pozzetti, delle scatole di derivazione, contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione, in base ad accordi preliminari preventivamente sottoscritti dai lottizzanti con l'ente gestore, quando i lavori sono previsti su aree da destinare a proprietà comunale e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione.

Allacciamenti

Si tratta degli allacciamenti alle preesistenti reti anche da realizzarsi all'esterno dell'area di intervento, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento.

A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi, su richiesta dell'Amministrazione Comunale o dell'Ente gestore del servizio, per una più corretta funzionalità gestionale dei servizi stessi.

I soggetti attuatori riconoscono all'Amministrazione Comunale la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle reti realizzate sulla base della presente convenzione, anche di edifici esistenti al di fuori del perimetro del PUA: ciò per esigenze di servizio

e di funzionalità dei servizi, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende o Enti di erogazione dei servizi.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentito al lottizzante la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza acqua.

Gli allacciamenti d'utenza saranno realizzati successivamente da HERA Spa in seguito ad approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati, in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.


2.3 – Verde attrezzato

Il verde attrezzato e relative opere di arredo dovranno prevedere la preparazione del terreno, concimazione e lavorazione profonda nonché la semina a prato e la superficiale piantumazione, impianti di arredo, irrigazione, raccolta acque e illuminazione e attrezzature per il gioco, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo e nel relativo progetto esecutivo, utilizzando essenze arboree autoctone che verranno concordate con i competenti uffici comunali.

Si richiama l'obbligo di rispettare il Regolamento comunale del Verde, approvato con delibera di C.C. n. 8 del 30.01.2004, in relazione alla messa a dimora di alberature ed alla realizzazione di aiuole, parcheggi e zone verdi, in particolare di attenersi a quanto indicato negli artt. 10 e 11, anche per quanto attiene alla scelta delle specie da mettere a dimora.

2.4 – Raccolta rifiuti solidi urbani

Il sistema di raccolta dei RSU dovrà essere realizzato in conformità al parere espresso dall'Ente Gestore (HERA Spa).


Si richiama l'obbligo di rispettare il Regolamento dei Rifiuti Urbani ed Assimilati vigente approvato e modificato con delibere di Assemblea Consorziale di ATO n. 29/06 e n. 19/07 entrato in vigore il 01.01.2007.  ¹

Art. 3 – Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

Le Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4), così come disciplinate dall'Art. 5.5.15 del RUE, saranno reperite in relazione agli USI COMMERCIALI previsti nel P.U.A., nel rispetto della normativa di settore DCR N.1253/1999 come modificata dalle DD.CC.RR.NN. 344/2002 - 653/2005 e DAL. N.155/2008, dalla quale si evince che sia i P3 che i P4 concorrono a definire la quota di parcheggi pertinenziali necessari per la normativa di settore.

La frase dall'Art. 5.5.10, comma 25 del RUE "... Tuttavia dovrà esserne assicurato l'uso **pubblico**..." e da intendersi "... Tuttavia dovrà esserne assicurato l'uso **comune**...", comunque riservato all'utenza dell'attività commerciale che si insedia nel lotto privato.

Art. 4 – Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere presentata ad avvenuta approvazione della variante al PUA e comunque dovrà essere presentata entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla stipula della presente convenzione. Tutti i lavori relativi alla realizzazione delle opere dovranno essere terminati entro 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo permesso.  ²

 Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 23/12/2022 13:06:01
Aggiungere il seguente punto:

"2.5 - Impianto di videosorveglianza

L'impianto di videosorveglianza dovrà essere realizzato direttamente dal soggetto attuatore nel rispetto degli indirizzi deliberati dalla Giunta Comunale con atto n. 1 del 04.01.2022."

 Numero: 2 Autore: Ventura.v Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 19:32:55

In considerazione della ridefinizione dei termini di validità della presente convenzione, i termini di conclusione delle opere dovranno essere resi coerenti: pertanto i 36 mesi dovranno essere calcolati con decorrenza dalla data di stipula della convenzione e non del rilascio del permesso.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione dovranno risultare conformi al “Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione” e risulteranno definite dal “Progetto delle urbanizzazioni”, in base al quale verrà rilasciato il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione delle stesse.

La procedura per la progettazione e/o dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare conforme alle disposizioni contenute nel “Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione”, nonché al “Codice Appalti n. 50/2016 e ss.mm. e ii. e del DPR n. 380/2001 e ss. mm. e ii.”, fatte salve eventuali sopravvenute norme sovraordinate più favorevoli in materia di appalti di opere di urbanizzazione.

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni richieste in corso d’opera dal Comune attraverso il competente Ufficio tecnico, per motivi d’ordine generale per sopraggiunte nuove situazioni dettate dalla strumentazione urbanistica o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l’eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. In queste fattispecie non rientrano comunque le modifiche volte ad ottenere addizioni od ulteriori opere non previste.

La proprietà si impegna pertanto a soddisfare le eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, contro il rimborso della quota parte eccedente il 15% da parte di quest’ultimo.

La realizzazione delle opere – fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione – dovrà essere comunque correlata all’attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a) opere da realizzare prima dell’inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche, con la sorveglianza dei Servizi Tecnici Comunali;
- costruzione della massicciata e delle sedi stradali.

Resta comunque piena facoltà al Comune di stabilire altre modalità di esecuzione di opere, qualora se ne dimostri la necessità stabilendole come prescrizioni nel titolo edilizio abilitativo per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La proprietà è tenuta a comunicare in tempo utile all’Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle Ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli, in conformità al Regolamento comunale per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione. I proprietari sono altresì tenuti a realizzare contemporaneamente all’esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

Art. 5 – Condizioni per la presentazione del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione






La presentazione del Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione è subordinata a:

Numero: 1 Autore: Ventura.v Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 18:39:27

Modificare il titolo dell'articolo come segue:

"Condizioni per la presentazione e il ritiro del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione"

1. Stipula della presente convenzione e contestuale cessione ed acquisizione delle aree;  1
 2. La congrua garanzia, corrispondente al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva, il collaudo e l'IVA), desunta dal computo metrico estimativo verificato ed approvato dal Servizio Tecnico Comunale, il tutto maggiorato del 10%, pari a € _____ per la realizzazione delle opere in questione, è stata già acquisita dall'Amministrazione Comunale in seguito all'approvazione del PUA, in data _____;  2
 3. La garanzia è costituita a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa, rilasciata da primario istituto, verrà svincolata all'atto della presa in carico delle opere realizzate.
 4. Presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. - recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 5. In recepimento di quanto disposto dal parere Hera-Inrete prot. 95411-32851 del 1.10.2018 assunto agli atti comunali con prot. 41343/2018 (parere alla variante al POC 2 secondo stralcio, approvato con Delibera di consiglio Comunale n. 82 del 25.10.2018), il soggetto attuatore, prima del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, si farà carico di concorrere, previa richiesta della valorizzazione economica di dettaglio, alle seguenti spese:
 - A. 41% dell'importo della spesa per la realizzazione del potenziamento del sollevamento S1 di via Commenda (rete fognaria acque nere) eseguita da HERA spa. L'importo di massima, indicativo e presunto di tale intervento extra-comparto è valorizzato in 100.000,00 €;
 - B. 31% dell'importo delle spese per la realizzazione delle opere di estensione della rete acquedottistica, eseguite da HERA spa, consistenti nella posa in unica soluzione di nuova tubazione DN 300 (circa 0,5 Km), che, partendo da via Cartiera, con percorrenza parallela a via Emilia ovest qualora non utilizzabili le strade interne dei futuri comparti, arriva ad attestarsi in corrispondenza dell'accesso al civ. 55 di via Emilia. L'importo di massima, indicativo e presunto di tale intervento extra-comparto è valorizzato in € 215.000,00.
- 
- 3

Antecedentemente all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, in fase di rilascio del titolo edilizio, dovranno essere forniti alla sovrintendenza gli elementi necessari a valutare la corretta esecuzione delle opere di rinterro, atte a garantire la tutela in situ dei ritrovamenti archeologici.

Contestualmente ai lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere condotto il sondaggio archeologico relativo all'area interferente con la sede della via Emilia, così come disposto dal parere della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e Paesaggio 20086 del 17.09.2018 assunto agli atti comunali con prot. 36786/2018.

Il progetto esecutivo da allegare al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sarà redatto in conformità al Regolamento delle opere di urbanizzazione del Comune di Castelfranco Emilia, approvato in data 30.03.2009, al codice degli appalti D.Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii..

Il computo metrico relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo di oneri, sarà redatto conformemente al prezzario della Regione Emilia-Romagna e per le tipologie di lavorazioni non comprese nel suddetto prezzario sarà allegata al computo metrico una nota con i nuovi prezzi inseriti e con una dettagliata analisi del prezzo in base ad altri prezzari ufficiali, in modo tale che sia chiaro e noto come è stato calcolato il nuovo prezzo.


Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione è subordinato alla verifica che la garanzia prestata, determinata sulla base del computo allegato al P.U.A., sia adeguata alle risultanze del computo metrico redatto in sede di progettazione esecutiva. Nel caso in cui la spesa

Pagina: 12


 Numero: 1 Autore: Ventura.v Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 19:04:04

Inserire il seguente punto elenco:

- avvenuto deposito delle fidejussioni a garanzia previste all'art.2;

 Numero: 2 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 29/12/2022 09:32:40

Spostare l'adempimento riportato al punto 2 e al punto 3 tra le obbligazioni elencate all'art.2 quale prescrizione preliminare alla stipula della convenzione. L'importo è da inserire a seguito di integrazione del computo metrico aggiornato.

 Numero: 3 Autore: Ventura.v Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 19:06:14

Trasformare il punto 5 in un capoverso a sé stante.

presunta per la realizzazione delle opere determinata nell'ambito del progetto esecutivo sia superiore a quella preliminarmente stimata, la garanzia dovrà essere adeguatamente integrata.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei Titoli Abilitativi edilizi e del certificato di conformità edilizia e abitabilità

Il rilascio dei Titoli Abilitativi relativi alla realizzazione degli interventi edilizi è subordinato a:

- stipula della presente convenzione e contestuale cessione delle aree;
- avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al "progetto delle opere di urbanizzazione".

Gli oneri di urbanizzazione saranno scomputati in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo, per l'importo relativo alle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione in esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore. In detto caso il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti. Il soggetto attuatore dovrà documentare i costi di produzione edilizia sostenuti tramite rendicontazione finale delle spese sostenute da attuarsi mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, secondo quanto stabilito dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla delibera di Giunta Regionale 29 aprile 2019, n. 624 e s.m.i., recepita dal Consiglio Comunale.

Antecedentemente al rilascio o all'efficacia del primo titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi, dovranno essere realizzate e controllate a cura dei competenti uffici Comunali – le opere citate al precedente Art. 4, lettera a).

La segnalazione certificata di agibilità del fabbricato commerciale del PUA potrà essere inoltrata agli Uffici Comunali competenti:

1. ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 ed il rilascio del certificato avverrà solo dopo aver conseguito positivamente il collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2, pena l'irricevibilità delle SCEA;
2. ad avvenuto collaudo del campo da calcetto coperto a 5 giocatori e annessi spogliatoi (progetto approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 200 dell'11.12.2018);

In particolare, all'atto del deposito delle segnalazioni dovranno verificarsi le seguenti condizioni:

- gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti di esercizio stipulati con gli enti gestori;
- le aree pubbliche dovranno essere accessibili in sicurezza e prive di accantieramenti in atto;
- le unità ecologiche di base previste dovranno essere posizionate al fine di garantire il servizio di conferimento.

Nel caso fossero danneggiate nel corso dei lavori le opere di urbanizzazione già realizzate, il soggetto attuatore ha l'obbligo del ripristino, pena il mancato rilascio delle autorizzazioni di agibilità. Le segnalazioni inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra saranno considerate irricevibili.

È fatto divieto di utilizzo degli edifici per i quali non sia stata depositata la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità.

Il disattendere quanto disposto dal presente articolo implicherà l'adozione delle sanzioni e dei provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Art. 7 – Controllo in corso d'opera, Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione

Le procedure di controllo, collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dal **Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione**, a cui si fa espresso richiamo e riferimento. In ogni caso si riconosce la prevalenza delle disposizioni in esso contenute.



Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica finale delle opere diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune ed a spesa del soggetto attuatore mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

È fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale ed ottenuto il permesso di occupazione del suolo pubblico.

Il collaudo si svolgerà nei modi di seguito descritti:

- i proponenti si impegnano a comunicare, a mezzo PEC o istanza direttamente presentata all'ufficio protocollo del Comune, tre mesi prima della presunta fine lavori, lo stato di avanzamento degli stessi e la data alla quale si suppone vengano effettivamente terminate le opere ed in seguito l'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- l'Amministrazione comunale provvederà, tramite il Referente Interno ed il Collaudatore, ad effettuare sopralluogo in contraddittorio con il soggetto attuatore ed alla stesura di un verbale di accertamento di fine lavori;
- entro sei mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione l'Amministrazione procederà ai collaudi delle opere stesse.

I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Concessionario gli oneri relativi:

Eliminare la frase in carattere sottolineato

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesti dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, a tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ed opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui al precedente comma sono quantificati presuntivamente sotto la voce "collaudo" nella relazione descrittiva allegata al P.U.A. prevista ai sensi dell'art. 7.13.3 del RUE, in aggiunta alle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La proprietà si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (reti di distribuzione Acqua – Ill. Pubblica) ed a fornire la dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo, nonché tutti i disegni esecutivi che saranno richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale; tali impianti, comprese le cabine di trasformazione e ogni altro manufatto impiantistico collegato, passeranno incarico al Comune di Castelfranco Emilia, dopo l'esito favorevole del Collaudo.

A lavori eseguiti e dietro richiesta del soggetto attuatore il Comune, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, eventuali quote di verde di urbanizzazione, e, se non precedentemente acquisite, la rete idrica, la rete di illuminazione pubblica, le eventuali quote di verde attrezzato – ove ciò sia previsto dalla presente convenzione – come indicato negli elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere di urbanizzazione.

La funzionalità e collaudabilità delle opere potranno essere dichiarate anche in caso di ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali ed in carenza della realizzazione del tappeto di usura per strade e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

La presa in carico di tali opere è comunque subordinata alla condizione che le opere siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate.

Art. 8 – Validità della convenzione


La presente non modifica i termini di validità della Convenzione Urbanistica vigente, stipulata in data 12.04.2019 (Repertorio 3600, Raccolta 2460, trascritta il 29.04.2019) e avente validità di anni 10 (dieci) dalla data di sottoscrizione.

La stipula della presente convenzione di variante dovrà avvenire al più tardi entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del P.U.A; il suddetto impegno si intende formalizzato senza alcuna riserva dai soggetti attuatori contestualmente alla presentazione del P.U.A.. Il termine, ai sensi del comma 5 dell'art.4 della L.R.24/2017 smi, è da intendersi perentorio.


In caso di mancata stipula della presente convenzione entro i termini perentori suddetti, il P.U.A. si intenderà automaticamente decaduto e di ciò il Comune darà comunicazione ai soggetti attuatori.

Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione



 Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 29/12/2022 15:22:01

dopo l'inciso "libererà la garanzia e prenderà in carico", aggiungere la frase ", se riconosciute di interesse pubblico e previa determinazione dirigenziale,".

 Numero: 2 Autore: Ventura.v Oggetto: Nota Data: 29/12/2022 09:33:19

Considerato il tempo trascorso dalla stipula della vigente convenzione e tenuto conto degli obiettivi della L.R.24/2017, i termini di validità della presente convenzione sono ridefiniti in trentasei mesi dalla data di stipula.

della documentazione necessaria alla stipula della convenzione.

Art. 9 – Patti generali e clausole particolari

9.1 – Patti generali

- a) In caso di trasferimento dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione in capo ad altro soggetto, tale obbligo dovrà essere assunto nella sua interezza. Le garanzie (polizza fideiussoria) già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;
- b) la manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel Comparto, avverrà a cura e spese della proprietà, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune, secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale per il collaudo delle opere di urbanizzazione;
- c) a seguito del collaudo il soggetto attuatore si obbliga anche a garantire l'attecchimento delle piante e degli arbusti, fornendo polizza fideiussoria biennale di importo pari al 100% di quanto asserito nel preventivo di spesa relativo alle piantumazioni in progetto o pari alle spese realmente sostenute corredate di fatture;
- d) il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di P.U.A.;
- e) sono a carico del soggetto attuatore le spese di volturazione delle utenze connesse all'attuazione delle opere di urbanizzazione;
- f) sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico, compreso il frazionamento delle stesse, ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo;

In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, il proprietario verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

9.2 – Clausole particolari

- a) Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa, si obbligano a farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree a parcheggio e di quelle verdi del Comparto, garantendo l'attecchimento delle essenze impiantate, fino alla completa presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale;
- b) il soggetto attuatore si obbliga inoltre ad osservare ed a fare osservare tutte le prescrizioni impartite dagli Enti territoriali e dagli Uffici comunali competenti, in relazione al procedimento di approvazione del PUA., che qui si richiamano integralmente. In particolare è fatto obbligo attenersi alle prescrizioni per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi della L. n. 109/2005;
- c) il presente PUA entrerà in vigore a partire dalla data della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

Art. 10 – Sanzioni

Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di Urbanizzazione, trascorsi i sei mesi concessi per la loro regolarizzazione, si procederà a fare ultimare o correggere quanto incompleto o male eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul soggetto attuatore l'eventuale maggiore spesa.

Nel caso in cui non venga rispettata la disposizione di cui all'art. 9.1 lettera b), si applicherà una sanzione pari al costo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, aumentato del 50%.

LA PROPRIETA'

Per l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

PROVINCIA DI MODENA

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato
"Forte Urbano – ambito 29 AND"

Committente:

PRO.ER.RE S.c.ar.l.

Via Aldo Moro 6, Muccia (MC)

Intervento:

Via Emilia Ovest – Via Valletta

VARIANTE PUA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA VAR

REV	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	04/04/2022	PRESENTAZIONE VARIANTE PUA			
01	25/08/2022	MODIFICHE POST-ISTRUTTORIA			

COMMITTENTE:
PRO.ER.RE scarl

PROGETTISTA
STUDIO ARCHEMA srl

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER LA BUONA ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 1	NATURA, FUNZIONI E OBIETTIVI DEL PRESENTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA " FORTE URBANO – AMBITO 29 AND"	3
ART. 2	ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	3
ART. 3	AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	4
ART. 4	LOCALIZZAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	5
ART. 5	VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	5
ART. 6	SCADENZA E VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	5
ART. 7	MODALITA' ATTUATIVE	6
ART. 8	ELEMENTI PRESCRITTIVI	6
ART. 9	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
ART. 10	USI AMMISSIBILI	9
ART. 11	SPAZI PUBBLICI E SPAZI PRIVATI.....	10
ART. 12	AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO	10
ART. 13	AREE DESTINATE ALLA VIABILITA.....	11
ART. 14	AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – RETI TECNOLOGICHE	11
ART. 15	AREE D'INTERVENTO	12
ART. 16	TIPOLOGIE EDILIZIE.....	12
ART. 17	REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI	12
ART. 18	DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	13
ART. 19	DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI E IMPIANTI PERTINENZIALI	13
ART. 20	AREE A VERDE PRIVATO	14
ART. 21	RECINZIONI.....	14
ART. 22	PRESCRIZIONI ATTUATIVE	15

ART. 1 NATURA, FUNZIONI E OBIETTIVI DEL PRESENTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA " Forte Urbano – ambito 29 AND"

1. Il presente Piano Urbanistico di iniziativa privata definisce il progetto unitario di assetto urbanistico e planivolumetrico dell'area delimitata con apposito perimetro in cartografia allegata, in conformità agli strumenti urbanistici approvati:
 - Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 08/04/2009;
 - Seconda variante al Piano Operativo Comunale (secondo stralcio) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°59 del 28/03/2014.
2. Il Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata viene redatto in accordo con l'Amministrazione Comunale, su di un'area attualmente individuata dagli strumenti urbanistici entro l'ambito 29 AND dotazioni del Forte Urbano, inserita nella seconda variante al POC, secondo stralcio, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 28/03/2014. L'ambito è localizzato nella periferia ovest del centro abitato, a Nord della Via Emilia, nelle adiacenze del complesso monumentale del Forte Urbano.
3. Il Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata ha il fine principale di disciplinare e coordinare gli interventi previsti, nel rispetto delle previsioni di PSC e di POC e dei valori naturali ed ambientali del contesto di inserimento.
4. Le dotazioni territoriali per le aree oggetto di intervento, sono indicate nelle TAV. 3.1.VAR - TAV. 6 VAR – TAV.6.A VAR

ART. 2 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Costituiscono parte integrante del presente Piano Urbanistico Attuativo i seguenti elaborati:

PROGETTO URBANISTICO

- TAV 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO;
- TAV 2 RILIEVO PLANO ALTIMETRICO SU BASE CATASTALE;
- TAV 2.1 VAR SEZIONI AMBIENTALI CON PROFILI STATO ATTUALE E MODIFICATO;
- TAV 3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE E SCHEMA DI FRAZIONAMENTO;
- TAV 3.1 VAR AREE PUBBLICHE E PRIVATE;
- TAV 4 RILIEVO FOTOGRAFICO;
- TAV 5 VAR RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;
- TAV 6 VAR PLANIMETRIA ASSETTO URBANISTICO;
- TAV 6.A VAR PLANIMETRIA ASSETTO URBANISTICO - SCHEMI;
- TAV 6.1 VAR VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI;
- TAV 6.2 VAR PLANIMETRIA GENERALE D'INTERVENTO DI PROGETTO – segnaletica stradale;
- TAV 6.3 SEZIONI E PROFILI DI PROGETTO;

- TAV 6.5 TAV DEI VINCOLI;
- TAV CLIM VAR VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO;
- TAV NTA VAR NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- TAV CONV VAR SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA;
- RELAZIONE SUI FLUSSI DI TRAFFICO E DIMENSIONAMENTO ROTATORIA
- SCHEDA DEI VINCOLI;
- RELAZIONE GEOLOGICA E MODELLAZIONE SISMICA e relativa integrazione;
- RELAZIONE PRELIMINARE SULL'UTILIZZO DELLE FONTE DI ENERGIA RINNOVABILI E ALTERNATIVE;
- DICHIARAZIONE DI ESENZIONE DALLE PROCEDURE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE.

PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- TAV 7 VAR OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: Distribuzione Elettrica - Telefonica;
- TAV 8 VAR OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: Fognature Bianche e Nere;
- TAV 8.A VAR OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: Invarianza Idraulica;
- TAV 9 VAR OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: Distribuzione rete idrica;
- TAV 10 VAR OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – Sottoservizi: illuminazione pubblica;
- RELAZIONE IDRAULICA;
- TAV CME VAR COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'insieme dei suddetti elaborati concorre a definire i criteri d'intervento per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata " Forte Urbano - ambito 29 AND".

ART. 3 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

1. Le disposizioni di seguito enunciate costituiscono la disciplina per gli interventi del Piano Urbanistico attuativo "Forte Urbano -ambito 29 AND" e sono finalizzate alla buona attuazione del Piano stesso.




Esse contengono:

- prescrizioni generali di carattere urbanistico ed architettonico che definiscono lo sviluppo ordinato dell'area oggetto di PUA: capacità edificatoria, destinazioni d'uso ammesse, accessibilità, organizzazione distributiva e planimetrica dell'insediamento;
- modalità di attuazione del PUA e requisiti richiesti agli interventi da attuare nelle aree sia pubbliche che private (opere di urbanizzazione ed intervento nei singoli lotti);


- prescrizioni ed indirizzi generali riguardanti l'edificazione e gli interventi nei lotti, atte a definire le caratteristiche morfologiche generali dell'insediamento.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, valgono le prescrizioni derivanti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico e Edilizio, dalle Norme e dalle Schede del Piano Operativo Comunale del Comune di Castelfranco Emilia vigenti.


ART. 4 LOCALIZZAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata è rappresentata nella tavola 6 e 6A Planimetria Assetto Urbanistico e Schemi, all'interno dell'ambito di nuovo insediamento per dotazioni 29 AND.
2. L'area in oggetto di PUA è identificata catastalmente al Foglio 50 coincide interamente o in parte con i mappali 162, 166, 390, 392 ,393 ,396, 404, 405 ,406, 407, 408, 409 ,410, 411, 412, 414. Nella TAV.3 VAR sono indicati interamente, i mappali ricompresi e quali in parte, con definizione della superficie e della proprietà; l'intervento avrà ad oggetto anche aree esterne al perimetro di PUA, necessarie per la realizzazione di opere ad esso funzionali, costituite da una porzione della rotatoria di accesso all'area commerciale (area A3, TAV 6A). Tali aree aggiuntive coincidono con una parte del mappale 396 del Foglio 50 e con la sede stradale dell'attuale Via Emilia Ovest prospiciente l'area di intervento.  1
3. La superficie territoriale complessiva del PUA cui si applicano le presenti norme è pari a **18.464,34** mq. su base rilievo.
4. La tavola 6.A VAR rappresenta inoltre l'area esterna al perimetro di PUA (area B) oggetto di intervento per la realizzazione delle dotazioni collettive compensative previste ai sensi della convenzione preliminare al POC, stipulata in data 19 marzo 2013, Rep. 11. Il progetto del presente PUA deve armonizzarsi con dette opere pubbliche, con particolare riferimento alla viabilità e ai parcheggi pubblici, ai percorsi ciclabili e alle aree di verde attrezzato. Tali aree aggiuntive coincidono (interamente o in parte) con i mappali 390, 162, 166, 408, 409, 396 del Foglio 50  2  3

ART. 5 VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO




1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata "Forte Urbano - ambito 29 AND" di Via Emilia ha **validità per dieci anni** consecutivi dalla data di pubblicazione sul BURERT, data di entrata in vigore dello strumento. Sono fatti salvi i termini eventualmente più ridotti fissati nell'ambito della convenzione per l'attuazione del piano. Il PUA cesserà la sua validità trascorsi **6 mesi** dalla data di stipula della convenzione di variante.  4


ART. 6 SCADENZA E VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Alla scadenza del **periodo di dieci anni** stabilito dal precedente art. 5 senza che le Opere di Urbanizzazione (OO.UU.) e gli impegni convenzionali abbiano avuto attuazione e siano stati completamente adempiuti, il Piano Urbanistico Attuativo diventerà inefficace per la parte che non abbia avuto attuazione.  7


Riepilogo dei commenti su Progetto per il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Galante 1" – Piumazzo

Pagina: 5

- | | | | | |
|---|-----------|----------------------|----------------------|---------------------------|
|  | Numero: 1 | Autore: Rinaldi.Lisa | Oggetto: Nota | Data: 27/12/2022 09:22:48 |
| aggiungere il mappale 167, anch'esso ricompreso all'interno del perimetro d'ambito. | | | | |
|  | Numero: 2 | Autore: Rinaldi.Lisa | Oggetto: Nota | Data: 27/12/2022 09:36:30 |
| la data di stipula della convenzione preliminare al POC è 19.03.2014 | | | | |
|  | Numero: 3 | Autore: Rinaldi.Lisa | Oggetto: Nota | Data: 27/12/2022 09:29:39 |
| aggiungere il mappale 167, anch'esso ricompreso all'interno del perimetro d'ambito. | | | | |
|  | Numero: 4 | Autore: Rinaldi.Lisa | Oggetto: Nota | Data: 27/12/2022 19:35:17 |
| Sostituire l'articolato come segue:
"Il PUA ha validità pari a 36 mesi dalla data di stipula della convenzione di variante." | | | | |
|  | Numero: 5 | Autore: Rinaldi.Lisa | Oggetto: Evidenziato | Data: 27/12/2022 09:51:25 |
|  | Numero: 6 | Autore: Rinaldi.Lisa | Oggetto: Evidenziato | Data: 27/12/2022 09:51:33 |
|  | Numero: 7 | Autore: Rinaldi.Lisa | Oggetto: Nota | Data: 27/12/2022 09:50:59 |
| il precedente art. 5 prevede un periodo di validità della variante al PUA pari a 36 mesi. Pertanto è necessario recepire tale periodo anche al presente articolo. | | | | |
|  | Numero: 8 | Autore: Rinaldi.Lisa | Oggetto: Evidenziato | Data: 27/12/2022 09:51:07 |

2. Le Varianti al presente Piano di iniziativa privata sono sottoposte alla medesima procedura di approvazione prevista per il piano originario.
3. La documentazione costitutiva della variante al Piano Urbanistico Attuativo dovrà contenere tutti gli elaborati oggetto di variazione rispetto al Piano Vigente con evidenziazione delle modifiche introdotte, oltre ad una relazione appositamente predisposta per la precisazione puntuale delle motivazioni che hanno determinato le proposte di modifica, con esplicito riferimento ai singoli elaborati che costituiscono parte integrante del presente Piano.
4. Non costituiscono elementi di variante al presente Piano Urbanistico Attuativo:  ¹
 - modifica dei parametri urbanistici e edilizi previsti al successivo art. 9, purché nel rispetto dei valori minimi previsti da PSC, POC e RUE;
 - modifiche nella localizzazione dei passi e accessi carrai ai lotti, nei limiti ed alle condizioni di cui al successivo art. 12.

ART. 7 MODALITA' ATTUATIVE

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo viene definito non di dettaglio quindi i successivi interventi edilizi, ai sensi della L.R. 15/2013 art. 17 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, saranno autorizzati con Permesso di Costruire:
 - **Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione (area A2 e Area A3 Tav 6.A VAR);**
 - **Permesso di Costruire per gli interventi edilizi interni al singolo lotto (area A1 Tav 6.A VAR).**
2. I progetti saranno redatti in conformità alle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, oltre che nel rispetto delle leggi vigenti (con particolare riguardo alle disposizioni riguardanti le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), del Regolamento Urbanistico Edilizio del comune di Castelfranco Emilia, del Regolamento del Verde e di ogni altro regolamento vigente nel Comune.
3. I progetti delle opere di urbanizzazione ed edilizi dovranno rispettare le eventuali prescrizioni e/o condizioni poste dagli Enti che si sono espressi in sede di approvazione del  Piano Urbanistico Attuativo.



ART. 8 ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Le indicazioni grafiche riportate negli elaborati di progetto per l'attuazione degli interventi sono da considerarsi vincolanti per quanto riguarda:
 - la perimetrazione dell'area di intervento A, comprendente le opere di urbanizzazione;
 - il reperimento/realizzazione delle dotazioni nelle misure minime richieste.
 - l'organizzazione dell'accessibilità all'area di intervento e ai lotti adiacenti;
2. Le presenti Norme stabiliscono, ad integrazione e completamento delle indicazioni degli elaborati grafici di progetto, i criteri e le disposizioni generali e specifiche che dovranno guidare le successive fasi progettuali, in modo tale da assicurare la buona esecuzione del Piano.

Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 10:07:07
aggiungere il seguente punto:

- modifiche di dettaglio nella perimetrazione dei lotti, purché contenute entro il 10% della superficie fondiaria (Sf), e non interferenti con le aree destinate alle OO.UU.;

Numero: 2 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 29/12/2022 09:25:10
aggiungere il seguente comma:

4. Il campo da calcetto coperto a 5 giocatori e annessi spogliatoi - quale dotazione collettiva compensativa a titolo di contributo di sostenibilità prevista dal POC - è attuabile da parte del soggetto attuatore a seguito dell'approvazione del progetto di opera pubblica in variante con DGC n. xxx del xx.yy.zzzz,. La dotazione a parcheggio pubblico funzionale a tale struttura e il percorso ciclabile di collegamento all'ambito limitrofo verranno ricompresi e realizzati congiuntamente alle opere di urbanizzazione previste dalla variante al piano urbanistico.

Citare l'elaborato "tav. 3 var - Documentazione catastale", dal quale è possibile vedere quali aree devono essere cedute all'Amministrazione e quali devono essere trasferite al privato.

ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Le previsioni urbanistiche, infrastrutturali ed edilizie dovranno essere attuate nel rispetto dei successivi indici e prescrizioni:

parametri da PSC/POC e RUE

- **ST** (Superficie Territoriale complessiva) su base Catastal **mq 14.752,20**
- **ST** (Superficie Territoriale complessiva) su base di rilievo **mq 14.869,16**
- **SC** (Superficie Complessiva edificabile) **mq 2.400,00 di U.4.2 + mq 180 di U.7**
- **SV** (Superficie di vendita) **mq 1600,00**
- **P3** (superficie per parcheggi pertinenziali) come da NTA del RUE in relazione agli usi previsti (vedi art.5)
- **DA** (alberi/ n. posti auto) 1 albero/5 p.a. = 17 alberi richiesti
- **P1** (parcheggi pubblici di urb. primaria) $U = 0,40 \times 2.400 = 960.00$ mq (Uso U.4.2) **Richiesti 77 p.a.**
 $U = 0,40 \times 180 = 72.00$ mq (Uso U.7) **Richiesti 8 p.a.**
- **U** (aree di urbanizzazione secondaria) $U = 0,60 \times 2.400 = 1.440$ mq
- **P2** (parcheggi pubblici di urb. secondaria) NON PREVISTI
- **P3** (superficie per parcheggi pertinenziali) Uso U.4.2.a :
Sv da 800 a 1500 mq: n.1 p.a. per 13 mq di SV di cui 50% P4 **Richiesti 65 p.a.**
Uso U.4.2 :
Sv da 400 a 800 mq: n.1 p.a. per 25 mq di SV di cui 50% P4 **Richiesti 31 p.a.**
Uso U.7 :
4 p.a. / 100 mq SC o frazione
Di cui il 100 % dei p.a. P3 richiesti in P4 **Richiesti 8 p.a.**
- Posti bici e motocicli (RUE art. 5.5.11) 1 posto bici/15 p.a. P1-P2 se P1-P2>20 p.a. **Richiesti 6**

Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 10:40:25

aggiornare le tabelle dei parametri urbanistico-edilizi e di verifica dimensionale secondo quanto riportato nelle rispettive tabelle inserite all'interno della relazione istruttoria alla quale il presente documento è allegato.

parametri DI PROGETTO

• ST (Superficie Territoriale complessiva) su base Catastale	mq da definire
• ST (Superficie Territoriale complessiva) su base di rilievo	mq 18.464,34
• SC (Superficie Complessiva edificabile)	mq 2.580,00 di U.4.2
• SV (superficie di vendita)	mq 1.499,00
• P3 (superficie per parcheggi pertinenziali)	3500 mq (140 p.a.)
• H (altezza del fabbricato)	7.05 mt
• DA (alberi / n.posti auto)	33 ALBERI
• P1 (parcheggi pubblici di urb. primaria)	mq 1.275 (51 p.a.)
• U (aree di urbanizzazione secondaria) di cui:	
• P2 (parcheggi pubblici di urb. secondaria)	NON PREVISTI
• Verde	mq 1.440
• P3 (superficie per parcheggi pertinenziali)	Uso U.4.2.a : Sv da 800 a 1500 mq: n.1 p.a. per 13 mq di SV di cui 50% P4 Da progetto 140 p.a. di cui: 82 p.a. P3 58 p.a. P4
• Posti bici e motocicli (RUE art. 5.5.11)	1 posto bici/15 p.a. P1-P2 se P1-P2>20 p.a. Da progetto 8 bici + 12 moto

PRESCRIZIONI SULLE SUPERFICI PERMEABILI E SUL RAPPORTO DI COPERTURA

In sede di progetto dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Rapporto di permeabilità - $I_p = S_p/S_f$ >0,05 mq/mq per NC (art. 4.3.3 c.14 RUE)
- Rapporto di copertura - $Q = S_q/S_f$ $S_q < 60\%$ (art.4.3.3 c.14 RUE)

2. Tabella Verifiche Dimensionali


Superficie Territoriale	18464,34
Area Privata:	
Superficie Fondiaria Lotto Privato (Sf)	8.020
Campo polifunzionale	1259,29
Aree in Cessione:	9185,05
di cui:	
Superficie Parcheggi P1 e Parcheggi Campo polifunzionale	1027,5 (esclusi sp. manovra)
Superficie Aree Verde Pubblico (U)	1.440,00
Superficie Viabilità Carrabile Pedonale e Ciclabile	5651,78
Superficie Aree Verdi x Piant. Alberi P1	498
Area verde non conteggiabile nel Verde Pubblico (U)	305,34
Impianto riscaldamento campetto	24
Pavimentazione cordoli ed elementi non conteggiabili nella viabilità	238,43


ART. 10 USI AMMISSIBILI

1. La scheda normativa d'ambito del POC prevede per questo ambito usi di tipo commerciale al dettaglio in Medio Piccole Strutture alimentari e non Alimentari (U.4.2) e pubblici esercizi (U.7).

Gli usi previsti dal PUA sono:

- Commerciale al dettaglio (U.4.2a - u.4.2n)

2.580 mq.  ¹

 Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 12:11:29

la SC massima ammessa dalla scheda di POC per l'uso commerciale (U.4.2/a) è pari a mq 2.400.

La SC derivante dal recupero della superficie esistente dai fabbricati distinti catastalmente al F. 50 M. 164-165, pari a mq 180 è, per convezione preliminare al POC, destinata al solo uso U.7.

 Numero: 2 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Evidenziato Data: 27/12/2022 10:45:48

ART. 11 SPAZI PUBBLICI E SPAZI PRIVATI

1. Sono considerati spazi pubblici: le strade carrabili, i parcheggi attestati sulla viabilità, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree a verde pubblico.
2. Sono considerati spazi privati le aree corrispondenti ai singoli lotti di intervento (edificate e non) nell'intero PUA.
3. Le aree destinate a spazi pubblici, individuate nella tavola 3.1 corrispondenti in legenda a "verde pubblico" e "strade e marciapiedi" e individuate inoltre in tavola 6A e corrispondenti in legenda all'area A2, sono cedute alla Amministrazione Comunale a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della convenzione PUA.

ART. 12 AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

1. Le aree a verde pubblico sono destinate alla formazione ed alla conservazione di spazi con impianto di manto erboso e alberature con funzione ecologica, di mitigazione degli impatti ed ambientazione della viabilità, di arredo e valorizzazione paesaggistica degli insediamenti, nonché attrezzate per la fruizione, il riposo, la ricreazione ed il gioco.
2. Le indicazioni inerenti alla formazione del verde nelle aree destinate a verde pubblico contenute nel presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata non hanno valore di progetto definitivo, dovendosi fare riferimento al progetto delle opere di urbanizzazione quale documento specifico. Il progetto delle aree destinate a verde pubblico prevede l'utilizzo di idonee essenze arboree ed arbustive, e farà ricorso ad una scelta delle essenze incentrata su specie arbustive ed arboree autoctone.
3. Dovranno essere inoltre definiti secondo un criterio di unitarietà stilistica e formale gli arredi urbani per l'attrezzatura delle aree, i percorsi pedonali con i relativi materiali di pavimentazione, le reti di irrigazione e della raccolta delle acque.
4. La scelta degli elementi funzionali di arredo, quali: panchine, cestini porta-rifiuti, corpi illuminanti e relativi supporti, ecc., dovrà ispirarsi a criteri di massima semplicità stilistica, nel rispetto delle indicazioni fornite dagli uffici tecnici comunali competenti del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio.
5. Con riferimento alla distribuzione delle aree destinate a verde pubblico si rimanda alla tavola 3.1 Aree Pubbliche e Private (da cedere e già cedute), ed alla tavola 6 Planimetria assetto urbanistico.
6. Per le **aree di verde pubblico di arredo e ambientazione stradale** e/o dei parcheggi, la progettazione del verde dovrà perseguire i seguenti obiettivi principali:
 - creazione di filari arborei con funzione di ombreggiamento, principalmente per le aree adibite a parcheggio ma anche, almeno in parte e dove possibile, per le piste ciclabili e i percorsi pedonali, in coerenza con il Regolamento comunale del verde;
 - realizzazione di aiuole con cespugli tappezzanti: la finalità di queste aiuole è prevalentemente di natura estetica e contribuisce a migliorare l'impatto visivo delle aree a parcheggio;

Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 11:04:07

parti delle aree destinate a spazi pubblici qui citate, sulle quali è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono già di proprietà comunale in virtù delle cessioni fatte a seguito di stipula della convezione urbanistica vigente, stipulata in data 12.04.2019 (Rep. 3600, Raccolta 2460, trascritta in data 29.04.2019). Pertanto è necessario individuare le porzioni e rispettive dimensioni che saranno cedute all'amministrazione.


7. Le zone sistemate a prato dovranno avere copertura erbosa compatta e ben distribuita su tutta la superficie, dovranno essere dotate di efficiente sistema di drenaggio ed irrigazione ed essere sottoposte a manutenzione accurata.
8. Le specie arboree dovranno essere scelte fra specie che non liberino pollini allergenici e /o favoriscano la proliferazione di infestanti.

ART. 13 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono i parcheggi e le opere di urbanizzazione collegate, come indicato nella tavola 6 Planimetria Assetto Urbanistico.
2. All'interno di dette zone è precluso l'insediamento di qualsiasi attività diversa, anche di carattere provvisorio o precario.
3. Sulla viabilità e sui parcheggi è consentita la realizzazione di passi e accessi carrai nel rispetto di quanto previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata fatte salve le disposizioni di cui all'art.22 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) e degli arti 44 e 46 del relativo Regolamento di attuazione di cui al DPR 495/92.
4. Saranno possibili spostamenti nella posizione dei passi carrai - ferma restando l'ampiezza minima di m 5,00 - e delle aiuole o nuove aperture di passi carrai (concordati con l'UTC e comunque nel rispetto del nuovo codice della strada), con soppressione di posti auto già previsti, purché gli stessi rispettino sempre il numero complessivo minimo previsto dal RUE, la dimensione regolamentare dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi; se si renderanno necessari tali interventi ad opere di urbanizzazione in corso o compiute, saranno a totale carico, di chi intenderà porli in atto, compreso la rimessa in pristino.
5. Per la piantumazione di filari alberati lungo le strade o in corrispondenza degli spazi di sosta e parcheggio, dovranno essere utilizzate alberature di medio fusto, con sviluppo della chioma che non arrechi pregiudizio alla circolazione stradale e la visibilità, scelte fra essenze di tipo autoctono.
6. I percorsi pedonali dovranno osservare tutte le prescrizioni vigenti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche. I percorsi ciclabili e pedonali dovranno garantire la massima accessibilità ed essere coordinati nella esecuzione.
7. I parcheggi potranno essere realizzati in autobloccanti **poliuretici colorati in pasta**, in efficiente raccordo morfologico e funzionale con la adiacente viabilità carrabile, dotati di un'adeguata segnaletica orizzontale per la definizione degli stalli, ivi compresi quelli destinati ai disabili.
8. Le filette di contenimento a delimitazione delle aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi dovranno essere realizzate in granito, nei restanti casi potranno essere in cemento.

ART. 14 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – RETI TECNOLOGICHE

1. Le opere di urbanizzazione primaria a supporto del presente Piano Urbanistico Attuativo sono indicate nei seguenti elaborati di progetto:
 - Tav. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – sottoservizi: distribuzione elettrica e rete telecomunicazioni;

 Numero: 1 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Nota Data: 27/12/2022 19:52:59
gli autobloccanti dovranno essere il più possibile permeabili.

 Numero: 2 Autore: Rinaldi.Lisa Oggetto: Evidenziato Data: 27/12/2022 11:08:31

- Tav. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – sottoservizi: fognature bianche e nere;
 - Tav. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – sottoservizi: distribuzione rete idrica;
 - Tav. 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – sottoservizi: illuminazione pubblica;
2. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare le direttive degli Enti Gestori.
 3. In caso di verifica, mediante prove in sito a condotte posate e prima del collaudo finale delle stesse, della presenza di dispersioni elettriche nel terreno dannose per la tenuta delle reti infrastrutturali, dovrà essere effettuata l'installazione di un impianto di protezione catodica (della rete gas metano qualora realizzata) contro le correnti vaganti nel terreno.
 4. L'impianto di pubblica illuminazione dovrà essere realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 19/2003 ed inoltre prevedendo l'utilizzo di lampade a led.

ART. 15 AREE D'INTERVENTO

1. Il Piano Urbanistico Attuativo si attua mediante interventi edilizi organici ed unitari nell'ambito delle singole aree di intervento già richiamate all'art.7.
2. La realizzazione degli interventi edilizi è assoggettata alla presentazione di Permesso di Costruire.
Tutti gli atti autorizzativi di attuazione degli interventi previsti dovranno tenere conto delle eventuali prescrizioni fornite dalla 'Relazione geologica, idrogeologica, geomorfologica e sismica' allegata al presente Piano; tale relazione dovrà confermare l'assenza di rischio di inquinamento della falda acquifera profonda.
3. Gli interventi sui singoli lotti dovranno in ogni caso farsi carico della sistemazione al suolo sia all'interno del lotto che in corrispondenza del confine con i lotti e le aree pubbliche limitrofe, assicurando condizioni efficaci ed eseguite ad opera d'arte per il raccordo e la continuità delle opere di urbanizzazione, nonché delle sistemazioni di superfici esistenti o previste.

ART. 16 TIPOLOGIE EDILIZIE

Per quanto riguarda il lotto a destinazione commerciale al dettaglio è prevista la realizzazione di un edificio prefabbricato con tipologia isolata, composto da un unico piano terra con copertura piana a tegoli prefabbricati. La soluzione progettuale sarà proposta in sede di Permesso di Costruire, nel rispetto delle presenti norme e dei parametri urbanistico-edilizi, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di carattere geologico e ambientale derivanti dalle relazioni, geologica, idrogeologica, geomorfologica, sismica e archeologica.

ART. 17 REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

I requisiti architettonici di seguito specificati costituiscono scelte volte ad ottenere un risultato unitario dell'intero sistema edificato e si riferiscono alle soluzioni costruttive e di dettaglio che debbono essere adottate in sede di progetto esecutivo:

1. Unitarietà dei paramenti dei fronti mediante l'adozione del mattone a faccia vista, con tessitura testa-lista o a tutta lista, con parti ad intonaco civile tinteggiato;

2. Coperture con tetti piani composti da tegoli prefabbricati a pannelli sandwich montati nel perimetro delle facciate.
3. Aggetti o elementi di coronamento potranno essere realizzati in continuità con la falda, la linea di gronda esterna anche con il medesimo elemento prefabbricato.
4. Infissi esterni saranno in alluminio, pvc o legno con colorazione unitaria per ciascun edificio.
5. Per le chiusure esterne sarà possibile utilizzare avvolgibili in plastica, alluminio o legno.
6. Elementi di sicurezza alle vetrate o ingressi realizzati con griglia metallica a disegno semplice, inserita in luce.
7. Pilastrini in laterizio a faccia vista, in cemento a vista tinteggiato o intonacato.
8. Recinzioni: con cancellate metalliche a disegno semplice di altezza massima cm. 120 su basamento in cemento amato e/o in mattoni faccia a vista per una altezza max di cm. 50 oltre a necessari pilastrini, per le recinzioni fronte strada, per i restanti fronti muretto in cemento armato di altezza max di 50 cm. con sovrastante rete metallica plastificata affiancata da una schermatura verde.
9. E' consentito l'uso del cemento a faccia vista per solette in aggetto, parapetti, pilastrini esterni, per i quali è consentito pure l'uso dell'acciaio a sezione circolare.

ART. 18 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto contiene tutte le indicazioni necessarie per determinare le quote planimetriche delle strade, dei parcheggi, delle aree verdi nonché l'ubicazione di tutte le reti infrastrutturali, che dovranno essere realizzate secondo modalità e criteri esecutivi a regola d'arte.
2. Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle quote altimetriche di progetto delle opere di urbanizzazione al fine di garantire il corretto raccordo con le quote delle aree limitrofe esistenti; in fase di realizzazione dovranno altresì adottarsi tutti gli accorgimenti necessari al fine di garantire una corretta regimazione/scolo delle acque piovane per far fronte alle modifiche conseguenti alla impermeabilizzazione dei suoli.

ART. 19 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI E IMPIANTI PERTINENZIALI

1. La sistemazione degli spazi pertinenziali descritta nelle planimetrie di progetto non ha valore definitivo (il progetto definitivo verrà affrontato nei permessi relativi ai singoli interventi edilizi).
2. Le zone destinate a parcheggi di pertinenza ricadenti entro l'area di proprietà privata, saranno realizzate con elementi autobloccanti inerbiti e/o asfalto.
3. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiale drenante, al fine di "deimpermeabilizzare" il più possibile i suoli pavimentati.
4. All'interno dei lotti, a monte del recapito in fognatura bianca, dovrà essere previsto un sistema di chiusura dello scarico da utilizzare in caso di sversamenti accidentali, onde evitare che questi confluiscano nel corpo idrico superficiale.

5. A servizio dell'area di carico e scarico e di sosta dei mezzi pesanti, dovrà essere prevista la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia e successivo collettamento alla rete nera, previa conferma da parte dell'Ente gestore della pubblica fognatura.
6. Con l'obiettivo di ridurre il consumo idrico e limitare il drenaggio delle acque avviate alla rete scolante, dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche delle coperture, prevedendo il loro riutilizzo per scopi non pregiati (irrigazione, lavaggi piazzali, antincendio, ecc.) e, successivamente, il loro invio al sistema di laminazione; sarà inoltre opportuno circoscrivere e coprire le zone delle coperture dove saranno collocati gli impianti UTA o di altra tipologia, in modo da evitare che eventuali fuoriuscite accidentali dei liquidi idraulici confluiscano alla rete di raccolta acque meteoriche da riutilizzare."
7. Per le piantumazioni nelle aree a verde pertinenziale si dovrà fare riferimento ad essenze autoctone, come definito dall'apposito Regolamento del verde. Le aree a verde saranno delimitate da cordoli di separazione dal piano dell'asfalto.

ART. 20 AREE A VERDE PRIVATO

1. Il verde privato pertinenziale, insieme al verde pubblico, concorre alla dotazione ecologico ambientale dell'insediamento. All'interno di tali aree a verde, dovrà essere prevista la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone in grado di realizzare una copertura sufficiente ad assolvere funzioni di parziale ombreggiamento, filtro e miglioramento microclimatico, nel rispetto delle indicazioni del Regolamento del verde.
Sarà perseguito il raggiungimento della massima continuità delle zone sistemate a verde privato con le aree a verde pubblico.
2. In relazione alle difficoltà vegetative che si incontrano in questi ultimi anni si sconsiglia l'impiego delle seguenti specie arboree: abete, pino, ippocastano, olmo e platano. Si consiglia l'impiego di siepi sempreverdi di sviluppo medio: ligustro, alloro, eleagno, photinia, osmanto, lauro. Le specie consigliate si prestano per la realizzazione di siepi miste: tali essenze arbustive sono infatti caratterizzate da foglia larga, tendenzialmente ovale, che ben si presta a diverse combinazioni, con una distanza di impianto sulla fila di 60-70 cm.

ART. 21 RECINZIONI

1. Le recinzioni tra i lotti dovranno perseguire obiettivi di coerenza formale seguendo, ove possibile, criteri di uniformità morfologica, cromatica e di finitura e obiettivi di corretto inserimento ambientale e paesaggistico e dovranno rispettare le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio. In particolare, esse potranno avere un'altezza complessiva non superiore a m 3,00 solo nel caso abbiano una funzione di barriera acustica, non dovranno essere posizionate sulla viabilità principale e dovranno avere uno sviluppo strettamente necessario alla propria funzione, come da progetto di Valutazione di Impatto Acustico. Il progetto esecutivo delle recinzioni sarà disciplinato e concordato in sede di Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.
2. Le recinzioni prospicienti la viabilità e le zone pedonali, dovranno essere progettate con muretto in muratura a vista e/o in c.a. con sovrastante copertina in elementi marmorei (rosa asiago o similari), di altezza media di m 0,50 inserita, superiormente, una barriera

dell'altezza massima di m 1,50 realizzata in elementi di ferro zincato a disegno semplice, del tipo stampato con disegno classico. Sarà comunque definito in modo puntuale il progetto delle recinzioni n sede di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

3. Cancellate metalliche a disegno semplice di altezza massima cm. 120 su basamento in cemento amato e/o in mattoni faccia a vista per una altezza max di cm. 50 oltre a necessari pilastrini, per le recinzioni fronte strada, per i restanti fronti muretto in cemento armato di altezza max di 50 cm. con sovrastante rete metallica plastificata affiancata da una schermatura verde.
4. Per quanto riguarda il posizionamento di insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari si fa riferimento alle norme contenute nell'art.23 del D.Lgs. 285/92, nell'art.47 del D.P.R. 495/92 e nel vigente Regolamento Edilizio. Per la definizione delle caratteristiche, dell'ubicazione e delle modalità per il rilascio di autorizzazione per l'installazione, dovranno essere rispettate le norme di cui al D.Lgs. 285/92, al D.P.R. 495/92, e di altri eventuali regolamenti comunali pertinenti.

ART. 22 PRESCRIZIONI ATTUATIVE

1. Si dispone l'osservanza in sede di progettazione esecutiva delle prescrizioni attuative contenute nei pareri espressi dagli Enti territoriali e dagli Uffici comunali competenti.
2. A corredo del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione dovranno essere acquisiti i pareri dell'ente gestore dei corpi idrici ricettori degli scarichi di comparto e l'autorizzazione allo scarico da parte di ARPAE-SAC.
3. Per le Aree a Verde si richiama l'obbligo di rispettare il Regolamento comunale del Verde, approvato con delibera di C.C. n. 8 del 30.1.2004, in relazione alla messa a dimora di alberature ed alla realizzazione di aiuole, parcheggi e zone verdi, in particolare di attenersi a quanto indicato negli artt. 12 e 13 anche per quanto attiene alla scelta delle specie da mettere a dimora.
4. Il progetto esecutivo da allegare al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità al Regolamento delle Opere di Urbanizzazione del Comune di Castelfranco Emilia e alla vigente normativa di settore.
5. Il computo metrico relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo di oneri, dovrà essere redatto conformemente ai prezzi della camera di commercio e per le tipologie di lavorazioni non comprese nel prezzario della Regione Emilia Romagna o della camera di commercio di Modena, sarà allegata al computo metrico una nota con i nuovi prezzi inseriti e con una dettagliata analisi del prezzo in base ad altri prezzari ufficiali, in modo tale che sia chiaro e noto come è stato calcolato il nuovo prezzo.

Al fine del collaudo delle opere di urbanizzazione il computo metrico dovrà essere redatto esplicitando i singoli valori delle opere stesse divisi per le diverse categorie di lavorazioni:

- strade, parcheggi, percorsi pedonali,
- reti di fognatura bianca e nera,
- reti acqua,
- reti illuminazione pubblica,

- rete energia elettrica,
 - rete telefonica,
 - aree verdi, impianto di irrigazione e aree giochi;
6. Nella redazione del progetto esecutivo allegato al permesso di costruire dovrà essere garantita l'accessibilità dei mezzi antincendio in base alla normativa in vigore, ed in particolare al Decreto del Ministero dell'Interno 27 luglio 2010 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per progettazione, costruzione ed esercizio delle attività commerciali con superficie superiore a 400 mq".
7. Dal punto di vista della viabilità, secondo quanto stabilito dal D. Lgs. n° 285/1992 – C.d.S. e dal Regolamento di Esecuzione D.P.R. n. 495/1992 si prescrive che:
- Dovranno essere resi noti con adeguata segnaletica verticale e orizzontale i posti auto riservati per la sosta di portatori di handicap motori.